

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מפורטת מספר 2465 א' "מתחם גבעון"

שינוי מספר 1 לשנת 2000 של תכנית מפורטת מספר 360 על שינוייה

שינוי מספר 1 לשנת 2000 לתכנית מפורטת מספר 1682

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2465 א' "מתחם גבעון", שינוי מס' 1 לשנת 2000 לתכנית מפורטת מס' 360 על שינוייה ושינוי מס' 1 לשנת 2000 לתכנית מס' 1682.

1. שם התכנית:

התכנית כוללת:

2. מסמכי התכנית:

8 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".
גיליון אחד של תשריט ערוך בק"מ 1:250, להלן: "התשריט".
נספח בינוי מנחה, להלן: "נספח הבינוי".
נספח תנועה מנחה, ערוך בק"מ 1:250, להלן: "נספח התנועה".
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול, והכולל את הגושים והחלקות המפורטים להלן:
גוש 7099 ח"ח 31, גוש 7100 שומה חלקות 53, 56-60, 64-68, 74,
92-111, 113-116, 120-121, 123-124, גוש 7100 ח"ח 13, גוש 7101
שומה חלקות 140, 141, 144, 145, 155-158, 161-164, 170, 173,
177-182, גוש 7101 שומה ח"ח 169, 171, 172, 175. גוש 7104 ח"ח 112.
ברח' גבעון בת"א.

בין הרחובות: הארבעה בצפון, קרליבך במערב, החשמונאים בדרום וארניה במזרח.

4. שטח התכנית:

כ-32 דונם.

5. יוזם התכנית:

חברת עזרה ובצרון, א.צ. ברנוביץ.

6. בעל הקרקע:

עיריית תל-אביב יפו

7. עורך התכנית:

כהן מנחם, ארכיטקט.

8. מטרות התכנית:

8.1 לקבוע הוראות, תנאים ותמריצים, שיאפשרו שיפור ושיקום המתחם וסביבתו, הגדלת מצאי החנייה לציבור באזור והוספת שטחים עסקיים באזור מרכז העסקים הראשי של תל-אביב יפו.

כל זאת ע"י:

8.1.1 שינוי יעוד מגרשים בתחום התכנית מאזור מסחרי למרכז עסקים ראשי (מע"ר).

8.1.2 שינוי יעוד מגרשים בתחום התכנית ממגרש מסחרי מיוחד (בתי אחסנה וקירור) למע"ר.

- 8.1.3 שינוי יעוד מדרך לדרך משולבת ומדרך לשטח ציבורי פתוח ולחנייה ציבורית.
- 8.1.4 קביעת זכויות בנייה של כ- 57,600 מ"ר למטרות עיקריות במגרשי המע"ר בתחום התכנית.
- 8.1.5 הגדלת מספר הקומות המותר מעל הקרקע באזור המע"ר בתחום התכנית ל-7 קומות כולל קומה טכנית.
- 8.1.6 הקמת חניון ציבורי תת-קרקעי בתחום התכנית.
- 8.1.7 קביעת הוראות לפיתוח קומת הקרקע בשטחים שאינם מבויים.
- 8.2 לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת מס' 360 על שניויה, אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 620 מיום 4.9.58, ואת תכנית מס' 1682 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 2142 מיום 11.9.75, שתיהן ביחד ייקראו להלן: "התכנית הראשית".

9. אזור מרכז
עסקים ראשי:

השטח הצבוע בתשריט ברקע אפור עם קוים שחורים שתי וערב הוא מרכז עסקים ראשי ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

9.1 תכליות מותרות:

- 9.1.1 מעל פני הקרקע – בכל הקומות: מסחר, בתי אוכל ומשקה, משרדים ושימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי.
- כן יותרו עסקי בידור ובילוי, בכפוף לחו"ד הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב.
- 9.1.2 מתחת לפני הקרקע: שימושים כמתואר בתכנית מתאר מקומית "עי' מרתפים". כן יותרו במפלס המרתף העליון שטחים עיקריים עפ"י התכליות הרשומות בסעיף 9.1.1 לעיל, במסגרת השטחים העיקריים המותרים בתכנית זו.

9.2 זכויות הבנייה:

9.2.1 שטחים למטרות עיקריות:

קטע מגרש מינימלי לגביו ניתן להוציא היתרי בנייה באזור יעוד מרכז עסקים בתחום התכנית הוא מבן שלם.

מבן לענין תכנית זו הוא השטח הרציף התחום בין רחובות ראשיים, רחובות שירות והחניון.

המבנים מסומנים בתשריט באותיות א-ז.

שטחי הבנייה המירביים בכל מבנה מפורטים בטבלה שלהלן:

שטחי בנייה מירביים למטרות עיקריות (קיים + מוצע) מ"ר	גושים וחלקות כלולים	מספר מבני בתשריט
5,600	,182, 141, 140/7101 179, 145, 144	א'
5,400	180/7101 115/7100	ב'
5,600	,114, 60-56/7100 113	ג'
20,500	,111, 68-64/7100 ,116, 123, 120, 74 121	ד'
6,900	99-92/7100	ה'
6,700	,103-100/7100 181, 158-155/7101	ו'
6,900	,178, 164-161/7101 177	ז'
57,600		סה"כ

שטחי הבנייה המירביים למטרות עיקריות כוללים גם שטחים עיקריים במפלס המרתף העליון.

חלוקת שטחי הבנייה המותרים לבנייה במבני כלשהו בין החלקות הכלולות באותו מבני, תהיה עפ"י השטח היחסי של כל חלקה מסך שטח המבני.

9.2.2 שטחים למטרות שירות:

מעל פני הקרקע: עד 35% מהשטחים העיקריים המותרים לבנייה, המפורטים בטבלה בסעיף 9.2.1 לעיל.

מתחת לפני הקרקע: עד 400% משטח המגרש.

9.2.3 שטחי הבנייה שפורטו בסעיפים 9.2.2-9.2.1 הינם שטחים מירביים. בכל מקרה, לא יעלה הנפח הבנוי על המותר עפ"י מגבלות קווי הבנין ומספר הקומות המותרים עפ"י תכנית זו.

9.2.4 שירותים תפעוליים עבור קומת הקרקע יאושרו רק לאחר שמהנדס העיר ימצא שאין אפשרות למקמם בקומת המרתף.

גובה ומספר קומות:

9.3

9.3.1 מעל פני הקרקע יותרו חמש קומות בגבולות קוי הבנין הקיימים בהיתרים ערב אישור תכנית זו.

מעליהן יותרו שתי קומות חלקיות, בתכנית כוללת שלא תעלה על 120% משטח המגרש.

הנסיגות בכל קומה יפורטו בתכנית העיצוב והפיתוח כמפורט בסעיף 13 להלן.

9.3.2 סך הקומות מעל פני הקרקע לא יעלה על 7 קומות כולל קומה טכנית. על גג הקומה העליונה תותר הקמת מתקנים טכניים, לרבות חדרי מכונות למעליות וגישות לגג. במפלס הגג תותר הקמת מעקה גבוה להסתרת המתקנים ובלבד שגובהו לא יעלה על 1.80 מ'.

9.3.3 גובה המבנים לא יעלה על 28 מ', מדוד ממפלס הכניסה הקובעת ועד מפלס הגג.

קוי בנין:

9.4

9.4.1 מעל פני הקרקע:
קוי הבנין ל-5 הקומות הראשונות יהיו עפ"י הקיים בהיתר ערב אישור תכנית זו.

קוי הבנין לשתי הקומות העליונות יהיו בנסיגות שיפורטו בתכנית העיצוב והפיתוח.

9.4.2 מתחת לפני הקרקע:
יותרו מרתפים בגבולות המגרשים.

9.4.3 הועדה המקומית רשאית להתיר מעל פני הקרקע, חריגה של חלקי קונסטרוקציה בלבד, מחוץ לגבולות המגרש אל תחום החניון או המדרכה הגובלים במגרש, אם שוכנעה כי הדבר נחוץ לצורך בניית הקומות הנוספות מעל הקיים, וכי החריגה משתלבת עיצובית ברצף החזיתות הסמוכות אליה.

החריגה לא תעלה בשום מקרה על 40 ס"מ.

לא תותר חריגה של שטחים למטרות עיקריות.

בכל מקרה בו תאושר חריגה כאמור לעיל, יובטח מעבר הולכי רגל בתחום המדרכה הגובלת להנחת דעת מה"ע ויחתם הסכם בין עיריית תל-אביב לבין מבקש ההיתר לגבי השימוש בשטח האמור. החריגה תפורט בתכנית העיצוב והפיתוח.

9.5 נספח הבינוי:

נספח הבינוי מנחה בלבד. הנפחים הסופיים, מיקום הנטיגות, ההבלטות ועיצוב החזיתות יפורטו בתכנית העיצוב והפיתוח.

10. אזור לחנייה
ציבורית:

השטח המסומן בתשריט כשטח ציבורי פתוח, מרושת בקוים בצבע אדום הוא אזור המיועד לכיכר ולחנייה ציבורית תת קרקעית ויחולו עליו ההוראות הבאות:

10.1 תכליות מותרות:

- 10.1.1 מתחת לפני הקרקע יותרו חנייה ושימושים נלווים לחניה, מיקלוט רגיל או משולב בחניון כמקלט דו-תכליתי עפ"י תקני הג"א. כן יותרו שירותים עירוניים בהיקף של עד 400 מ"ר שטחים כוללים.
- 10.1.2 מפלס הקרקע יפותח ככיכר ציבורית (להלן: "הכיכר"). בתחום הכיכר לא תותר חנייה מעל פני הקרקע, למעט חניית אופניים באזור המשמש כגישה למרתפי החנייה בלבד. החנייה תפורט בתכנית העיצוב והפיתוח. לא יותר מעבר כלי רכב בתחום הכיכר למעט לצורך גישה לחניון. כן יותרו מעבר רכב חירום וכן פריקה וטעינה בשעות מוגבלות, עפ"י הנחיות אגף התנועה בעיריית תל-אביב יפו.

הועדה המקומית רשאית להתיר הצבת שולחנות וכסאות בכיכר ובלבד שיהוו חלק מבית קפה/מסעדה שיפעל בקומת הקרקע במבנה הצמוד ובכפוף לנוהלים הנהוגים בעיריית תל-אביב יפו לגבי השימוש האמור.

הועדה המקומית רשאית להתיר קירוי בתחום הכיכר, עבור כניסות לחניה ולמרתפים ע"י רמפות, מדרגות ומעליות, לאחר שמהנדס העיר אישר כי הקירוי ופרטיו משתלבים בחזיתות הבניינים ובפיתוח הכיכר. הקירוי יפורט בתכנית העיצוב והפיתוח.

10.2 שטחי הבנייה ומספר הקומות:

מתחת לפני הקרקע יותרו עד 400% משטח המגרש, שהם כ-36,250 מ"ר ב-4 קומות בגבולות המגרש.

מעל פני הקרקע לא תותר כל בנייה, למעט עפ"י האמור בסעיף 10.1.2 לעיל.

11. הוראות נוספות:

11.1 החניון יהיה ציבורי ופתוח בתשלום לקהל הרחב. לא תותר הצמדת מקומות חנייה לכל גורם שהוא. החניון ינוהל ע"י עיריית תל-אביב יפו או מי שהוסמך מטעמה.

- 11.2 עם הקמת מערכת הסעת ההמונים והפעלתה, ובהתאם לשלביות שתיקבע בתקן החנייה המחוזי, ישמשו מקומות החנייה בחניון הציבורי כחלק ממקומות החנייה התקניים שיידרשו לשימושי הקרקע (מגורים ותעסוקה) בסביבות תכנית זו.
- 11.3 בתחום הכיכר ו/או החניון הציבורי יותקנו מתקני חנייה לאופניים בהיקף של עד 10% ממספר מקומות החנייה בחניון. מיקום המתקנים יפורט בתכנית העיצוב והפיתוח ובבקשות להיתרי בנייה.
- 11.4 נספח התנועה מנחה בלבד. מיקום סופי של הגישות לחניון, מיקום אזורי הפריקה והטעינה, מספר מקומות החנייה ואירגונם במפלסי החנייה יפורטו בתכנית העיצוב והפיתוח.
- 11.5 הדרכים המשולבות הכלולות בתכנית יפותחו כחלק מפיתוח מפלס הקרקע בתחום התכנית ויובטח בהם מעבר חופשי להולכי רגל בכיוון צפון-דרום דרך הכיכר.
- 11.6 בתחום הכיכר ינטעו עצים בוגרים. העצים ינטעו במפלס הקרקע הסופי ולא בעציצים גלויים. לשם כך יובטח בתקרת המרתף העליון של החניון בית גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'. מספר העצים ומיקומם יפורטו בתכנית העיצוב והפיתוח. כן יובטח בכיכר פתרון ניקוז.
- 11.7 גגות המבנים הכלולים בתכנית יפותחו כחזית חמישית, לרבות ריצוף וגינון. פיתוח הגגות יפורט בהיתרי הבנייה.
- 11.8 במשך כל תקופת הבניה יהיו במתחם התכנית לפחות 120 מקומות חניה פעילים. במסגרת מקומות חניה אלה תובטח חניה תפעולית ופריקה וטעינה לעסקים הפועלים במתחם.

**12. הסדרי פינוי
אשפה:**

מכלי האשפה יוסדרו בתחום הבניינים, או בתחום הכיכר בחלק המשמש כגישה לרמפות הירידה לחניון בלבד, בצורה מוסתרת שתשתלב במתקנים הנוספים שיוקמו במקום. מיקום מכלי האשפה והסדר פינוי האשפה יהיו באישור מהנדס העיר ויפורטו בתכנית העיצוב והפיתוח.

**13. תכנית עיצוב
אדריכלי ופיתוח:**

לא תותר כל בנייה על פי תכנית זו, אלא אם אושרה ע"י הועדה המקומית תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (להלן: "תכנית העיצוב והפיתוח").

תכנית העיצוב והפיתוח תוגש לכל תחום התכנית ותפרט בין היתר את תוספת השטחים לכל מבנה, הנסיגות בקומות העליונות (לכיוון הכיכר הפנימית ו/או לכיוון הרחובות החיצוניים), עיצוב החזיתות, חומרי הגמר, הבלטות אלמנטים אם ישנן, טיפול במפלסי הולכי הרגל ברחובות החיצוניים וברחבה הפנימית, מיקום הגישות לחניון, הסדרי התנועה, הפריקה והטעינה, הסדר פינוי אשפה, מספר מקומות החנייה, פיתוח

השטח במפלס הקרקע כולל נטיעות עצים בוגרים, גינון, ריהוט חוץ, קירוי קל אם יהיה, פתרונות ניקוז וחילחול, מפלסים, מיקום מתקני האיורור ויציאות חירום, שלבי פיתוח החניון וכל פרט אחר שידרש ע"י מהנדס העיר / הועדה המקומית.

14. שלבי ביצוע:
- 14.1 לא יוצא היתר בנייה לתוספת או לכל בנייה אחרת במבנו, אלא אם הובטחה בניית מקומות החנייה הנדרשים עבור תוספת הבנייה עפ"י נספח התנועה בתחום החניון הציבורי, והחלה בנייתו במקביל של החניון, לרבות הגישה אליו.
- לא ינתן היתר איכלוס לתוספת בנייה כאמור אלא אם הושלמה בניית מקומות החנייה כאמור ופתיחתם לציבור.
- 14.2 בכל מבנו לגביו יבוקש היתר בנייה עפ"י תכנית זו, יגיש מבקש ההיתר חישוב של שטחי הבנייה הקיימים והמוצעים בבנין.
15. דרך לביטול:
- התחום המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע אדום הוא דרך לביטול. בתחום זה לא תותר כל בנייה במפלס הקרקע ותרשם בו זיקת הנאה לכלי רכב כמסומן בתשריט.
16. זיקת הנאה להולכי רגל:
- במפלס הקרקע, בשטחים שמתחם לקולונדות ובשטחים המסומנים בתשריט כמדרכה תרשם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל.
17. הוצאות תכנון ופיתוח:
- הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.
18. תנאים למתן היתרי בנייה באזור מרכז עסקים ראשי:
- 18.1.1 תנאי להוצאת היתרי בניה במתחם הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי למתחם ופיתוח סביבתי של הכיכר כמפורט בסעיף 13 לעיל.
- 18.1.2 הבטחה ע"י ערבות מתאימה, לבניית מקומות חנייה מתאימים, כמפורט בסעיף 14.2 לעיל.
- 18.1.3 לא יינתנו היתרי בניה במתחם טרם ביצוע בדיקת תשתיות ויסודות המבנה ובאישור מהנדס-העיר.
- 18.1.4 היתרי הבניה לתוספות הבניה בכל מבנו במתחם תחייב תחילה הבטחת עבודות השיפוץ בערבות בגובה עלות השיפוץ, עפ"י הנחיות מהנדס העיר וכפי שיפורט בתכנית העיצוב האדריכלי ולהסרת כל התוספות וחלקי המבנה הקיימים במבנו ואין לגביהם היתר בנייה.
- 18.1.5 חתימת הסכם בין היזמים/מבקשי ההיתר/חוכרי הקרקע, לבין עיריית תל-אביב להסדרת חכירת זכויות

הבנייה הנוספות, הבלטת אלמנטים מתחום המגרש אם יהיו, וחכירת זכות השימוש בתחום הדרך והחניון.

18.1.6 אבטחת רישום זיקות הנאה כמפורט בסעיפים 15, 16 לעיל.

18.1.7 תשלום הוצאות תכנון ופיתוח כמפורט בסעיף 17 לעיל.

18.2 תנאי למתן היתרי בנייה לחניון:

18.2.1 אישור תכנית פיתוח כמפורט בסעיף 13 לעיל.

18.2.2 החניון יבוצע בשלבים ובכל תקופת הבניה יהיו במתחם לפחות 120 מקומות חניה פעילים. במסגרת מקומות חניה אלה תובטח חניה תפעולית ופריקה וטעינה לעסקים הפועלים במתחם.

18.2.3 עבודות בניית החניון ייעשו תוך שמירה וחזוק יסודות המבנים הסובבים. הבטחת יציבות וחזוק המבנים הינה באחריות ובמימון יוזמי תכנית החניון.

18.3 תנאי למתן היתר בנייה ו/או היתר הריסה בתחום התכנית יהיה טיפול במוצרי האסבסט הקיימים לפני ביצוע עבודות הפירוק, ההריסה והבנייה.

הטיפול במוצרי האסבסט ייעשה רק לאחר קבלת אישור מהועדה הטכנית לאבק מזיק, בהתאם לתקנות הבטיחות בעבודה (גיהות תעסוקתית ובריאות הציבור והעובדים באבק מזיק) התשמ"ד 1984, ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב יפו.

18.4 תנאים למתן היתרי אכלוס:

18.4.1 רישום זיקת הנאה כמפורט בסעיפים 15, 16 לעיל.

18.4.2 ביצוע עבודות השיפוץ כמפורט בסעיף 18.1.4 לעיל.

19. שטח עתיקות
מוכרז:

המתחם הוכרז כשטח עתיקות, בתחום אתר העתיקות חייבת כל פעולה הנכללת בחוק העתיקות 29 א' לקבל מראש את אישור רשות העתיקות.

20. יחס התכנית
לתכניות
תקפות:

על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הראשית על שינוייה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית, יקבעו הוראות תכנית זו.

21. זמן ביצוע: זמן ביצוע משוער לתכנית: 10 שנים.

22. אישורים:

חתימת המתכנן:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת היזם:

חתימת הועדה:



מנהל אגף גבסי העירונית
אלי לוי

א.א. ברנוביץ
נכסים והשכרה בע"מ

עזרה ובצרון
השקעות בע"מ

23-12-2003

<p>משרד המגורים מחוז תל אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965 מספר הבניה מס' א / 2465 א' תעודת המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 20.1.03 לאשר את התכנית. שם אל לסקר יו"ר הועדה המחוזית</p>
--

4.2.04 אלקינג נ