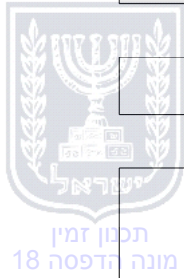


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 507-0536292**

**הרחבת תחנת קרליבך - תא/מק/4621**



**תל-אביב**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

על רחוב בגין מקודם תכנון מחודש של תכנית "שדרת הקריה" שיאפשר מרחב ראוי להולכי רגל ורוכבי אופניים ברחובות בהם תעבור הרכבת הקלה.

בתכנית תא/מק/3639 נקבעו היציאות והמתקנים ההנדסיים היוצאים ממספר תחנות רק"ל תת קרקעיות, ביניהן תחנת "קרליבך" אשר בצומת הרחובות בגין / לינקולן / קרליבך. היציאה המתוכננת הצרה את המדרכה על רחוב לינקולן לכדי 4.5 מ' בלבד.

תכנית זו תאפשר שינוי כניסות ויציאות לתחנת "קרליבך" כתיקון לתכנית תא/מק/3639 המאושרת, ע"י הסטת היציאה מהתחנה אל תחום הכיכר המונמכת הקיימת בכניסה ל"בית רובינשטיין" באמצעות הפקעה, לשם הרחבת המרחב הציבורי במפלס הרחוב.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

הרחבת תחנת קרליבך - תא/מק/4621

מספר התכנית 507-0536292

1.2 שטח התכנית 6.140 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 179670

קואורדינאטה Y 663700

**1.5.2 תיאור מקום**

מצפון מזרח - רחוב לינקולן ; מדרום מזרח - דרך בגין ; ממערב - מגרש מסחרי, מגרש מיוחד המשמש לחניה עילית וגישה למבנה חניון על חלקה 140, מגרש למבני ציבור ; מדרום - מגרש ביעוד מסחרי עליו מבנה לשימור.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות : תל אביב-יפו

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	דרך בגין	41	
תל אביב-יפו	דרך בגין	37	
תל אביב-יפו	דרך בגין	39	
תל אביב-יפו	לינקולן	20	

שכונה לב תל אביב

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7077	מוסדר	חלק		8
7103	מוסדר	חלק	140	141
7104	מוסדר	חלק		22, 39

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תתל/ 71 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71 / ב. הוראות תכנית תתל/ 71 / ב תחולנה על תכנית זו.	7510	6144	23/05/2017
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 23 / א / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4. הוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338	12/08/2010
תממ/ 5 / 1	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 5 / 1 ממשיכות לחול.	5258	1396	25/12/2003
תממ/ 5 / 1 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 / 1 / 4. הוראות תכנית תממ/ 5 / 1 / 4 תחולנה על תכנית זו.	6712	2043	10/12/2013
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016
תא/ 3001	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3001. הוראות תכנית תא/ 3001 תחולנה על תכנית זו.	5442	4342	29/09/2005



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 50	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 50 ממשיכות לחול.	1064		19/12/1940
תא/ ע/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 669	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 669 ממשיכות לחול.	1077	1002	19/03/1964
תא/ G	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ G ממשיכות לחול.	1097		11/06/1964
תא/ 2260	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2260 ממשיכות לחול.	3870	2268	25/04/1991
מק/ תא/ 2260 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ תא/ 2260 / א ממשיכות לחול.	4697		12/11/1998
תא/ מק/ 3639	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 3639 ממשיכות לחול.	5757	1272	31/12/2007
תא/ מק/ 3755	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 3755. הוראות תכנית תא/ מק/ 3755 תחולנה על תכנית זו.	6370	2361	02/02/2012

הערה לטבלה:

להלן "התכנית הראשית"

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חן אבגי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		חן אבגי		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			29/11/2017	חיים גבריאלי	11/12/2017	דו"ח אגרונום	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			11/12/2017	חן אבגי	11/12/2017	נספח עצים	לא
בינוי	מנחה	1: 250		09/05/2018	חן אבגי	09/05/2018	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		09/05/2018	חן אבגי	09/05/2018	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		תל אביב - יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	03-5218400	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		תל אביב - יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	03-5218400	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	02-5456163		
בבעלות רשות מקומית				תל אביב - יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	03-5218400	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף, בבעלות ובחכירת חברת "אברהם רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ" ואחרים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חן אבגי		78 אדריכלות	בני ברק	לח"י		076-5478878		office@78arc.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	חיים גבריאלי		תל אביב - יפו	תל אביב-יפו	אלון יגאל	62	03-7249956	03-7240206	gavriel_l@mail.tel-aviv.gov.il
מודד מוסמך	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב-יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@medva.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
כניסה קובעת	הקומה במפלס הרחוב
רצועת מתע"ן	רצועת המסילה התת"ק ותחנה תת"ק כמשמעותה בתמ"מ 1/5 על תיקוניה

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הרחבת דרך לטובת העתקת היציאה והכניסה לתחנת הרק"ל "קרליבך", אל השטח הפרטי שבחזית בניין "רובינשטיין", לשם יצירת מרחב ראוי להולכי רגל ורוכבי אופניים ברח' לינקולן ודרך בגין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הרחבת דרך לטובת הרחבת שטח תחנת הרק"ל "קרליבך" והגדלת המרחב הציבורי במפלס הרחוב לינקולן ודרך בגין. השטח יופקע וירשם ע"ש עיריית ת"א ? יפו.
- קביעת עקרונות פיתוח מנחים לתכנון הכניסה והיציאה מתחום תחנת הרק"ל "קרליבך" ושילוב מתקנים הנדסיים בשטח ההפקעה, וכן לתכנון רחבת הכניסה לבניין "רובינשטיין"
- הוספת שטחי בניה מעל הקרקע בהיקף שלא יעלה על 30 מ"ר שטח כולל, ובתת הקרקע של הדרך המוצעת בהיקף שלא יעלה על 217 מ"ר שטח כולל, עבור מתקנים לתפעול הרכבת הקלה.
- הסדרת זיקת הנאה קיימת מעל הקרקע בלבד בתחום המגרש המסחרי על רחוב "לינקולן".

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2
מסחר	3
תחנת תחבורה ציבורית	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר	3
זיקת הנאה	מסחר	3
להריסה	דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מסחר	3
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	תחנת תחבורה ציבורית	1

## 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	710	11.66
מסחר מיוחד	5,377	88.34
סה"כ	6,087	100

### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	216.87	3.53
מסחר	5,218.92	85
תחנת תחבורה ציבורית	704.37	11.47
סה"כ	6,140.16	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ללא שינוי, בהתאם לרשימת התכליות בתכנית G למגרש מסחרי, ותכנית תא/מק/2260 על תיקוניה
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי יותר מעבר ציבורי להולכי רגל במפלס הרחוב בלבד (לינקולן) בחלקו הצפוני של המגרש ביעוד מסחרי, כמסומן בתשריט.
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b> תתאפשר בניית מסחר במפלס המרתף העליון, מתחת למפלס הרחוב בתחום זיקת ההנאה, לכיוון רחבת הכניסה לבניין "רובינשטיין", ובמסגרת הזכויות הקיימות במגרש המסחרי, ובלבד שלא תתקיים הפרעה ליציאה מהתחנה.
<b>ג</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> יידרש אישור מה"ע לתמהיל השימושים המסחריים, מתחת לתחום זיקת ההנאה, אשר יהיו מוטים לטובת באי תחנת הרכ"ל.
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	כניסה ויציאה לתחנת הרכ"ל ומתקנים הדרושים לתפעול התחנה
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> 1. מיקום הכניסה לתחנת הרכ"ל התת קרקעית "קרליבך", לרבות מדרגות, מעליות ומתקנים הנדסיים הדרושים לתפעול התחנה, יהיה בהתאם לנספח הבינוי המנחה בתכנית זו, ויקבע סופית במסגרת היתר הבניה. 2. תתאפשר בניית המדרגות, מעליות ומתקנים הנדסיים עד גבול המגרש. 3. המדרגות ישמשו גם כדרך גישה למגרש המסחרי. 4. הוראות ושימושים להקמת התחנות הכניסות והמתקנים ההנדסיים הנלווים לתחנות יהיו כקבוע בתמ"מ 1/5 על תיקוניה.
<b>4.3</b>	<b>תחנת תחבורה ציבורית</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תת"ל 71ב
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>

4.3	תחנת תחבורה ציבורית
	ע"פ תת"ל 71ב



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות				שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
0	0	0	0	1	217			30		2	דרך מוצעת
(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)		(1)	(1)		3	מסחר

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) זכויות הבניה והנחיות הבינוי בתא שטח 3 (מגרש מסחרי) יהיו ללא שינוי מהתכנית המאושרת.  
 (2) קו בניין קדמי הגובל בדרך המוצעת בלבד (תחום ההפקעה) יהיה 0 כמסומן בתשריט. שאר זכויות הבניה והנחיות הבינוי בתא שטח 3 (מגרש מסחרי) יהיו ללא שינוי מהתכנית המאושרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות****6.1****בינוי ו/או פיתוח**

1. תכנון מפורט של רחבת הכניסה החדשה אל הבניין יכיל את דרכי הגישה אל תחנת הרכבת ואל הבניין כתכנון כולל, יחליף את מדרגות הירידה הקיימות אל רחבת הכניסה לבניין, ואת הגישות לתחנה התת קרקעית המבוצעות ע"י נת"ע על רחוב לינקולן (מדרגות) ועל דרך מנחם בגין (מעלית ופיר אוורור) ע"פ התכנון המקורי, ויכיל את כל המתקנים ההנדסיים הנדרשים לתפעול התחנה בתחום ההפקעה.
2. הגישה לתחנה התת קרקעית המבוצעת ע"י נת"ע ע"פ התכנון המקורי תבוטל רק עם הפעלה מלאה של הגישה החדשה מכח תכנית זאת.
3. תכנון מפורט של רחבת הכניסה החדשה בתחום מגרש הדרך המוצעת והמגרש המסחרי יהיה באחריות "אברהם רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ", יתואם עם נת"ע, ויאושר ע"י מה"ע לעניין גבולות וגאומטריית הקיר הדרומי, חומרי הגמר, גישה זמנית וקבועה, מפלסי הפיתוח, ניקוז רחבת מגדל רובינשטיין והכניסה לתחנה, נגישות, נטיעות, מיקום עמדות שמירה וכדומה.
4. התכנון לביצוע, שלביות הביצוע והתארגנות האתר תתחשב ותאפשר פעילות שוטפת של ביצוע ותפעול התחנה ושל המבנה במגרש המסחרי בזמן העבודות.
5. יש לתאם עם נת"ע מיקום גנרטורים, מיכלי דלק ופונקציות נוספות של המבנה והרחבה במגרש המסחרי, קבועים וזמניים לצרכי עבודות הביצוע.

**6.2****רישום שטחים ציבוריים**

- השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.
- העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.

**6.3****תכנית בינוי**

תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה תיאום עם נת"ע לתכנית בינוי מפורטת.

**6.4****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להיתר לשינויים ברחבת הכניסה לבניין ולכניסה לתחנת הרכבת, יהיה אישור מה"ע לתיאום התכנון המפורט עם נספח הבינוי.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם נת"ע

**6.5****תנאים למתן תעודת גמר**

תנאי למתן תעודת גמר יהיה השלמת ביצוע העבודות במגרש הדרך המוצעת והמגרש המסחרי.

**6.6****ניהול מי נגר**

שטח חלחול מי נגר ופתרונות חלחול אחרים לא יפתחו מהמצב הקיים היום בשטח הכיכר המונמכת בתחום המגרש המסחרי והדרך המוצעת.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

1. בזמן תקופת בניית הגישה החדשה לתחנה ולכיכר תתאפשר גישה זמנית לרחבת הכניסה לבניין ממפלס רחוב לינקולן, באופן שלא תפגע הפעילות השוטפת בבניין.
2. עם הפעלה מלאה של הכניסה והיציאה לתחנה התת קרקעית בהתאם לתכנית זו, תיסגר הכניסה המקורית לתחנה אשר על רחוב לינקולן (מדרגות) ודרך בגין (מעלית), ושטח המדרכות יורחב.

