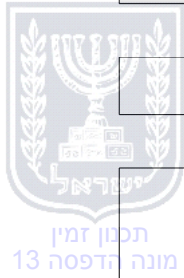


## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0207324

תא/מק/4322 - מתחם אכטמן



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

במתחם אכטמן ניתן לבנות על-פי המצב הקיים בתכנית תא/2676/א שטחים עיקריים בסך 31,500 מ"ר, המחולקים ל- 24,500 מ"ר ביעוד תעסוקה ו- 7,000 מ"ר ביעוד מגורים, ובנוסף 8,200 מ"ר שטחי שירות עיליים ו- 24,000 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים. התכנית מבקשת לשנות הוראות בינוי ולהוסיף שטחי שירות בהתאם לתיקון 101 לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

תא/מק/4322 - מתחם אכטמן

507-0207324

מספר התכנית

6.670 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) (4)

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 180830

קואורדינאטה Y 665160

**1.5.2 תיאור מקום**

השטח התחום ברחובות: דרך מנחם בגין מצפון מערב, נתיבי אילון דרום מזרח, מזרח, מגרש קרדן מצפון מזרח, מבני גזית/פ"ז מדרום מערב.

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

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	דרך בגין	150	
תל אביב-יפו	דרך בגין	152	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק	361, 373, 376	382, 411
7110	מוסדר	חלק		367, 370

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תא/2676 א	A

**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
תא/ 2774	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2774. הוראות תכנית תא/ 2774 תחולנה על תכנית זו.	5441	4302	27/09/2005
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/ 2676 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2676 א ממשיכות לחול.	5104	3688	21/08/2002



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסי סיון				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			יוסי סיון			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		24/02/2015	יוסי סיון	וועדה מקומית	24/02/2015		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
	פרטי			סופרין מגדל המשרדים בע"מ	רמת גן	החילוון (1)	5	03-6123965	03-6123966	koby@sufri-n-group.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית קרדן.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			סופרין מגדל המשרדים בע"מ	רמת גן	החילוון (1)	5	03-6123965	03-6123966	koby@sufri-n-group.com

(1) כתובת: בית קרדן.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632132	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית			עיריית תל אביב - יפו	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-5217280	03-5216820	
חוכר			קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין (1)	154	03-6083456	03-6911665	

(1) כתובת: בית קרדן.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסי סיון	7706	יסקי מור סיון	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158001	renanas@m-y-s.com
	מודד	קובי זייד	0	זייד ארניב	רמת גן	דרך אבא הלל	14	03-7511818	03-7511818	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



**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
אגף דרומי	חלק המבנה הממוקם בדרום המגרש בן 33 ק' כמופיע בנספח הבינוי.
אגף הצפוני	חלק המבנה הממוקם בצפון המגרש בן 14 ק' כמופיע בנספח הבינוי.

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**

מטרת התכנית הינה מימוש מיטבי של תכנית המאושרת 2676א, על ידי תוספת שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת, שינוי הוראות בינוי ושינוי קווי בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

(1) הגדלת שטח השרות מעל הכניסה הקובעת, בהיקף שלא יעלה על 30% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש, מ- 8,200 מ"ר ל-15,750 מ"ר (תוספת של 7,550 מ"ר) עפ"י סעיף 62א(א)1(4) לחוק התכנון והבנייה.

(2) שינוי קו בניין הקבוע בתשריט תכנית 2676א, על-ידי שינוי קו הבניין הדרומי מ- 8.5 מ' ל- 8.0 מ', ושינוי קו הבניין המזרחי מ- 5 מ' ל- 4.5 מ' עפ"י סעיף 62א(א)4(4) לחוק התכנון והבנייה.

(3) שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות, באגף הדרומי מק"ק וגלריה + 27 קומות + 2 קומות טכניות לק"ק וגלריה + 30 קומות + 2 קומות טכניות בגובה יחסי של 128.5 מ' ו- 140.5 מ' אבסולוטי לא כולל את האנטנה והמתקנים הטכניים. באגף הצפוני מק"ק + 10 + קומה טכנית לק"ק + 12 + 2 קומות טכניות בגובה יחסי של 61 מ' ו- 73 מ' אבסולוטי, עפ"י סעיף 62א(א)4(4) לחוק התכנון והבנייה.

(4) שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי באופן שבקומות 19-20 ו- 28-30 יותרו חללים דו קומתיים, וכן לא יותרו בליטות מקירותיהם החיצוניים של המבנים, עפ"י סעיף 62א(א)5(5) לחוק התכנון והבנייה.

(5) שינוי מיקום זיקת הנאה בתנאי ששטחה לא יקטן מ-2,400 מ"ר, כמפורט בתשריט, עפ"י סעיף 62א(א)19(4) לחוק התכנון והבנייה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

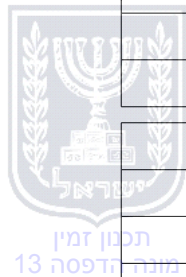
6.67



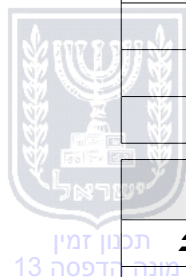
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	7,000		7,000		
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	24,500		24,500		במצב מאושר יעוד הקרקע הינו מע"ר

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח		
מגורים מסחר ותעסוקה	101		
שטח ציבורי פתוח	201		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	101	
מנהרה/מעבר תחת	שטח ציבורי פתוח	201	
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	101	
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	201	
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	101	
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	201	

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מגורים מסחר ותעסוקה	5,620	84.26	
שצ"פ מעל דרך ת"ת קרקעית	1,050	15.74	
סה"כ	6,670	100	
מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מגורים מסחר ותעסוקה	5,628.58	84.97	
שטח ציבורי פתוח	995.82	15.03	
סה"כ	6,624.4	100	

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתכניות מס' 2676/א ו-2774 וע 1.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> בהתאם לתכניות מס' 2676/א ו-2774.
<b>4.2</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתכניות מס' 2676/א ו-2774 וע 1, ושימוש לצרכי ציבור.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. חללים דו קומתיים: בקומות 19-20 ו-28-30, יותרו חללים דו קומתיים. 2. צפיפות יח"ד תהיה בהתאם למדיניות המע"ר ובהתאם יוקצו דירות לדיור בר השגה כפי שסוכם עם היחידה לתכנון אסטרטגי. 3. מנגנון אחזקה יהיה לפי החלטת ועדה מקומית בנושא מדיניות מגורים במע"ר הצפוני. 4. גובה הקומות יהיה בהתאם למדיניות העירונית לגובה קומה. 5. לא יותרט בליטות מקירותיהם החיצוניים של הביינים.
ב	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b> אגף דרומי: ק"ק וגלריה + 29 קומות + 2 קומות טכניות בגובה יחסי של 125 מ' ו-137 מ' + מ' אבסולוטי לא כולל את האנטנה והמתקנים טכניים. אגף צפוני: ק"ק + 12 קומות + 2 קומות טכניות בגובה יחסי של 61 מ' ו-73 מ' + מ' אבסולוטי
ג	<b>קווי בנין</b> קו בניין צפוני 7.5 מ', קו בניין מערבי מדרך מנחס בגין 3 מ', קו בניין דרומי 8 מ', קו בניין מזרחי 4.5 מ'.
ד	<b>זיקת הנאה</b> תכנית זו משנה את מיקום זיקת ההנאה בתנאי ששטחה לא יקטן מ-2,400 מ"ר, בהתאם למפורט בתשריט.
ה	<b>פרוגרמה לשטחי ציבור</b> יוקצו 250 מ"ר לצרכי ציבור בקומות התחתונות, עם נגישות נפרדת לשטח הציבורי. הסיכום יאושר באגף הנכסים.
ו	<b>חניה</b>

מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
מספר מקומות החנייה הדרושים יהיו בהתאם לדרישות החנייה בתכנית תא/2676/א.	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי									
מגורים מסחר ותעסוקה	101	5620	31500 (1)	15750	(2)	24000	71250	1268	128.5 (3)	33 (4)	4 (5)	(6)	(6)	(6)	(6)

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) סה"כ השטח העיקרי מעל למפלס הכניסה הקובעת ומתחתיו הינו 31,500 מ"ר, לשטח זה יוספו גזוזטראות ע"פ החוק.

(2) סה"כ השטח העיקרי מעל למפלס הכניסה הקובעת ומתחתיו הינו 31,500 מ"ר, לשטח זה יוספו גזוזטראות ע"פ החוק.

(3) לא כולל אנטנה ומתקנים טכניים.

(4) ק"ק וגלריה + 30 קומות + 2 קומות טכניות.

(5) ע"פ מצב מאושר בתכנית : 2676 א'.

(6) כמופיע בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

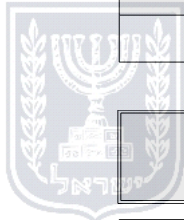
שינויים בתכנית העיצוב במידה וידרשו עפ"י תכנית זו יהיו באישור מה"ע.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: סופרין מגדל המשרדים בע"מ 514995976		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: סופרין מגדל המשרדים בע"מ 514995976		
בעל עניין בקרע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 0		
בעל עניין בקרע	שם:	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית תל אביב - יפו 500250006		
בעל עניין בקרע	שם:	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ 520041005		
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יסקי מור סיון		

