

5-2907

מלכה

6.9.89

תכנית מוקדמת מס'

מרחב תכנון מקומי של חל אביב - יפו

טענות

תכנית מתאר מס' 2225

שינוי מס' 1 לשנת 1983 של תכנית מפורטת מס' 221

ושינוי מס' 1 לשנת 1983 של תכנית מפורטת מס' 618

מחלקת התכנון והמרחב
מ.א.א. - א.א.א. - א.א.א.
מ.א.א.א.א.א.

1. שם התכנית:

תכנית זו חקרא תכנית מתאר מס' 2225, שינוי מס' 1 לשנת 1983, של תכנית מפורטת מס' 221 ושינוי מס' 1 לשנת 1983 של תכנית מפורטת מס' 618.

2. גבולות ותחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המנותח בקו כחול בתשריט (מס.א.ג. 1/83) הכולל נספח בינוי ונספח חנוטה המצורפים אליה (להלן - הושריט) הכולל גוש 7093 חלקות 406, 405, 404, 146 וחלק מחלקות 197, 145, גוש 7094 חלקה 10. התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. בעלי הקרקע:

חברת "יצהר" בע"מ, עיריית חל אביב - יפו - מינהל מקרקעי ישראל.

4. יוזם התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חל אביב - יפו.

2/...

מחלקת התכנון והמרחב
מ.א.א.א.א.א.
מ.א.א.א.א.א.
מ.א.א.א.א.א.

5. המתכנן:

א. גבירצמן מחכננים בע"מ. ביאליק 164, רמת גן.

6. שטח התכנית:

24,227 מ"ר.

7. מטרת התכנית:

(א) שינוי יעוד הקרקע מאזור תעשייה לאזור מעורב למסחר, משרדים ותעשייה קלה.

(ב) קביעת אופן הבינוי וחקנות בניה.

(ג) קביעת שטח ציבורי פתוח.

(ד) לאחד ולחלק חלוקה חדשה כמסומן בחשויט בהסכמו הבעלים, ולקבוע קרקע משלימה, להחאמה לתכנון המוצע.

(ה) לשנות בהתאם לכך את התכנית המפורטת מס' 618 אשר ההודעה בדבר מתן חוקף לה, פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1772 מיום 4/11/71 ואם התכנית המפורטת מס' 221 אשר ההודעה בדבר מתן חוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 254 מיום 9/10/52 (להלן - התכניות הראשיות).

8. שינוי התכניות הראשיות:

התכניות הראשיות חשוננה על ידי:

א. קביעת אזור מעורב למסחר, משרדים ותעשייה קלה, חקנות בניה ואופן הבינוי עליהם בהתאם למסומן בחשויט.

ב. קביעת איחוד חלקות וחלוקה בהסכמו הבעלים בהתאם למסומן בחשויט. במקום החלוקה הקיימת, וקביעת קרקע משלימה.

להסכמו וסגן י"ם
ת"ת - 100

הנהלת ההנדסה

משרד המבנה והתכנון
מחלקת התכנון
ת"ת - 100
מנהל המשרד והתכנון

ג. קביעת שטח ציבורי פתוח, פירוט השימושים המותרים בו וחקנות הבניה.

ד. הוספת סעיף בסוף חקנות התכנון הראשיות כדלקמן:

"למרוח כל האמור לעיל, יהיה תכנון השטחים ויעודיהם בשטח תכנית המוצא מס' 2225 בהתאם למפורט בה".

9. רישום שטחים ציבוריים:

השטחים הציבוריים, כולל הדרכים המאושרות או המוצעות מיועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית חל אנוב - יפו כחוק, ולא יוצאו היתרי בניה לפני פינוי השטחים הציבוריים או הגטחת הוצאות הפינוי על ידי הפקדתם או מחן ערבות אחרת על ידי היזמים לשביעות רצון הועדה המקומית. אין באמור לעיל כדי למנוע את הועדה המקומית לפנות את השטחים הציבוריים ביוזמתה, במקרה זה חיה זכאית לשיפוי מאת הנטלים עבור הוצאות הפינוי שהיו לה.

10. חקנות בניה:

א. באזור המעורב למסחר, משרדים וחעשיה קלה, יחולו הוראות הבניה כמפורט בטבלה:

4/...

מינהל שטחים ופיתוח
הרשות המקומית
מח' תכנון ופיתוח

סח"כ במ"ר	סח"כ שטח בניה במ"ר	מס' קומות מקסימלי בבנין	שטחי בניה בקומה במ"ר לא כלול ב- ב-1 בניה	מס' בניינים	מספר חבילין באכזיב	יעוד
50 8745	620 8.125	קומה קרקע 13 קומות	עד 93 מ"ר עד 62.5 מ"ר	620 625	1	מסחר משרדים
200 34983	11,661 23,322	6 קומות	עד 145 מ"ר עד 97 מ"ר	971.75 971.75	2	תעשייה
		6 קומות	עד 290 מ"ר עד 194 מ"ר	1,943.50 1,943.50	2	סלח
250 43728		סח"כ שטח בכרי מוצע לא כולל מרחפים וחניה השימושים הנכאי חבניה בקומות מרחף יחיד עם הוראות חוככיות "ע"				

מינהל התכנון והנדסה
 תל אביב
 ת"ד 110
 מח' תכנון ונדסה

הערות:

(* אחוזי הבניה מחושבים על בסיס שטח ברוטו מקוררי:

$29.152 \times 60\% \times 250\% = 43,728 \text{ מ"ר}$

(** השטח שאינו כלול באחוזי בניה כולל:

מעליות, מדרגות, כניסה לבנין (בקומות קרקע), שטחי פריקה וטעינה כולל מחסני הרמה מיוחדים, מדרגות מילוט חיצוניות

ב. חניה

חניה, פריקה וטעינה יוסדרו בהתאם לתקן החניה לפי תקנות תכנון ובניה 1983 ולשביעות רצון מהנדס העיר. לפי השימוש בשלב היתר הבניה.

חלק מהחניה תהיה חת קרקעית למסומן בתשריט. החניה תהיה משוחפת עבור כל הבנינים. תנחו אפשרות לבצע את החניות בשלבים כאשר לכל בנין תוסדר חניה חקנית המחאימה לו, כולל לתחנה גישה אחת.

לגבי השטח המסומן בתשריט כזכות מעבר לציבור, תרשח זיקת הנאה לטובת העיריה והציבור לצורך סלילת מדרכה ו/או כביש וזכויות מעבר לכלי רכב ולכל השרוחים שהעיריה חזדקק בשטח האמור.

ג. השימושים המותרים:

(1) בנין מס' 1:

בקומת הקרקע - מסחר (חנויות) ובקומות העליונות משרדים.

גובה הקומה המסחרית לא כולל מעברי צנרת ומיזוג אוויר יהיה עד 3.5 מ'.

מנהל מועצה מקומית
ד"ר שלום שניאור
מח' תכנון ופיתוח

משרד הפנים
סניף תל-אביב
שטח הפתוח להקמת

(2) בנינים מס' 5-2:

יותר שימוש של העשיה קלה ומלאכה עדינה, ללא זיהום סביבתי כגון; אלקטרוניקה, מחשבים, מכניקה עדינה, מעבדות ותעשייה קלה אחרת עתירת ידע, שטחי שיווק ומשרדים הקשורים אורגנית למפעלים.

13 ✓
יוחרו שטחי משרדים בחומי שטח יחידת משרדים המשמשו חברה אחת לא יפחת מ- 1500 מ"ר ובתנאי שסך שטחי המשרדים בבנינים אלה לא יעלה על 33% משטח הבניה המותר.

- ד. 1. חקנות הבניה והשימושים בקומות המרחף, יהיו על פי הוראות חכנית "ע".
- 2. במפלסי הגגות יוחרו חלקונים הנדסיים וטכניים ומיכלים בלבד.

ה. הסכמת מוסדות להקמת הבנינים

יש לקבל הסכמת משרד הנטחון ואגף התעופה האזרחית לגובה הבנינים.

הסכמת הג"א למקלטים ומדרגות מנוסה.

אישור מכבי אש לשירותי כיבוי ומדרגות מנוסה.

מחלקת התברואה לגני סידורים סניטריים ואשפה.

11. שטח ציבורי פתוח:

11 ✓
(א) שימושים - נחום השטח הציבורי הפתוח יוחרו השימושים הבאים: גנים, מועדונים, בתי קפה, קיוסקים, בנינים ציבוריים השייכים לעיריה, בינינים שתכליתם כרוכה במגרשים ציבוריים פתוחים, מגרשי ספורט, בריכות שחיה ומתקני ספורט, חניה ציבורית.

(ב) חקנות הבניה - אחוזי בניה: סה"כ השטח הבנוי לא יעלה על 10% משטח המגרש. גובה קומות מירב: 2 קומות. סורי בנין: 10 מטר לכל הצדדים.

7/...

מנהל כושרתני ישראל
משרד הפנים
ד"ר סימון
סניף תל-אביב ופתוח

(ג) חניה -

חומר הקמת שני מפלסי חניה חת לקקעיה בכל חזוה המגרש חוד הנטחה
גיבון השטח הציבורי המחוח שמעליו.

12. אופן הבניה ופתוח:

(א) אופן הבניה:

צורת הבנייה, קווי בניה, גובה הבנייה והמרחקים בין הבינינה
יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

(ב) פרטי בנייה ופיתוח:

חחול חובת הכנת פרטי בנייה ופיתוח לכל השטח כולל השטח הציבורי
הפתוח - שבה ימורטו פרטי הבניה והעיצוב כמו חומרי גימור, חזיתות
בנינים, גיבון ופיתוח השטח, וכן פיתוח בשלבים עה גימור זמני לכל
שלב.

חכניה פרטי הבנייה והפיתוח חהיה חואמת אח מסגרת הבינוי שבחשריט
ומותר יהיה להעביר עד 5% משטח הבניה מבנין לבנין.

חכניה זו תאושר על ידי הוועדה המקומית לחכנון ולבניה, ולא יוצא
כל היתר לבניה לפני אישור חכניה כזו.

13. הוראות לגבי המוביל הקיים:

(א) לא חיסנה ולא חאושר כל בניה מעל המוביל הקיים

(ב) בחכניה הפיתוח של המגרשים יובאו בחשבון ^{התאמת} פתחי הנקרה של המוביל
לקליטת מי גשמים משטחים סמוכים.

(ג) כל תכנית שתוגש לשטח זה חייבות בקבלת
העדות והנחיות מח' הליוב והחיעול, כנ"ל לגבי ^{עשור} מפות טופוגרפיות.

(ד) תחן החתיבות ולחי חוזרת על ידי הבעלים למחן גישה חופשית
לעובדי המחלקת לבנין וחיעול לביצוע עבודות שוטפות, חיקונים
ואחזקה.

האגף
לחכנון ובנין ערים
עוזיה מליאביב - יפו
מינהל ההנדסה

14. איסור הקמת גדרות:

לא חורשה הקמת גדרות בין הבניינים.

15. רישום זיקת הנאה:

חרשם זיקת הנאה להבטחת גישוח לחניה נשטחי החניה השונים, ולמטבר להולכי רגל במפלסים המיועדים למעברים על פי החשריט.

16. הריסת בניינים:

המבנים המסומנים בחשריט להריסה יהרסו ושיירי הפסולת יסולקו על ידי מבצעי החוכנית ועל חשבונם.

17. איחוד וחלוקה:

החוכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים וכן להשלמת שטחים על ידי קרקע משלימה.

במסגרת איחוד וחלוקה יאוחדו בהסכמת הבעלים חלקות 145 (חלק), 146, 406 בגוש 7093 ויחולקו לשטח ציבורי פחות ודוד, אשר ירשמו על שם עיריית חל אביב יפו כממורט בסעיף 9 דלעיל, ולמגרש בנייה המסומן בחשריט באות A.

מגרש הבניה A יושלט על ידי שטח קרקע משלימה המסומן בחשריט באות B והמורכב מחלקי חלקה 197 בגוש 7093 וחלקה 10 בגוש 7094, ויצורף למגרש A אשר יהוו ביחד מגרש בניה אחד C.

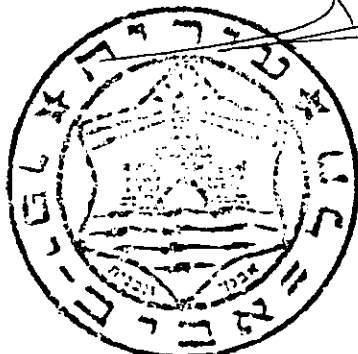
הבניה כחחום החוכנית תוותר אך ורק לאחר הסדר האיחוד והחלוקה בהסכמת הבעלים כאמור לעיל ולאחר צירוף הקרקע המשלימה B למגרש A ויצירת מגרש C.

18. שלבי ביצוע:

החוכנית תבוצע חוד 10 שנים מיום אישורה כחוק.

19. יחס התכנית לתכניות הראשיות:

על חכנית זו תחולנה הוראות החכניות הראשיות. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות החכניות הראשיות והוראות חכנית זאת, תכרענה הוראות חוכנית זו.



27.8.89

יצהר
בעלי הקרקע חרושה שמוס עיראליה בע"מ

הירזם:

המחכנן: א. גולדצמן מחכונים בע"מ

הוצעה המקומית לתכנית ולכתיבה הל-אכי-יפו			
שם התכנית <u>תכנית מתאר 2225</u>			
הימלצה למחז חוקף (לאחר דיון בהכנתויות)			
תאריך	פרוטוקול	חלטה	מס' חלטה
20.1.88		ב' 83	8
23.6.88		ב' 88	8
12.10.88		ב' 100	9
אישורה למחז חוקף ע"י הוצעה המהווית לתכנית ולכתיבה			
תאריך	מס' חלטה	מס' חלטה	מס' חלטה
27.3.89	346	353	
19.6.89			
מס' חלטה: <u>31.8.89</u>			
תאריך:			

*85 יצהר
אין לנו התנגדות עקרונית לחכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון הבודכות.
חתיבתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם החכנית או לכל בעל ענין אחר שטענה החכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונתתם עמו הכנס מהגוים נכונות דין והתחברו או כה במקום התכנית על שטח זה שטח התכנון והגו כל רשות מוסמכת, לפי כל הנהגת הדין.
למקן הכנס שטח אחרת מה שיש לה תועלת או ייעוץ על ידנו והכנס כגון השטח הנכלל בחכנית דין מתואמת על החכנית הנהג או הודעה בקנינה השטח שמתאר דגמו הותר על זכותנו לבטלו כגלל הפרתו ע"י מי שחייב מתאמו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת המועברת לנו מכח הכנס כאמור וע"י כל דין שכן חתיבתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחז הל-אכי-יפו
תאריך: 29.8.89
אליאס גיטלין
אדריכל מחוז ת"א

מדינת ישראל / משרד הפנים
חוק התמנון והמנייה תשכ"ה-1965
מחוז תל-אביב

מרחב תמנון סוקומי 71-1 י"ש
תוכנית שטח/מפורטת מס' 2025/1
הועדה המחוזית בשיבתה מס' 4353
מיום 29.1.66 החליטה לתת תוקף
להצעה.
מרדכי כהנא
יושב ראש הועדה
תאריך: 29/1/66

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____