

10/11/74

9

מחזב תכנון מקומי תל-אביב

תכנית מס. 1607 שינוי מס. 1 לשנת 1972 לתכנית 1047

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס. 1607 שינוי מס. 1 לשנת 1972 לתכנית 1047 (תכנית בינוי לשכונת "בורדיה").
2. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתסריט 72/18/ו/ד והכוללת את חלקות 145, 155, 156, 837-825 וחלק מחלקה 811 מגוש 6903. התסריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. בעל הרכוש הכלול בתכנית : חברת דיזנגוף סנטר (מיסודו של פילץ) בע"מ ואחרים.
4. שטח התכנית : 33,517 מ"ר.
5. יוזם התכנית : דיזנגוף סנטר (מיסודו של פילץ) בע"מ.
6. המתכננים : דיזנגוף סנטר (מיסודו של פילץ) בע"מ.
7. רישום מגרש לבנין צבורי : המגרש לבנין צבורי בשטח 1700 מ"ר בערך, יירשם על שם עיריית תל-אביב יפו ללא תמורה.
8. רישום דרכים : שטחי הדרכים כמסומן בתסריט, בשטח כולל של 12,015 מ"ר בערך, יירשמו על שם עיריית תל-אביב יפו ללא תמורה.
9. השלמת מגרשים : חלקת ההשלמה ששטחה 150 מ"ר בערך, תרשם על שם עיריית תל-אביב יפו כפקדון להשלמת מגרשים וחליפין עם מגרשים גובלים.
10. סוגי האזורים : סוגי האזורים יהיו כמסומן בתסריט.
11. מטרת התכנית : לתכנן מחדש את השטח הכלול בתכנית ("שכונת בורדיה") כמסומן בתסריט ולשנות בהתאם לכך את התכנית 1047 (להלן "התכנית הראשית") אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 1778 מיום 18.11.71.
12. שינוי התכנית הראשית : התכנית הראשית תשובה על ידי :
  - א. קביעת אופן בינוי ותקנות בניה בהתאם למפורט בתסריט ;
  - ב. התווית דרכים חדשות ובטול דרכים קיימות או מאושרות, בהתאם למסומן בתסריט ;
  - ג. צרוף החלקה 145 בגוש 6903 לשטח התכנית אשר תרכש ע"י היוזמים לאחר שתופקע לצרכי דרך שתחבר את דרך השרות הצפונית עם רחוב בר-גירא ;
  - ד. תוספת סעיף בסוף תקנות התכנית הראשית כדלקמן :  
למרות כל האמור לעיל יהיה התכנון והתקנות לשטח תכנית מס. 1607 בהתאם למפורט בה.
13. תקנות בניה : א. באזור מגורים מיוחד: מותר לבנות 2 בניינים בני 7 קומות על קומת עמודים מפולשת, בסה"כ 112 יח"ד יורג - 6400 מ"ר שטח רצפות כולל.

8/5/74

מחלקת

ר"מ

ב. באזור מסחרי מיוחד מותר לבנות:

(1) המרתפים בגבולות כמסומן בתסריט; מתחת לפני הקרקע בקטע רחוב טשרניחובסקי, בתוך שטח המרתף, תהיה רצועה מיועדת לדרך בעתיד, ברוחב של עד 40 מטר ברדיוס של 140 מטר בציד הדרך תוך התחשבות מכסימלית עם הפרויקט (פרט לשרותים). התואי המדויק של הדרך התת-קרקעית (המשך בר-גיורא) ייקבע לפי התכנון המפורט, לאחר ברור עם כל הגורמים כולל "בתיבי איילון" ו-"תכנית אב".

כן יהיה להבטיח בתכנון המפורט את מעבר השרותים כגון ביוב ותעול מחוץ לתחום תואי הדרך התת-קרקעית.

במפלס התחתון (+5.50 בערך) יועד שטח של כ-2500 מ"ר בערך לצרכי צבור כמסומן בתסריט.

(2) גוש בניינים במרכיבים בגובה 3 קומות מעל פני הקרקע (כ-14 מ') ומעליו תהיה קומת הכניסות הראשיות לבתי המלון וכן משטח תנועת כלי רכב ו-3 מגדלים רבי קומות, אחד עם 28 קומות טפוסיות של חדרי מלון, השני עם 19 קומות טפוסיות של חדרי מלון והשלישי עם 15 קומות טפוסיות של חדרי מלון.

(3) מסביב לקומת הכניסות לבתי מלון במפלס +22, +23 יוקם מעקה מתאים מסביב אשר ימנע הפרעות לשכנים עקב התנועה. הקומות העליונות של הגושים השונים והמרחקים ביניהם יהיו כמסומן בתסריט.

כן יועד במפלס הג'ל שטח של כ-2500 מ"ר בערך על יד בריכת השחיה כשטח צבורי פתוח כמסומן בתסריט.

(4) קוי הבניה - כמסומן בתסריט

(5) קביעת רמפה עליה למפלס +22, +23 לאורך רחוב טשרניחובסקי בתבאי שלא תשפיע לרעה על ההופעה החיצונית של חזית הבניין לצד רחוב טשרניחובסקי וכן יובטח מעבר חפשי לכלי רכב מסחריים (לא פחות מ-3.0 מטר) מתחת לרמפה בקטע המחבר את דרך השרות הדרומית עם רחוב טשרניחובסקי.

ג. שטח רצפות ושמשיים:

(1) מתחת לפני הקרקע: המרתפים לצרכי חניה, מקלטים, מחסבים, שרותי הבית, מחסבים לדיירי הבית, חדרי מכונות, חדרי חשמל ושרותי רכב ודרכים לפי תכניות שתאושרנה.

(2) מעל פני המדרכה:

- 2 קומות מסחריות (חבויות)
  - מעל שתי הקומות המסחריות
  - 3 מלונות מגורים (כולל שטחים בגוש הנמוך)
  - 7 קומות מגורים במגרש מגורים מיוחד (בניינים קיימים)
- סה"כ שטח רצפות כולל פרט למרתפים, מעברים ומרפסות

20,500	מ"ר
4,100	"
32,000	"
6,400	"
63,000	"



- ד. בהסכמת הועדה המקומית מותר לשנות את חלוקת השטחים בתנאי שהשטח של הרצפות לא יעלה על 63,000 מ"ר.
- ה. לא תבוצע בניה פרטית מתחת לרחוב דיזנגוף.
- ו. ייקבעו שבי מעברים תת קרקעיים להולכי רגל להנחת דעתו של מהנדס העיר, כמו כן יותאמו אתו סדורי התבועה להולכי רגל מתחת לקרקע.
- ז. השימושים המותרים בקומות המסחר הם:

לצרכי המלון ותעשיית התיירות כגון: חנויות מיוחדות לדברי מתנות והפצי חן, גלריות לאמנויות, לשכת תיירות, משרדי מודיעין, לשכות עירוביות, משרדי בטיחות, סניפים של בנקים, משרדי חברות התעופה ומשרדי תחבורה לתיירות פנים, מסעדות, בתי קפה, מועדוני לילה, קולנוע, תיאטרון וכן בתי מסחר ברמה גבוהה לפי המותר באזור זה.

- ח. השימושים המותרים מעל 2 הקומות המסחריות יהיו אולמות לבתי המלון, מועדונים, מסעדות ושרותים אחרים הקשורים במלונאות.

ט. שטח פרטי פתוח:-

בשטח הפרטי הפתוח לא תורשה שום בניה פרט לבטיחות, מבני בדי, (מדגנות, פסלים וכו') וריצוף.

השטח הפרטי הפתוח יבתן לשינוי בהסכמת הועדה המקומית.

- 14. הגשרים: תותר הקמת גשרים מקוריים בשתי קומות מעל רחוב דיזנגוף. גובה תחתית הגשרים יהיה לפחות 4.75 מ'. הגשרים יישמשו כמעבר להולכי רגל מצד אחד של רחוב דיזנגוף לצד שני.

- 15. פסג'ים: בין גושי החנויות ייקבעו פסג'ים בהתאם לתכנית בנוי, שיהיו מכוסים. פסג'ים אלה יישמשו לצרכי גישת קונים לחנויות ובשעות שהחנויות פתוחות יהיו פתוחים לקהל. פסג'ים יהיו בחזקת בעלי הנכס ותחול עליהם חובת שמירת הסדר והבקיון בהם.

- 16. חביה והגישות אליה: החביה, הפריקה וכן הגישות אליהם והרמפה לעליה לא תוסדרנה לשביעות רצון מהנדס העיר; לא יוצאו היתרי בניה לפני אשרור הב"ל על ידי גורמי התנועה.

- 17. ביקוז, בירוב ואספקת מים:

הביקוז והבירוב יתוכננו בהתאם לדרישת משרד הבריאות. לא יתבנו היתרים לבניה לפני שתבוצעה אותן עבודות הביקוז והבירוב בשטח התכנית הזאת שיודרשה על ידי מהנדס העיר. כל בעל קרקע; בעל רכוש ומחזיקים בנכס או כל אחם אחר הטוען לבעלותו על הקרקע וכן בא כוחם, חייב לאתר קבלת הודעה שבמסרה לו חודש ימים מראש מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו לתת זכות מעבר להנחת צנורות הבירוב והביקוז ולביצוע כל יתר העבודות הכרוכות בסידור הבירוב והביקוז בסביבה. כל בעל קרקע, בעל רכוש ומחזיק בנכס כנ"ל, יהיה אחראי למניעת כל פעולה העלולה להזיק לצנורות הב"ל ולכל בזק שיגרם להם. הועדה המקומית תהיה זכאית לדרוש מבעל(ים) ומחזיק(ים) כנ"ל לתקן כל בזק שיגרם על חשבון בעל הקרקע. כן יהיה חייב בעל הקרקע לאפשר את הגישה לצנורות לשם בקורות, בקוי וכו'.

18. יישור ומלוי הקרקע: לא תנתן תעודת גמר כל עוד לא יותאם גובה הקרקע לגובה הכבישים הסמוכים וייעשו סידורים מתאימים למבילת שטפובות בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

19. זמן קבוצה: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

20. הריסת בניינים: כל מבנה הקיים בשטח התכנית יהרס ושיירי הפסולת יסולקו על ידי הבעלים. בעיות הפנויים תוסדרנה לשביעת רצון העירייה.

21. אישור מוסדות: לגבי גובה הבניינים תתקבל הסכמת משרד הבטחון והתעופה האזרחית. כן תתקבל הסכמת מכבי אש ומחלקת התברואה לגבי סידור האשפה, הסכמת הרשות המוסמכת (הג"א) מהנדס העיר לגבי סידורי קלטטים ומדרגות מבוטה.

22. יחס התכנית לתכנית ראשית: על תכנית זו תחולבה תקנות התכנית הראשית. במידה שיהיה ביגוד בין הוראות התכנית הראשית ובין הוראות תכנית זו, יכריעו ההוראות בתכנית זו.

משרד הפנים בתל-אביב  
\* נתקבל \*  
י ח חשון תשל"ז = 23. 10. 75

המתכננים:  
דיזנגוף סנטר  
(מיסודו של פילץ) בעמ'  
דיזנגוף סנטר  
(מיסודו של פילץ) בעמ'

חתימות: היוזמים: בעל הקרקעות:  
תיק מס' דיזנגוף סנטר  
דיזנגוף סנטר (מיסודו של פילץ) בעמ'  
דיזנגוף סנטר  
דיזנגוף סנטר (מיסודו של פילץ) בעמ' מוגבל

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו  
תכנית ע"י המועצה מס' 1604  
הועדה המחוזית בשיבתה ה-169  
מיום 17.11.74 החליטה להפקיד את התכנית הנכבדת לעל. ע"י מיסודו של פילץ בעמ' מוגבל

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו  
תכנית ע"י המועצה מס' 1604  
הועדה המחוזית בשיבתה ה-183  
מיום 28.2.74 החליטה לתת תוקף לתכנית הנכבדת לעל. ע"י מיסודו של פילץ בעמ' מוגבל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו  
שם התכנית תכנית מס' 1607  
תומלצה לתת תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)  
תאריך 29/8/74 שרשויות 13989 החליטה  
אשרה לתת תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה.  
תאריך 28/2/74 ישיבה מס' 123  
מ"ח תש"ה מהנדס העיר י"ר הועדה  
תאריך 20/5/74