

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תכנית מס. 1945

שנוי מס. 6 לשנת 1976 של ת.ב.ע. מס. 44

תכנית מאוחדת לקביעת אזורים (תקון 1941)

1. שם התכנית - תכנית זאת תקרא תכנית מס. 1945 שנוי מס. 6 לשנת 1976 של ת.ב.ע. מס. 44 תכנית מאוחדת לקביעת אזורים (תקון 1941).
2. תחולת התכנית - תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס. 2 המצורף אליה (להלן: "התשריט") הכולל את החלקות 30-32, 34, 37, 38-42, 76, 94, 95, 48, 49, 54, 55, 74, 75, 57, 62, 63, 58-60 וחלקי חלקות 71-73, 69 בגוש 6924 בשטח כולל של 21,323.80 מ"ר.
3. גבולות התכנית - גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. בעלי הקרקע - בנק דיסקונט לישראל בע"מ, בנק לאומי לישראל בע"מ ואחרים.
5. היוזם - בנק דיסקונט לישראל בע"מ, בנק לאומי לישראל בע"מ ואחרים.
6. המתכנן - אדריכל יעקב רכטר בע"מ, רחוב ארלוזורוב 150, ת"א.
7. שטח התכנית - 21,323.80 מ"ר.
8. א. מטרת התכנית - מטרת התכנית היא לקבוע: מגרשים מיוחדים, אופן הבנוי ותנאי הבניה, שמושים הרחבה דרכים, אחוד וחלוקה למגרשים גדולים יותר עם אחוזי בניה כמפורט בתשריט בהתאם לגודל המגרש ולשנות לפיכך את ת.ב.ע. מס. 44 תכנית מאוחדת לקביעת אזורים (תקון 1941) על שנוייה (להלן: "התכנית הראשית") אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בעתון הרשמי מס. 1142 ומיום 20.11.41.
- ב. הוראות בניה - אחוזי הבניה יהיו בהתאם לטבלה שבתשריט, אחוזים אלה יש לחלק בין מבנה אפקי - בסיס, לבין מבנה עילי - "מגדלי". או לפי קומות באם התכנון יהיה מיוחד. האחוזים יכללו יציעים. מתחת לקומות הקרקע יהיו מרתפים ששטחם יתחלק כדלהלן: מקלטים, שטחים למתקנים טכניים, לשרות המבנים וחניונים - שטחם יהיה לפי הצורך, מחוץ לאחוזי הבניה. כספות ושטחי החסנה יהיו בשטח שעד 75% משטח קומת הקרקע של המבנה.
- בשלב ב' בתחום הת.ב.ע. 1108 המרתפים יהיו לצרכי חניה, מקלט ומתקנים טכניים בלבד, ללא החסנה.
9. שנוי התכנית הראשית:
- התכנית הראשית תשונה ע"י:
- א. קביעת מגרשים מיוחדים כמסומן בתשריט.
- ב. אחוד וחלוקה חדשה.
- ג. קביעת אחוזי בניה כמסומן בתשריט.
- ד. הרחבת דרכים כמסומן בתשריט.
- ה. קביעת קווי בנין כמסומן בתשריט.
- ו. קביעת גובה הבנינים כמסומן בתשריט.
- ז. קביעת ככרות פנימיות פתוחות ומעברים לצבור בשטח המגרשים המיוחדים כמסומן בתכנית הבנוי (מפלס הרחוב) שבתשריט.
- ח. קביעת מרתפי חניה מתחת לכל שטח התכנית עם כניסות ויציאות לשביעת רצון מהנדס העיר.
- ט. הבנינים הקיימים המיועדים להריסה בתשריט ירסו לפני התחלת הבניה על אותו מגרש. (ובנוסף לנובע משלבי הביצוע כמצויין בסעיף 10 דלהלן).
- י. השמושים המסחריים בקומת הקרקע שבהתאם לתכנית הראשית.
- יא. הוספת סעיף בסוף התקנות בהתאם לתכנית הראשית כדלקמן: "למרות כל האמור לעיל, יהיו היעוד, השמושים, ותנאי הבניה בשטח התכנית מס. 1945 כמפורט בה".

משרד הפנים  
מנהל מחוז תל-אביב  
הלשכה המחוזית לתכנון

10. שלבי בצוע

התרת בניה כמפורט בטבלה (לא כולל מרתפים)

<u>שלב א'</u>		<u>שלב ב'</u>		<u>שלב ג'</u>	
קומות	לין סנטר השלמה	דיסקונט לילנבלום	בנק לאומי	קומות	לין סנטר השלמה
קיים	5690 מ"ר	3954 מ"ר	57, 62, 63 ח'	קומות	30, 31, 32 ח'
קומות א-ה	3080 מ"ר	2036 מ"ר	3932 מ"ר	קומות	30, 31, 32 ח'
מגדל	4139 מ"ר			קומות	30, 31, 32 ח'
		<u>דיסקונט ביהודה הלוי ח' 94, 95, 49, 48</u>			
		כ-6012 מ"ר			
		חלקות			
		4860 מ"ר			

שלבי בצוע התכנית

- א. הריסה חלקית של קומה א' בבנין בנק לאומי פינת יהודה הלוי הרצל עפ"י נספח מס. I (תכנית המדרכה על חשבון הבנין בנק לאומי) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
  - ב. פינוי וסלילת רחוב המסילה במקביל לשלב א' של התכנית וזאת עפ"י נספח מס. II (תכנית מדידה כביש המסילה) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- הועדה המקומית תחייב במימון ביצוע הריסת מבנים ופינויים, וסלילת רחוב המסילה.

10\* שלבי בצוע חלקה 42 עפ"י נספח מס. III (הרחבת יהודה הלוי בית בחלקה מס. 42).

בשלב ב' של התכנית ירוחב רחוב יהודה הלוי לאורך הפרוייקטים הנבנים כנדרש ובחזית הבנין הקיים בחלק 42 תשאר בשלב זה מובלעת. הועדה המקומית תחייב להרוס את הבית על פי נספח III ותבטיח פיצוי כספי לבעל החלקה בגין פינוי דייר, ולהרחיב את רחוב יהודה הלוי לפני תחילת שלב ג' של התכנית.

10\* למרות קוי הבנין שבמגרשים מס. 76, 34 בתכנית מס. 1945 יהיה הבינוי המפורט של הבנין הני"ל כמצויין בתכנית המפורטת מס. 1108.

11. חניה - לפני ביצוע שלב כלשהו, יש לתאם ולאשר את החניה של שלב זה ע"י משרד התחבורה ולשביעות רצונו של מהנדס העיר.

12. רשות זכויות מעבר ואסור הקמת גדרות - כל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע יהיו מעברים וככרות הולכי רגל. לא תורשה הקמת גדרות בין המגרשים. תרשם זיקת הנאה לטובת הצבור למעבר הולכי רגל וכלי רכב. הפיתוח יהיה בהתאם לתכניות עצוב ארכיטקטוני ולשביעות רצון מהנדס העיר.

13. אחוד וחלוקת מגרשים - התכנית תבוצע בשלבים. לגבי כל מגרש מאוחד מוצע תוגש לאשור תכנית לאחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים או שלא בהסכמתם לפי סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. שלבי הביצוע: התכנית תחולק לחטיבות תכנון ושלבי בצוע. שלב בצוע יכלול בניה חדשה. הריסות כמסומן בתשריט, במקביל בצוע דרכים ותכנון השטחים הפתוחים שבאותו שלב. על הועדה המקומית לדאוג לתאום תכנון השטחים בפיתוחם של החטיבות השונות.

משרד הפנים  
סניף סחור-חל-אביב  
הלשכה המחוזית לתכנון

- 14. רישום שטחים צבוריים - השטחים המסומנים כדרך קיימת או מאושרת ודרך חדשה מיועדים להפקעה וירשמו ללא תמורה ע"ש העירייה כחוק ו/או ירשמו ע"ש העירייה במסגרת בצוע רישום ופרצלציה של כל שלב בתכנית.
- 15. יחס התכנית לתכנית הראשית ולתכנית 1072 - על התכנית הזו תחולנה תקנות התכנית הראשית ותקנות תכנית 1072. במידה ויהיו נגוד בין הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית 1072, להוראות תכנית זו, הכרענה הוראות תכנית זאת.
- 16. זמן בצוע - התכנית תבוצע תוך 8 שנים מיום אישורה.
- 17. הסכמת מוסדות - יש לקבל הסכמת משרד הבטחון, אגף התעופה האזרחית לגבי גובה הבניינים, הסכמת מכבי אש לסדורי כבוי אש, הסכמת מחלקת התברואה לסדור פנוי אשפה, והסכמת הגיאי ומהנדס העיר לסדורי מקלטים ומדרגות מנוסה.
- 18. עצוב ארכיטקטוני - יוזמי התכנית ידאגו לעצוב ולעבוד מיוחד של חזיתות הבנין לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 19. ניקוז וביוב והספקת מים:
  - א. הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות, לא תינתן תעודת היתר בניה, לפני שתבוצענה עבודות הניקוז והביוב בשטח התכנית הזו, שידרשו ע"י מהנדס העיר, כל בעל קרקע כ"כ מחזיקים בנכס או כל אדם אחר תוען לבעלותו על הקרקע וכן בא כוחם, חייב לאחר קבלת הודעה שנמסרה לו חודש ימים מראש מטעם הועדה המקומית לבנין ערים תל-אביב-יפו לתת זכות מעבר להנחת צנורות הביוב והניקוז ולבצוע כל יתר העבודות הכרוכות בסדור הביוב והניקוז בטביבה.
  - ב. כל בעל קרקע כנייל יהיה אחראי למניעת כל פעולה העלולה להזיק לצנורות הנייל וכל נזק שיגרם להם בשטח אדמותיו. הועדה המקומית תהא זכאית לדרוש מהבעלים לתקן כל נזק שנגרם על ידם על חשבון בעל הקרקע. כן, חייב יהיה בעל הקרקע לאפשר את הגישה לצנורות לשם בקורת, נקוז וכדומה.
  - ג. הספקת המים תהייה ע"י מפעל המים של עיריית תל-אביב-יפו.
- 20. יישור ומלוי קרקע - לא תינתן תעודת גמר לבניה כל עוד לא יותאם גובה הקרקע לגובה הכבישים הסמוכים ויעשו סידורים מתאימים למניעת שטפונות בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- 21. אחוזי בניה (בסיס ומבנה עילי) - בנק דיסקונט לישראל בע"מ - קומת קרקע - 36%, קומת ביניים + א, ב, ג, - 179%, מגדל - 85%. בנק לאומי לישראל בע"מ - קומת קרקע - 19%, קומות עליונות - 281%, לין סיטי סנטר בע"מ - קומת קרקע - 30%, קומת ביניים + א, ב, ג, - 173%, מגדל - 97%.

הועדה המסומית לחכנון ולבניה תל-אביב - יפו	
שם התכנית תכנית מס' 1945	
הופלשה למתן חוקף ולאחר דיון בהתנגדויות	
תאריך	פרוטוקול
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
אושרה למתן חוקף ע"י הועדה המחוזית לחכנון ולבניה	
תאריך	7.12.81
יסיכה מס'	160
נח' ב.נ.	מנהגס העיר
י"ר הועדה	תאריך 27.2.82

יעלוי בכתור, אדריכל  
רח' ארלוזורוב 100 ת"א, טל. 249115

תאריך: \_\_\_\_\_

משרד הפנים  
מיוהל סחוז תל-אביב  
הרשכה המחוזית לחכנון

מדינת ישראל / שרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תש"ח-1968  
 מחוז תל-אביב

---

החב וזכרון מקומי 5 א"ב  
 תכנית מנהל/מפורסת מס' 1945  
 ועדה המחוזית בשיבתה מס' 5/100  
 החליטה לתת 712.81 י"ס  
 ...

מרדכי כהנא  
 יושב ראש הועדה

סגן מנהל סללי לתכנון  
 תאריך 15.3.66