

מס' 100
מס' 100

28.1.83
מס' 100
מס' 100

מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו.

תכנית מס' 2100

שינוי מס' 1 לשנת 1980 של תכנית מפורטת מס' 164.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 2100 שינוי מס' 1 לשנת 1980 תכנית מפורטת מס' 164.
2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המוחסם בקו כחול בתשריט ~~100~~ (להלן התשריט") הכולל את החלקות 11, 69, 73, 74, 75, וחלק מחלקה 64 בגוש 6953 וחלקות 116, 117, 159, 217, 300, 500, 626, 630, 639, וחלק מחלקות 15, 25, 119, 160, 301, 498, 640 בגוש 6217. (שטח הכולל את גן החיות וחנייה בית העירייה בין הרחובות אבן-גבירול - שדרות בן-גוריון - הדסה). התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מטומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית: 37,615 דונם, ~~100~~.
5. בעלי הקרקע: עיריית תל-אביב-יפו ואחרים.
6. היוזמים: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב.
7. המתכנן: אריה אל-חנני - נ.כנען - י.אל-חנני.
8. מטרת התכנית: מטרת התכנית היא לשנות את יעוד השטח הכולל את כל החלקות המסומנות בסעיף 2 מאזור לבנייה צביר למגרש מיוחד לבנין רב קומות למגורים ולשטח מסחרי, לשטח צבירי פתוח, לדרכים ולחניון תת קרקעי עם תכאי בניה מיוחדים ולשנות בהתאם לכך את התכנית המפורטת מס' 164 על שינוייה (להלן "התכנית הראשית") אשר המודעה בדבר אישורה פורסמה בעהון הרשמי מס' 1528 ביום 17.10.46.
9. שינוי התכנית הראשית: התכנית הראשית תשונה ע"י:
 - א. שינוי יעוד ממגרש לבנין צבירי למגרש מיוחד לשם הקמת בנין רב קומות למגורים, שטחים מסחריים, מבנה ליעוד צבירי לשטחים ציבוריים פתוחים, לחניה ולדרכים.
 - ב. קביעת דרכים חדשות והרחבת דרכים כמסומן בתשריט.
 - ג. ~~100~~ בניה חניון תת קרקעי לצורך תכניה צבירית ופרטית וכן בניה מתקנים הקשורים בשטח הצבירי הפתוח ובפתוח גן צבירי מעל פני הקרקע.
 - ד. אחוד וחלוקה בהסכמה הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה 1965.



1. קביעת אופן הבנוי במגרש המיוווד כמסומן בתשריט אשר יכיל:
 חניון חח קרקעי במפלסים +3.50, +6,00 ו-8.50 בשטח של 26,000 מ"ר
 בערך ומינימום של 853 מכונות בהתאם לטבלא שבתשריט.
 מפלס +3.50 מתקניט טכנייט ומקלטיט.

55
16
37

מפלס +6.00 (מרתף) ומפלס +10.00 (מפלס אבן-גבירול) מיועדיט
 למסחר מחסניט ומתקניט טכנייט
 מפלס +15.00 (משטח כניסה לביית העיריה)
 מבנה מיועד למסחר בשטח
 מבנה ליעוד צבורי באשור הועדה המקומית
 מגדל מגוריט: 23 קומות, מעל קומה מפולשת
 92 יחידות דיור (כולל מרפסות)
 תותר הקמת קומה טכנית עליונה לצרכי מתקניט בלבד.

שטח רצפות כולל 30,000 מ"ר

ד. קביעת דרך למעבר לכלי רכב - (כניסה למפלסי חניה הפרטית והציבורית, לטעינה ולפריקה) שתעבור בשטח המגרש המיוחד במפלס +850 בין שד' בן-גוריון ורח' הדסה כמסומן בתשריט ורשום זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר כלי רכב והולכי רגל.
 ח. קביעת קווי בניה כמסומן בתשריט.
 ט. קביעת גובה הבנייניט כמסומן בתשריט.
 י. קביעת פתח הככר הפנימית שבין שטחי המסחר והמגורים במפלסים השונים כמסומן בתשריט עם מעבריט צבורייט בין הרחובות והככרות ובין הככרות לבין עצמן וכן עם השטח הצבורי הפתוח.
 יא. רשום זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר שבין קווי הבניין וקווי הרחוב לצד הרחובות.

10. הנאים מאחזיט: א. הכניין הציבורי במפלס +15 יהיה בגובה של עד שתי קומות וירשם על שם העיריה

ל.ט

ב. גובה המבנה המסחרי במפלס +15 לא יעלה על 4' אינשה ואם קלויין על המבנה.
 ג. ~~כנייט~~ של המבניט במפלס +15 יהיין אטוואלפיל רח' הדסה.
 ד. בחלק המסחרי לאורך רח' הדסה לא יותרו פתחיט לכניסה וליציאה למעט חלונות ראוה.

ה. בשטחים המיועדיט למסחר יותרו חנייות, בנקיט, בתי קפה, מסעדות גלריות מחסניט וכו' למעט: ממכר פלאפל, גרעיניט, פיצוחיט, דגייט, איטליז, טטקיט, גריל חיצוני, בית נולאכה או בית עסק אחר שמהם עוליט או עולויט לעלות ריחות או הגורמיט או העלוליט לגרום לפי טיבט למטרד

ל.ט
הדסה
3333
חניה באמצע

הכל באישור המחלקה לאיכות הסביבה של העיריה.
 11. רשום שטחים ציבורייט: השטחים המיועדיט לדרכיט ולהרחבת דרכיט קיימות, לדרכיט חדשות

לשטחים ציבורייט פתוחיט לאזור לבנייניט צבורייט ירשמו על שם עיריית הל-אביג-יפו כחוק כשהם פנוייט מכל אדם וחפץ, לגבי המעבר המקורה המחבר את שד' בן-גוריון עם רח' הדסה מרשם במפלס הרחוב (קומת קרקע) זיקת הנאה לצבור, המתיר מעבר ונופשי של הצבור במתכונת שמוש כדרך.

12. חניה: הסדרי החנייה, מספר המקומות עבור בנין העיריה, שטחי המסחר, שטחי המגורים וחניה צבורית, הפריקה והטעינה, הכניסות והיציאות יהיו בהתאם לתקן ובאשור מהנדס העיר ומשרד התחבורה. לא יעני כ"כ חניה לפני אישור אשר (המקרה) מעבר ואיסור להקמת גדרות:
13. רשות זכויות: כל השטחים הפתוחים במפלסים השונים יהיו מעברים וככרות להולכי רגל. לא תורשה הקמת גדרות בין המבנים. תרשם זיקת הנאה לצבור המתיר לצבור להשתמש במפלסים המיועדים לחניה בשטח המגרש המיוחד לצרכי חניה צבורית מסודרת או בלתי מסודרת כפי שתקבע הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
14. עצוב ארכיטקטוני + גן: עצוב, עבוד החזיתות והככרות יהיו באשור מהנדס העיר.
15. הריסת מבנים: לא יורשה להקים בנינים בשטח התכנית לפני הריסת המבנים הקיימים.
16. הסכמת המוסדות: יש לקבל הסכמת המוסדות הבאים:
- א. הסכמת משרד הבטחון ואגף התעופה האזרחית בקשר לגובה הבנינים.
 - ב. הסכמת מכבי אש בקשר לסדורי כבוי אש.
 - ג. הסכמת נציג משרד הבריאות ומח' התברואה לגבי סדור פנוי אשפה.
 - ד. הסכמת הג"א (מהנדס העיר) בקשר למקלטים, מגדלי בטחון, מדרגות מנוסה.
17. נקוד וביוב: א. הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות, לא תתכן תעודת היחר לבניה לפני שתבוצענה עבודות הניקוז והביוב בשטח התכנית הזו, שיורשו ע"י מהנדס העיר, כל בעל קרקע כ"כ מחזיקים בכס או כל אדם הטוען לבעלותו על הקרקע וכן בא כוחם, חייב לאחר קבלת הודעה שנמסרה לו הודש ימים מראש מטעם הועדה המקומית לבנין ערים תל-אביב - יפו לחת זכות מעבר להנחת צנורות הביוב והנקוז ולביצוע כל יתר העבודות הכרוכות בסוף הביוב והנקוז בטביבה.
- ב. הטפחת המים תהיה ע"י מפעל המים של עיריית תל-אביב-יפו.

18. ישור ומלוי הקרקע: לא תנתן תעודת גמר לבניה כל עוד לא יותאם גובה הקרקע לגובה הכבישים הסמוכים ויעשו סידורים מתאימים למניעת שטפונות בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

19. זמן בצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אשורה.

20. יחס התכנית לתכנית הראשית: על תכנית זו תחולנה תקנות התכנית הראשית במידה וישנם נילגודים בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית יכריעו הוראות תכנית זו.



24-1-1983

חתימת המתכננים

אריה אלחנני - ניסן כנען - יגאל אלחנני - אודיכניס
מל"מ, רח" שפינתה 25 קל. 240386-03

(Handwritten signature)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו	
שם התכנית	ת.כ.נ.ת. מס' 2100
התמ"מ	למתן תוקף (לאחר דיון ביועצנות)
תאריך	פירוטוקול החלטה
"	"
"	"
"	"
אשורה למתן תוקף ע"י הועדה והפוזיציות לתכנון ולבניה	167
תאריך	2.8.82 ישיבה מס' 389
מחלקה	מנהל העיר
תאריך	24.1.83

מדינת ישראל / משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשמ"ה-1965
מחוז תל-אביב
חל התכנון מקומי
מס' מתאר/מפורטת מס' 2100
מס' המחוזית בישיבתה מס' 389
מס' החלטה לתת תוקף 29.11.82
מס' כניסה
מרדכי כהנא
יושב ראש הועדה
סגן מנהל פלני לתכנון
מס' כניסה
תאריך 18.2.83

י.נ.