

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 1881 ב' - "בנין ציון"

שינוי מס' 1 לשנת 1993 לתכנית מפורטת מס' 1881

ותכנית מס' 1881 א'

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 1881 ב' - "בנין ציון" שינוי מספר 1 לשנת 1993 לתכנית מפורטת מספר 1881 ותכנית מספר 1881 א'.

2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:
1. 5 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").
2. תשריט ערוך בק.מ. 1:500 (להלן "התשריט").
3. תכנית פיתוח בק.מ. 1:250 (להלן "נספח הפיתוח").
4. תכנית מדידה למבנים לשימור (בנינים 3 ו-4), כולל מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:250 ו-3 גליונות של מדידת השטחים הבנויים בקנ"מ 1:50, כהלן "תכנית מדידה".

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית : א. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
ב. תחום התכנית כולל:
גוש : 7454 (לאחר הסדר).
[6939 (ישו)].
מגרש : א'

חלקות : 1, 4, 5 ו-7 (לאחר הסדר).
[65, 66, 79 ו-136 (ישו)].
ג. גבולות התכנית:
מצפון - רח' אחד העם
ממערב - רח' יבנה וחלקה 82 בגוש 6939
ממזרח - חלקות 70, 78 ו-100 בגוש 6939
מדרום - שד' רוטשילד.

4. שטח התכנית : 5,070 מ"ר.

5. בעל הקרקע : ציון חברה לביטוח בע"מ וסחר החזקות (1967) בע"מ.

6. ה י ו ז ס : ציון חברה לביטוח בע"מ.

7. ה מ ת כ נ ו : יסקי ושות' - אדריכלים ומתכנני ערים
א. יסקי, י. סיוון, י. יסקי.

8. מטרת התכנית : 1. שימור בנינים, שיפור הסביבה ושילוב נכון בין בנינים רבי קומות לבין המרקם ההסטורי וכל זאת על ידי:
א. קביעת בנינים לשימור והוראות השימור לגביהם.
ב. שינוי בבינוי ותוספת זכויות בניה כתוצאה משימור המבנים. קביעת זכויות והוראות בניה מתאימות.
ג. ביטול הפקעה לדרך וקביעת זיקת הנאה למעבר הציבור בתחום זה.

תכנית מפורטת מס' 1881
בנין ציון
דף מספר 2 מתוך 5 דפים

ד. תוספת של כ-1423 מ"ר שטח עיקרי וכ-150 מ"ר שטחי שרות בבנינים לשימור.
2. שינוי בהתאם לכך לתכנית מפורטת מס' 1881 אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2923 מיום 20.5.83 ולתכנית מפורטת מס' 1881 א' אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3117 מיום 13.4.1988 (להלן "התכנית הראשית").

9. הוראות בניה: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים חומים ומסגרת בצבע חום הוא אזור למגרש מיוחד ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

1. בנינים המסומנים בתשריט במספרים 1 (בנין הבורסה) ו-2 (בנין ציון):

א. תכליות מותרות:

במרתפים: חניה, מקלטים, מתקנים הנדסיים ותבראותיים, חדרי מדרגות, מעליות, חדרי שירותים, אחסנה, פריקה וטעינה, מחסנים ארכיונים וכל שירות טכני נוסף המתאים לתכליות הבנין ושאינו שימוש עיקרי.
הודעה המקומית רשאית לאשר שימוש מוגבל במרתף כשטח עיקרי בהתאם לתכליות האחרות של המבנה בכפוף ובמסגרת זכויות הבניה המפורטות להלן.
במפלס קומת הקרקע: מוסדות פיננסיים, מסחר, בתי אוכל ומשקה, שירותים אישיים ומשרדים.
בשאר הקומות: משרדים ומוסדות פיננסיים.
בבנין מס' 2 - בנין ציון תותר הקמת קומה עליונה למתקנים טכניים.
כ"כ תותר הצבת מתקנים טכניים וחדר מכונות למעליות על גגות הבנינים.

שינויים במיקום התכליות הנ"ל יעשו בהליך של הקלה.

ב. זכויות בניה:

1. השטח המירבי המותר לבניה במסגרת השטחים העיקריים של המבנים מעל לפני הקרקע לא יעלה על:
בנין מס' 1 (בנין הבורסה) - 3,650.00 מ"ר, ובתנאי שלא יעלה על המפורט בהיתר בניה מיום 30.10.81, היתר מס' 2/171 והיציעים ע"פ היתר בניה מספר 3/11 מיום 02.02.88.

בנין מס' 2 (בנין ציון) - 11,600.00 מ"ר, ובתנאי שלא יעלה על המפורט בהיתר בניה מיום 27.3.91, היתר מס' 4/33.

2. שטחי השירות הנילווים המותרים לבניה מעל לפני הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו על:
בנין מס' 1 (בנין הבורסה) - 750.00 מ"ר, ובתנאי שלא יעלה על המפורט בהיתר בניה מיום 30.10.81, היתר מס' 2/171.
בנין מס' 2 (בנין ציון) - 1,100.00 מ"ר, ובתנאי שלא יעלה על המפורט בהיתר בניה מיום 27.3.91, היתר מס' 4/33.

3. שטחי השירות הנילווים המותרים לבניה מתחת לפני הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו על: 15,000 מ"ר כפוף לאמור בסעיף 9 סעיף קטן 1.ה.להלן.

תכנית מפורטת מס' 1881 ב'
בנין ציון
דף מספר 3 מתוך 5 דפים

ג. קווי בנין

קווי הבנין לחזית הרחוב, לאחור ולצדדים כמסומן בתשריט.
במרתפים יהיו קוי הבנין עד גבול המגרש.

ד. גובה הבנין:

בנין מס' 1 (בנין הבורסה): תותר בניה עד 6 קומות.
בנין מס' 2 (בנין ציון): תותר בניה עד 17 קומות.
גובה בנין מס' 2 (בנין ציון) בנקודתו הגבוהה ביותר יהיה במפלס +70.00 ממפלס הכניסה הקובעת לבנין.

2. בנינים המסומנים בתשריט במספרים 3 ו-4 (בנינים לשימור)

א. תכליות מותרות:

בתי אוכל, גלריות לאומנות וכל תכלית דומה שיש בה שימוש לציבור וכן משרדים, מוסדות פיננסיים ומסחר.

ב. זכויות וקווי בניה:

זכויות הבניה, קווי הבניה וגובה הבנינים יהיו בהתאם לקיים עפ"י תכנית מדידה המצורפת לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
בהתאם לכך שטחי הבניה המירביים יהיו:

שטח עיקרי	שטח שירות	
693 מ"ר	80 מ"ר	בנין מספר 3
730 מ"ר	70 מ"ר	בנין מספר 4
1423 מ"ר	150 מ"ר	סך הכל

10. מרתפים:

1. תותר הקמת 5 קומות מרתף בגבולות קווי המגרש. בנית מרתפים מתחת לבנינים לשימור תהיה בתנאי אישור מהנדס העיר.
2. מעבר לקו הבנין לרחוב, פני גג המרתף לא יבלטו מפני הקרקע וגג המרתף יגונן ו/או יטופל כחלק מפיתוח הככרות.

11. הוראות שימור: המבנים המסומנים בכוכבית שחורה (בנינים מס' 3 ו-4) מיועדים לשימור, ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

א. לא תותר הריסתם של מבנים אלה ולא תותר בהם כל תוספת בניה. תותר הריסת חלקי מבנה לא מקוריים בהתאם למסמך התיעוד והשימור והוראות צוות השימור בעיריית תל-אביב - יפו.

ב. המבנים לשימור יתועדו במסמך תעוד ושימור (להלן "מסמך התעוד") אשר יכלול שרטוטים, ציכומים ומלל הכולל תכניות, חזיתות, פרטים, תעוד התפתחות המבנה וחוות דעת של אדריכל העוסק בשימור מבנים. תיעוד המבנה יכלול: תעוד הבנינים המקוריים וניתוח קונסטרוקטיבי שלהם פירוט חלקיו הפנימיים של המבנה: ציורי קיר, חדרי מדרגות וכו'. הרקע ההיסטורי של המבנים - אתור המשפחות אשר הקימו אותם והאדריכלים אשר עסקו בבנייתם. מסמך התעוד והשימור יובא לאישור מהנדס העיר.

ג. שיפוץ ושימור המבנה:

חלה חובה של שימור ושיפוץ המבנים בהתאם למסמך התעוד. במטרה להחזיר את המבנים לקדמותם תבוצענה כל הפעולות המשתמעות מכך כגון: חיזוק שלד הבנין וטיפול פנימי וחיצוני, הכלל בפיקוח צמוד של אדריכל שימור או אדם אחר מטעמו ובתיאום מלא עם צוות השימור בעיריית תל-אביב - יפו.

ד. במסגרת השימור תדרש הריסת תוספות בניה על גג המבנים אשר מהוות פגיעה חזותית ואדריכלית גם במידה והוצא להם בעבר רישיון בניה והכל עפ"י תיק השימור והתיעוד.

ה. אחזקת המבנה לשימור:

כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתם של הבנינים לשימור תעשה באישור מהנדס העיר בהתאם למסמך התעוד, בהתייחס לכל פרטי הפעולה כולל חומרי גמר, גזור, גינון, טיפול במרזבים, ניקוז, התרת מתקנים על גג הבנין וכו'.

12. שטחים פתוחים

וככרות:

- א. השטחים הפתוחים בקומת הקרקע המסומנים בתשריט במשבצות ירוקות כהות יוגדרו כמעברים וככרות להולכי רגל ויפותחו בהתאם לנספח הפיתוח.
- ב. לא תורשה הקמת גדר בין המגרשים ומסביב למגרש.
- ג. יש להתאים את פתוח הכרות למבנים לשימור והנחיות הפיתוח שלהם.
- ד. נספח הפיתוח הוא מנחה בלבד. בשלב היתר הבניה תוכן תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית.
- ה. תותר הצבת שילחנות וכסאות בתחום הכרות לשימוש מסחרי בהתאם להוראות מה"ע ובכפוף להוקי העזר של העירייה.

13. תנאים נוספים למתן

תעודת גמר:

תעודת גמר לבנין מס' 2 (בנין ציון) יותנה בתנאים הבאים:

- א. הבטחת ביצוע כל הפעולות הדרושות לשימור המבנים לשימור (בנינים מס' 3 ו-4) כמפורט בסעיף 10 סעיפים קטנים א-ה לעיל ולהנחת דעת מהנדס העיר.
- ב. הבטחת פיתוח השטחים הפתוחים והכרות כאמור בסעיף 11 סעיפים קטנים א-ד לעיל ולהנחת דעת מהנדס העיר.
- ג. הבטחת ביצוע הסדרי קרקע כאמור בסעיף 14.

תכנית מפורטת מס' 1881 ב'1
 בנין ציון
 דף מספר 5 מתוך 5 דפים

14. הסדרי קרקע: תנאי למתן תעודת גמר יהיה הבטחת ביצוע הסדר קרקע כנדרש בתכנית זו ותרשם זיקת הנאה למעבר הציבור על השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים שחורים, למעבר תשתיות עירוניות (בעומק שידרש ע"י מהנדס העיר, ולא יותר מ-3 מ') ולמעברים וככרות להולכי רגל כמפורט בסעיף 11 א' לעיל.

15. תנועה וחניה: שטחי החניה וכן השטחים לטעינה ופריקה יהיו עפ"י התקן בעת הוצאת היתרי הבניה.
 החניה תהיה תת קרקעית כמסומן בנספח הפיתוח ובתשריט.

16. יחס התכנית לתכניות תקפות: על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הראשית. במידה של ניגוד בין הוראות התכנית הראשית ובין הוראות תכנית זו תכרענה הוראות תכנית זו.

17. זמן ביצוע: 5 שנים.

18. חתימות: חתימת יוזם התכנית: *ציון חברה לבטוח בע"מ*

חתימת המתכנן: *יסדי ושוהי ושות' ומתכנני ערים א.יסקר, י. סיון, י. יסקר*

סדר החוקות (1967) ע"מ

חתימת בעל הקרקע: *ציון חברה לבטוח בע"מ*

חתימת הועדות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית 1881 ב'1 - 108/103		
הועדה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מנהלם לסעיף 108 (ג) לחוק.		
תאריך: 13.03.95		
מס' 564		
מס' 575		
תאריך	מהנדס העיר	מנהל האגף
21.09.95	7/2	

משרד הפנים מרחב דגל-אג"ע
 יו"ם התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 1881 ב'1
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 (ג) לחוק

ישראל לסקר
 מנהל מנהל התכנון
 יו"ם הערים והיישובים
 10.11.98

מספרנו: תבע-צר-0957
 1996/75997
 עדכון: 02.04.1997

מנדע-ניחול ומידע מקרקען וזכאים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

ש"ס _____
התע"מ _____