

שינוי מס' 6 לשנת 1983 לתכנית ב.ע. מס' 44 - תכנית מאוחדת לקביעת אזורים (תקון 1941) ושל תכנית מפורטת A - יפו, וביטול תכנית 741 ותכנית 742.

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 2342 שינוי מס' 6 לשנת 1983 לתכנית ב.ע. מס' 44 תכנית מאוחדת לקביעת אזורים (תקון 1941) ושל תכנית מפורטת A - יפו, וביטול תכנית 741
742 - ו

2. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על כל השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' י.ג.ס. 1945 ונספח התנועה המצורף אליה (להלן "התשריט") הכולל חלקות 8, 9, 10, 13, 14, 15, 125 (חלק), 142, 143, 144 ו-145 בגוש 6925 וחלקות 9, 12, 20 (חלק) ו-21 בגוש 7012 בשטח של כ-11,625 מ"ר. בין הרחובות דרך יפו-ת"א, רח' פינס, רח' המסילה ו"בית רומנו". התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. גבולות התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

4. בעלי הקרקע:

חברת ליבר בע"מ, עיריית תל-אביב-יפו ואחרים.

5. היוזם:

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו.

6. עורך התכנית:

יסקי ושות' אדריכלים, א. יסקי, י. גיל, י. סיון.

7. מטרת התכנית:

א. מטרת התכנית היא לתכנן מחדש את השטח הכלול בתכנית.
ב. לקבוע איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לגבי חלקות 12, 13, 125 (חלק), 142, 143 בגוש 6925 וחלקות 12, 20 (חלק) ו-21 בגוש 7012 וליעד את השטח כולל חלקה 8 בגוש 6925 לאזור מסחרי מיוחד ובניה לצורך לשם הקמת בנין רב קומות בן 16 קומות טיפוסיות למשרדים ובנוסף קומה 17 למכוניות, מעל קומת קרקע למסחר, בידור, מלאכה ואיסון ומעל 3 מרתפי חניה, מקלט ושירותי הבית.
ג. ליעד את חלקה 9 בגוש 6925 לאזור מסחרי מיוחד לשם הקמת בנין בן 4 קומות טיפוסיות למשרדים ובנוסף קומה 5 למכוניות, מעל קומת קרקע למסחר, בידור, מלאכה ואיסון ומעל 3 מרתפי חניה, מקלט ושירותי הבית.
ד. לקבוע ביתרת שטח התכנית שטח לתכנון בעתיד.

ה. להרחיב ולבטל דרכים קיימות, לקבוע דרכים חדשות ושביל להולכי רגל.
ו. לשנות בהתאם לכך את התכנית ב.ע. 44 תכנית מאוחדת לקביעת אזורים (תקון 1941) על שינוייה אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה נאכרסמה בעתון הרשמי מס' 1142 מיום 20.11.1941 ואת התכנית א' - יפו על שינוייה אשר אושרה למתן תוקף ע"י הגנרלה המחוזית בשיבתה מגם-15.8.46 (להלן "התכניות הראשיות"), וכן לבטל תכניות 741 ו-742 אשר אושרו למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית בשיבתה מס' 216 מיום 14.12.64.

8. שינוי התכניות הראשיות:

----- התכניות הראשיות תשונה ע"י:

- א. איחוד החלקות 13, 125 (חלק), 142, 143, בגוש 6925 וחלקות 12, 20 (חלק), ו-21 בגוש 7012 וקביעה לגביהן, אזור מסחרי מיוחד וחניה לציבור כמסומן בתשריט.
- ב. קביעת אזור מסחרי מיוחד וחניה לציבור לגבי חלקה 8 ואזור מסחרי מיוחד לגבי חלקה 9 בגוש 6925 כמסומן בתשריט.
- ג. קביעת שטח לתכנון בעתיד לגבי חלקות 10, 14, 15 ו-144 בגוש 6925 וחלקה 9 בגוש 7012 כמסומן בתשריט, וכן תנאים מיוחדים לבניה באותן החלקות.
- ד. קביעת דרך ציבורית לגישה מרח' פינס בחלק הדרומי של החלקה 21 בגוש 7012 כמסומן בתשריט.
- ה. שינוי יעוד דרך ציבורית לשביל להולכי רגל כמסומן בתשריט.
- ו. ביטול והרחבת דרכים קיימות כמסומן בתשריט.
- ז. קביעת רותב רח' פינס לעתיד לרוחב שווה של 14 מ'.
- ח. קביעת אופן חבינוי ותקנות בניה כמפורט בסעיף 9 וכמסומן בתשריט.
- ט. הוספת סעיף בסוף תקנות התכניות הראשיות כדלקמן: "למרות כל האמור לעיל יהיו היעוד, השימושים, תקנות הבניה ואופן הבניה בשטח התכנית מס' 2342 כמפורט בה".

9. תקנות בניה:

- א. בבנינים קיימים בשטח לתכנון בעתיד, מותר יהיה לבצע השלמות ותוספות במסגרת המותר בתכניות בנין עיר קיימות. התוספות וההשלמות הנ"ל תהיינה מותרות בהתאמתן למבנים הקיימים ובשיפוץ המבנה כולו, הכל באישור מהנדס העיר.
- פרוגרמה ואופן הבנינוי של בנינים חדשים ייקבעו בהתאם לאחוד מספר החלקות.

ב. באזור מסחרי מיוחד יהיו תקנות הבניה כדלקמן:

גובה הבנין: במגרש II - 16 קומות טיפוסיות למשרדים ובנוסף קומה 17 למכוניות, ובחלקה 9 - 4 קומות טיפוסיות למשרדים ובנוסף קומה 5 למכוניות, זאת מעל קומת קרקע למסחר, בידור מלאכה ואיסוח, כמסומן בתשריט. מתחת לפני הקרקע ייבנו שלוש קומות חניה, מקלט ושרותי הבית. הבינוי יהיה על פי התשריט. שינויים לא מהותיים בעיצוב החזיתות יהיו באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.

שטח הבנין: שטח רצפות הכולל של הבנין במגרש II לא יעלה על 13,617 מ"ר, שהם 300% משטח נטו של 4,539 מ"ר. (4,539 מ"ר הם בבעלות היוזמים, חב' ליבר בע"מ בתוספת 658 מ"ר שטח הדרכים המיועדות לביטול ובחורדת 658 מ"ר המיועדים לדרכים), ובחלקה 9 - 1390 מ"ר, שהם 250% משטח נטו של 555 מ"ר.

בחישוב באחוזים לא נכללים שטח גרעין חדרי המדרגות (משעל 120 מ"ר הכלולים בחישוב), פיר המעליות, חללים, פירים לצנרת, מגדל בטחון, בליטות הצללה, גגונים חיצוניים לכניסה, חדרי טרנספורמציה, מכוניות, מקלטים, חניה, פסג'ים בקומות הקרקע (שמעל לרוחב של 1.5 מ' הכלולים בחישוב).

זיקת הנאה: תירשם זיקת הנאה למעבר לצבור בפסג'ים שבקומת הקרקע. מרתפים: המרתפים יהיו בהתאם לתכנית מתאר "ע". יציעים: היציעים יהיו בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ותקנותיו.

היתרי בניה: לא יוצעו היתרי בניה לפני הסדר תמגרש ע"י אחוד וחלוקה, תריסת המבנים הקיימים והפרשת שטחים שבגבולות המבקשים והמיועדים לצרכי צבור.

10. חניה לציבור:

- א. השטח המסומן כחניה לצבור באזור המסחרי המיוחד, מיועד לחניה לצבור הרחב ללא כל בניה עליו. סידורי החניה יהיו בהתאם לדרישת מהנדס העיר ומשרד התחבורה. בשטח זה תרשם זיקת הנאה לחניה לצבור או רישום חכירה ע"ש עיריית תל-אביב-יפו, ל- 999 שנים.
- ב. תותר הקמת מרתפים לחניה ציבורית מתחת למגרש I ו-I-A' וכן מתחת לדרך שביניהם ומתחת לשביל הולכי רגל (VII-A'). פני השטח שבמפלס הרחוב ישמשו בשטח I לחניה ציבורית ושטח I-A' ירוצף ויגונן כשטח פתוח לצבור כמסומן בתשריט.
- ג. נגישות כלי הרכב למרתפים אלו תהיה דרך החניה של מגרש מס' II.
- ד. פתרון הגישה המשותפת לחניונים הציבורי והפרטי יהיו עפ"י הסדר שיעשה בין בעלי הקרקעות לבין הועדה המקומית ותירשם זיקת הנאה לציבור למעבר בתחום החניון הפרטי.

11. הסדרי תנועה וחניה פרטית:

- א. פתרון בעיות התנועה והחניה הפרטית באשור מהנדס העיר ומשרד התחבורה, כתנאי להוצאת היתר הבניה.
- ב. גישות לפרויקט - בתשריט מסומנות שלוש גישות לפרויקט. בשלב היתרי הבניה יאושרו שתי גישות בלבד וזאת עפ"י תכנון מפורט של הסדרי תנועה והסדרי צמתים באישור משרד התחבורה ואגף התנועה בעיריה כתנאי להיתר בניה.

- חיבור לחניה מרח' המסילה מהווה אופציה בלבד ואישורו בשלב היתר הבניה יהיה מותנה באישור משרד התחבורה.
- ג. נספח התנועה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. שינויים תחבורתיים לא מהותיים יאושרו על - ידי משרד התחבורה ואגף התנועה בעיריה ולא יחשבו כשינוי לתכנית זו.
- ד. מקומות החניה לרכב פרטי, פריקה וטעינה ינתנו לפי תקני החניה בתקנות התכנון והבניה (תקנות מקומות חניה) תשמ"ג - 1983. במידה ויעשה שימוש בחישוב של חפיפה, לא תורשה הצמדה של מקומות חניה למשתמשים.
- ה. מקומות החניה לצבור יהיו בנוסף לדרישות התקן.
- ו. בתכנית המפורטת אשר תוגש בעתיד על השטח שבתכנון בעתיד, תסומן הפקעה לצורך הרחבת רחוב פינס ל- 14.0 מ' לכל אורכו, כמסומן בתשריט.

12. רישום שטחים צבוריים:

השטחים המסומנים להרחבת דרך מיועדים להפקעה וירשמו ע"ש עירית תל-אביב-יפו. השטח המסומן חניה לצבור יירשם בחכירה ל- 999 שנים ע"ש עירית ת"א-יפו, בדמי חכירה סמליים.

13. הסכמת מוסדות:

- יש לתאם את התכנית עם המוסדות הבאים בנפרד לכל בנין:
- א. משרד הבטחון ואגף תעופה אזרחית רק לגבי גובה הבנין שיוקם באזור המסחרי המיוחד.
- ב. לתאם מכבי אש לגבי סידורי אש.
- ג. לתאם מחלקת תברואה לגבי סידורי אשפה.
- ד. לתאם הרשות המוסמכת הג"א לגבי סידורי מקלטים ומדרגות מנוסה.

14. בנינים להריסה:

כל הבנינים הקיימים בשטח התכנית והמסומנים להריסה יחרסו ע"י בעלי הקרקע או מבקשי ביתר בניה ושיירי הפסולת יסולקו על-ידם מהקרקע. לא יוצאו היתרי בניה לפני תבטחת והריסות כאמור לעיל.

15. זמן ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה לגבי האזור המסחרי המיוחד ותוך 15 שנה מיום אישורה לגבי השטח הנותר.

16. ביטול תכניות:

עם אישורה הסופי של תכנית זו תבוטלה התכנית מס' 741 ומס' 742 אשר אושרו למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית בישיבתה מס' 216 מיום ה- 14.12.64.

על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הראשיות, במידה ויהיה נדרש בין הוראת התכניות הראשיות לבין הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

חתימת בעלי הקרקע:

עלית תעשיות בע"מ

חתימת עורך התכנית:

יסקי אדריכלים
מתכנני ערים
(1987) בע"מ

תאריך: 6.2.91

משרד ישראלי, משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשנ"ח-1986
מהות עלי ארבע

מרחב תכנון מקומי ח.ג.
תוכנית מתאר/מבוססת מס' 2342
הועדה המהווית בשיבתה מס' 374
מיום 26.2.90 החליטה לתת תוקף
לע"מ
ע"מ
ש.ח.א.ל. ל.ש.ח.ר
תאריך 13.5.91
ועדה הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ובניה והתאגדות		
שם התכנית	2342	
הועדה לענין תוקף ולתאריך תוקף	10	
תאריך	5.5.89	החלטה
"	"	"
"	"	"
"	"	"
אושרה לנתון תוקף ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה	26.2.90	שיבת מס' 374
מחלקה	מנהל הע"מ	תאריך