

תכנית מס' 223-4
מס' 4

11/10/80

מכתב תכנון מקומי תל-אביב/יפו

72/1/80

תכנית מפורטת מס. 2349

שנוי מס. 1 לשנת 1984 של תכנית מפורטת "F"

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס. 2349 שנוי מס 1 לשנת 1984 של תכנית מפורטת F.

2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' ד.א.ר. 1/84 המצורף אליה (להלן התשריט) ותשריט הבנוי המצורף לתשריט הכולל את החלקות: 13-15, 48, 49, 56, 57, 74-76, 95-97, 100, 111, 114, וחלקי חלקות: 79-81, בגוש 6942, וחלק מחלקה 192 בגוש 6943, בשטח כולל של 15,804 מ"ר. בין רחובות השרון, הנגב, סלומון והרכבת. ותשריט הבנוי מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

4. בעלי הקרקע: חברת דן עמי בע"מ, עיריית ת"א-יפו, ואחרים.

5. היוזם: ועדה מקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו.

6. המתכנן: דן אלרוד, שרותי תכנון בע"מ, מרח' אחוה 24 תל-אביב, טל. 03/658732.

7. שטח התכנית: 15,804 מ"ר.

8. מטרת התכנית: מטרת התכנית היא:
א. לשנות את יעוד השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מתעשייה למרכז עסקים ראשי. גושי בגינים המיועדים למשרדים ומסחר בגובה משתנה עד 11 קומות וחניה עילית וקומה טכנית, ולקבוע תנאי בניה מקיפים בו.
ב. להתוות דרך מקורה בחלקה עם זיקת הנאה לצבור לצורך מעבר לצבור, ברוחב של 29 מ' ובשטח של 3,045 מ"ר, עם זכות בניה מעל ומתחת לדרך כמסומן בתשריט. קביעת ככרות בקומות קרקע עם זיקת הנאה למעבר לצבור כמסומן בתשריט.
ג. לקבוע 3 מתחמי תכנון ומגרשי בניה, כמסומן בתשריט.
ד. לשנות בהתאם לכך את התכנית המפורטת "F" אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בעיתון הרשמי מס' 1051 מיום 27.7.46 להלן התכנית הראשית, על שינוייה.

9. שינוי התכנית הראשית: התכנית הראשית תשונה ע"י:

- א. קביעת אזור מרכז עסקים ראשי במקום אזור תעשייה, לשמושי מסחר ומשרדים כמסומן בתשריט.
- ב. קביעת 3 מתחמי תכנון כמסומן בתשריט.
- ג. קביעת דרכים חדשות וביטול דרכים הקיימות בתכנית 550.
- ד. קביעת דרך מקורה בחלקה וככרות בקומות קרקע עם זיקת הנאה לצבור לצרכי מעבר לצבור כמסומן בתשריט.

2/..

לירית תש"נ-יפו
מינהל התנועה/אגף תכנון ובע.
4214
מס'

ה. קביעת שיעור הבניה במתחם אי בשעור 300% משטח המגרשים נטו. שטחים המיועדים למתקנים טכניים, מעבריים, ציבוריים לא יכללו בחשוב אחוזי הבניה. מתקנים טכניים הינם: חדרי מכונות טרנספורמטורים מעליות מזוג אויר, חשמל סלפונים, אשפה ותברואה, מיכלי מים וגז.
 ו. קביעת שיעור הבניה במתחמים ב' ו- ג' תהיה על פי הטבלאה הרצופה בזה; בתנאי כי המגרשים הקיימים יאוחדו.

גודל מגרשים	בצוע תוך 6 שנים	9 - 6	9-12	לאחר 12	גובה מכסימלי לבנינים *
עד 1 דונם	225%	217.5%	212.5%	200%	9
1 - 2 דונם	250%	242.5%	237.5%	225%	9
2 - 3 דונם	275%	267.5%	262.5%	250%	11
3 דונם ומעלה	300%	292.5%	287.5%	275%	14

* גובה הבנינים לא כולל קומת חניה עילית וקומה טכנית.

אחוזי הבניה במגרשי הכניה הקיימים בהתאם לטבלאה הנ"ל:

מגרת בניה	שטח	בצוע 6 שנים	בצוע 9-6 שנים	בצוע 12-9 שנים
1 (1,1)	5507	300%	300.0%	300.0%
2	1186	250%	242.5%	237.5%
3	882	225%	217.5%	212.5%
4	1780	250%	242.5%	237.5%
5	802	225%	217.5%	212.5%
6	1382	250%	242.5%	237.5%

הכניה תבוצע בהתאם להוראות התכנית בכל הנוגע לגבי המרחפים, קומת קרקע, הקומות והעיצוב הארכיטקטוני, וכן בתנאי של הבטחת זיקת הנאה לציבור למעבר חופשי בכיכרות שבקומות הקרקע בהתאם לתכנית.

ז. קביעת גובה הבנינים וקווי הבנין ואופן הבנוי באופן עקרוני - כמסומן בתשריט. כלליות שנוי. לא מתוח. לקור בבנין. יצורת הבנינים, ושנוי בגובה הבנינים. במתחם אי ע"י חוספת שלא תעלה על 2 קומות (בנוסף לקומה הטכנית) תוך הקטנת שטח בקומות אחרות, לא יחשב כשנוי התכנית, אך שיעור אשור הועדה המקומית והמתוזה.

ח. קביעת השמוש ב- 3 המרתפים - להניה ומקלטים, חדרי מכונות וחלק מהמרחף העליון לאחסנה מסחרית הקשורה לקומה מעל הכל בהתאם לתכנית המתאר "א". לא יבנו מרתפים לאחסנה או מסחר מתחת לרצועת הדרך אלא מרחפי חניה בלבד.

ט. הוספת סעיף בסוף תקבות התכנית הראשית כדלקמן: "למרות כל האמור לעיל, יהיו היעודים והשמושים ותנאי הבניה בשטח התכנית המפורטת מס' 2349 כמפורט בה".

- ה. קביעת שיעור הבניה במתחם א' בשיעור 300% משטח המגרשים נסו. שטחים המיועדים למהקנים סכניים, מעברים, ציבוריים לא יכללו בחשבון אחוזי הבניה. מתקנים סכניים הינם: חדר מכונות טרנספורטורים מעליות מזוג אויר, השמל סלפונים, אשפה ותברואה, מיכלי מים וגז.
- ו. קביעת שיעור הבניה במתחמים ב' ו- ג' תהיה על פי הטבלאה הרצופה בה; בתנאי כי המגרשים הקיימים יאוחדו.

גובה מכסימלי לבנינים *	לאחר 12	9-12	6 - 9	בצוע תוך 6 שנים	גודל מגרשים
9	200%	212.5%	217.5%	225%	עד 1 דונם
9	225%	237.5%	242.5%	250%	1 - 2 דונם
11	250%	262.5%	267.5%	275%	2 - 3 דונם
11	275%	287.5%	292.5%	300%	3 דונם ומעלה

* גובה הבנינים לא כולל קומת חניה עילית וקומה סכנית.

אחוזי הבניה במגרשי הכניה הקיימים בהתאם לטבלאה הנ"ל:

מגרת בניה	שטח	בצוע 6 שנים	בצוע 9-12 שנים	בצוע 12 - 20 שנים
1	5507	300%	300.0%	300%
2	1186	250%	242.5%	225%
3	882	225%	217.5%	200%
4	1780	250%	242.5%	225%
5	802	225%	217.5%	200%
6	1382	250%	242.5%	225%

הבניה תבוצע בהתאם להוראות התכנית בכל הנוגע לגבי המרתפים, קומת קרקע, הקומות והעיצוב הארכיטקטוני, וכן בתנאי של הבטחת זיקת הנאה לציבור למעבר חופשי בכיכרות שבקומות הקרקע בהתאם לתכנית.

- ז. קביעת גובה הבנינים וקו הבנין ואופן הבנוי באופן עקרוני - כמסומן בתשריט. כללית שנוי. לא מהותי לקבוע בנין, וצורת הבנינים, ושנוי בגובה הבנינים במתחם א' ע"י תוספת שלא תעלה על 2 קומות (בנוסף לקומה הסכנית) תוך הקטנת שטח בקומות אחרות, לא יחשב כשנוי התכנית, אך טעון אשר הוערה המקומית והמחוזית.

- ח. קביעת השמוש ב- 3 המרתפים - לחניה ומקלטים, חדרי מכונות וחלק מהמרתף העליון לאחסנה מטחית הקשורה לקומה מעל הכל בהתאם לתכנית המתאר * צ"ל. לא יבנו מרתפים לאחסנה או מסחר מתחת לרצועת הדרך אלא מרתפי חניה בלבד.

- ט. הוספת סעיף בסוף תקבות התכנית הראשית כדלקמן: "למרות כל האמור לעיל, יהיו היעודים והשמושים ותנאי הבניה בשטח התכנית המפורטת מס' 2349 כמפורט בה".

- י. חניה - מספר מקומות החניה יהיה: מתחם א' 410, מתחם ב' 300, מתחם ג' 190 (כמסומן בתשריט) קובע סה"כ מקומות החניה ולא חלוקתם באזורי החניה. מספר החניות הסופי יקבע על פי הנחיות משרד התחבורה ביום אשר התכנית להתר בניה.

10. רשום שטחים ציבוריים והדרך המרכזית ושלבי ביצועה:

א. שטחי הרכיבים והשטח הציבורי הפתוח המיועדים להפקעה יירשמו ע"ש העירייה כחוק, ולא יוצאו היתרי בניה לגבי כל מגרש או חלקה לפני פינוי השטחים הציבוריים או הבטחת הוצאות הפנוי על ידי הפקדתם או מתן ערבות אחרת ע"י הבעלים לשביעות רצון הועדה המקומית. אין באמור לעיל כדי למנוע את הועדה המקומית לפנות את השטחים הציבוריים כיוזמתה. במקרה זה תהיה זכאית לשיפוי מאת הבעלים עבור הוצאות הפינוי שהיו לה.

- ב. הדרך המרכזית המקורה בחלקה תשאר רשומה ע"ש הבעלים ותרשם לגביה זיקת הנאה לטובת הציבור לצורך מעבר לציבור.
- ג. היתר בניה למרתפים יכלול בצוץ הדרך המרכזית המהווה תקרה של המרתף העליון בתחום מתחם א', כנ"ל לגבי מתחם ב'.

11. רשום זכויות מעבר

- א. כל השטחים הפתוחים בקומה הקרקע יהיו מעברים פתוחים וככרות להולכי רגל. לא תורשה הקמת גדרות בין המגרשים שיבנו לאחר כניסת התכנית לחוקף. ותרשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל. פתוח הכרות והמעברים יהיו בהתאם לתקנות עצוב ארכיטקטוני שתאושרנה ע"י הועדה הארכיטקטונית של הועדה המקומית.
- ב. הינתן זכות מעבר ותרשם זיקת הנאה למעבר הדדית במרתפים שבתחום כל מתחם בניה. שנוי מהתכנית בהסדרי כניסה ויציאה לחניה בכל מתחם אפשרי בהתאם לאשור הועדה לתאום התנועה והחניה של ת"א.

12. עצוב ארכיטקטוני לכל מתחם:

הבניה בכ"א המתחמים תהיה על פי תשריט עצוב ארכיטקטוני כולל פתוח שתאושרנה ע"י הועדה המקומית ובה יקבעו כל התנאים לחזיקות וחומרי גמר עצוב ככרות, גבהים פתוח וכו'. ניתן להוציא היתר בניה לכל מגרש בניה בתוך המתחם בתנאי שהוא מהווה חלק מהתכנית הכללית של המתחם.

13. זמן בצוץ: התכנית תבוצע תוך 20 שנה מיום אישורה.

14. אחוד והקצאת זכויות וחלקות משלימות:

- א. כל החלקות שבמתחם א' יאוחדו למגרש אחד בהסכמת הבעלים. ויחולקו לשני מגרשי בניה I ו II.
- ב. זכויות הבניה במתחמים ב' ו-ג' יוקצו לכל מגרש קיים בהתאם לטבלת שטחים מצב מוצע. כמסומן בתשריט.
- ג. חלקה 100 משלימה את חלקה 111. זכויות הבניה לחלקה 100 כלולות במתחם א'. לא ינתן היתר לבניה במיתחם א' לפני הבטחת העברת חלקה 100 כאמור. חלקה 100 מהווה השלמה לחלקה 111 ללא הקניית זכויות.
- ד. חלקה 97 מהווה השלמה לחלקה 114. בעלי החלקה המקבלת ישלמו התמורה לבעלים הרשומים של חלקה 97 ע"י הערכת שמאי שתצורף לתכנית זו כחלק בלתי נפרד.
- ה. בתכנית הוגדרו מגרשי בניה הכוללים מספר חלקות קימות (לרבות הגדלת חלקות קיימת להשלמה). ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לכל חלקה בנפרד (לרבות חלקה קיימת + השלמה) רק לאחר שיאושר נספה ארכיטקטוני ופתרון חניה למגרש הבניה כולו ע"י הועדה המקומית. וזאת בהתאם לעצוב הארכיטקטוני של המתחם כאמור בסעיף 12 לעיל.

15. הריסת בנינים:

המבנים הקיימים בשטח והמיועדים להריסה בתשריט ייחרטו לפני החילת הבניה. למעט מגרש בניה I בה יידחה הפנוי וההריסה של הבנינים הקיימים במגרש I עד לגמר הבניה במגרש II. לא ינתן לגבי יחידה I מעודת גמר ואשור אכלוס עד להריסת כל המבנים במתחם א'.

16. תנאים לבצוע דרך מרכזית: הראשון שיותר במתחם א' ולא תינתן תעודת גמר לבנינים אלה, אלא לאחר פתיחת הדרך לצבור במתחם א'. כנ"ל במתחם ב'.

17. גלריות וקומות בנינים: הכלול בשטח הבניה. שטח קומת גלריה או קומת בנינים מהווה חלק בלתי נפרד.

18. מרתפים: תותר בנית שלושה מרתפים בכל שטח החלקות. על המרתפים בתכנית זו חלות הוראות תקנון המתאר "ז" למרתפים. רק מתחה לרצועת הדרך במתחם א' ו-ב' לא יאושרו מרתפים לאחסנה או למסחר אלא לחניה בלבד.

19. הנחיות בנוי: בקשה להיתר בניה תהיה בהתאם לתכנית זו וכדלקמן:
 א. צורת הבנינים: הבנינים יהיו מדורגים כלפי הכסרות הפנמיות לפחות פעם אחת בגובה של 4 קומות (כולל גלריות או קומה מעל 4 מ' תיחשב כ- 2 קומות).
 ב. קווי בנין: קוי בנין כלפי רח' הרכבת סולומון, הנגב, השרון בהתאם לתשריט.

בין הבנינים יהיה קו בנין צדדי ואחורי 3 מ' למעט במקומות בהם מסומן אחרת בתשריט.

20. הסכמת מוסדות: יש לקבל הסכמת משרד הבטחון אגף תעופה אזרחית לגבי גובה הבנינים, הסכמת מכבי אש, מחלקת התברואה והג"א.

21. יחס לתכנית ראשית: על תכנית זו תחולנה תקנות התכנית הראשית, במידה וזיהיה נגוד בין הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

22. יחס התכנית לתכנית מפורטת מס' 550:

תכנית המפורטת מס' 550 שפורטמה למתן תוקף בילקוט הפירסומים מס. 771 מיום 29.10.59 תבוטל עם אישורה של תכנית זו.

23. הוצאות התכנית: הועדה המקומית תיגבה מהבעלים את כל הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה לפי סעיף (12/69) לחוק התכנון והבניה 1965.

חתימת בעלי הקרקע

חתימת היוזם

דו עמי בע"מ



1.10.88

חתימת המתכנן

דו עמי בע"מ
 שרותי תכנון בע"מ

חתימת הועדות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית: תכנית מכורעת מס' 2349
 חומלצה למתן תוקף

תאריך	מחוקק	חלטה
.....
.....
.....
.....

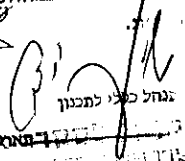
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 תאריך: 14.4.88 ישיבה מס' 483
 מחלקת מהנדס העיר
 תאריך: 9.3.89
 24.9.90

תאריך: 21.7.88

N-1

מדינת ישראל / משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשי"ח-1965
מחוז תל-אביב

צרחת התכנון מקומי 224-B
תוכנית מנייה/מפורטת מס' 2349
389
30.7.90 החליטה לתבוע רוקח
27.8.90
נחל כפז לתכנון
28.8.90



שם המועצה לתכנון והבניה
מחוז תל-אביב