

תכנית מס' 1090
 214,85 /
 3/8

מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו
 תכנית מפורטת מס' 1090 א'

שינוי מס' 1 לשנת 1982 של תכנית מפורטת מס' 484.

תכנית זו תקרא תכנית מס' 1090 א' שינוי מס' 1 לשנת 1982 של תכנית מפורטת מס' 484.

1. שם התכנית:

2. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' א/כ/81/1 המצורף אליה ("להלן התשריט") הכולל את החלקות 22, 23, 24, 25, 599, 1212, 1218, 1219, 1240, 1241, 1245 וחלקי החלקות 25, 26, 433, 598, 1210, 1223, 1231 בגוש 6213. חלקות 80, 92, וחלק מ-86, 91 בגוש 6216, חלקות 654, 656 וחלק מ-279 בגוש 6214, חלקה 488 וחלק מחלקה 481 בגוש 6217. התשריט יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט. 13,190 דונם.

- 3. גבולות התכנית:
- 4. שטח התכנית:
- 5. בעלי הקרקע:
- 6. היוזמים:
- 7. המתכנן:
- 8. מטרת התכנית:

משרד הפנים
 סניף תל-אביב
 הלשכה לתכנון

בית לייף, עיריית תל-אביב יפו ואחרים.
 בית לייף, עיריית תל-אביב יפו.
 א.אל-חנני, נ.כנען, י.אל-חנני, אדריכלים שפינוזה 25 ת"א.
 מטרת התכנית היא:

- א. לשנות את יעוד המגרש B הכולל את החלקות 1241-1245 בגוש 6213 מאזור מלונאות ונופש למגרש מסחרי מיוחד לשם הקמת בנין רב-קומות למסחר ולמשרדים.
- ב. לקבוע חניון בקומות תת-קרקעיות של המגרש הצבורי הכולל את החלקות 22-24, 1219, 1240 וחלקי חלקות 25, 26, 1210 בגוש 6213 (מגרש A¹).
- ג. לשנות יעוד של חלק מאזור מגורים III לשטח בנין צבורי הכולל חלק מחלקות 25, 26, בגוש 6213 (מגרש A²).
- ד. לשנות יעוד של חלק מאזור מגורים III ושטח לבנין צבורי ושביל להולכי רגל לדרך חדשה (מגרש C).
- ה. לקבוע על חלק מאזור מגורים III חלקות 1212, 1218, 1223 וחלק מחלקות 20, 1220, 1231 בגוש 6213, חלקה 535 וחלק מחלקה 541 בגוש 6214 (מגרש D) גישה צפונית לחניון מרח' אבן גבירול ברוחב 7 מ'.
- ו. לשנות בהתאם לכך את התכנית המפורטת מס' 484 על שינוייה (להלן "התכנית הראשית") אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה נתפרסמה בילקוט הפרסומים מס' 1012 מיום 23.5.63.

9. שינוי התכנית הראשית:

- 1. התכנית הראשית תשונה ע"י: קביעת אזור מסחרי מיוחד במגרש B במקום אזור מלונאות ונופש. ואחוד חלקות 1241-1245.
- 2. התרת בניית חניונים בקומות תת-קרקעיות במגרש A¹ לשמוש המסחר והמשרדים ולשמושים צבורים, התרת מדרגות חרום ומעליות.
- 3. קביעת מגרש לבנין צבורי במקום אזור מגורים III (מגרש A²).
- 4. קביעת דרך חדשה וגישה למגרשים הצבוריים והחניון מרח' בן סרוק ועד רח' אבן-גבירול.
- 5. הרחבת דרך של רח' בן סרוק ל-20 מ' עד רח' ארלוזורוב.
- 6. קביעת שטחי בניה כמפורט בתשריט ובתקנות להלן.
- 7. קביעת גובה הבניינים וקווי הבנין כמפורט בתשריט.
- 8. שינוי יעוד הקומות שמעל קומת הקרקע המסחרית במגרש B מחניה ומלונאות למסחר ומשרדים.
- 9. השטח בין קו הבנין וקו הרחוב לצד רח' אבן גבירול יצורף לרחוב בתור כביש, מפרץ חניה או מדרכה.
- 10. קביעת גישה צפונית לחניון מרח' אבן גבירול ברוחב 7 מ' דרך מגרש D כמפורט בתשריט, עם זיקת הנאה לשמוש הצבור.
- 11. תוספת סעיף בסוף התקנות של התכנית הראשית כדלקמן: למרות כל האמור לעיל יהיו היעודים, התכנון השמושים וחנאי הבניה בשטח התכנית מס' 1090 א' כמפורט בה.

10. תקנות בניה:

- באזור מסחרי מיוחד יהיה מותר להקים בנין אשר יכיל:
1. 2 קומות מרתף כמסומן בתשריט.
 2. 4 קומות למסחר או משרדים בקוי בניה והשטחים כמסומן בתשריט.
 3. מגדל למשרדים הכולל: קומת מקלט, קומה לצנרת, 15 קומות טיפוסיות וקומה עליונה למתקנים טכניים. בקוי בנין ובשטחים כמסומן בתשריט ובטבלה.
 4. גובה הבנין כמסומן בתשריט.
 5. תוספת שטחי בניה עבור מדרגות, מגדל בטחון, חללים למעליות, שטחים טכניים מקלט וקומה טכנית על הגג.
 6. על המגרש לבנין צבור A¹ יבנה חניון תת קרקעי בגובה ובקוי בניה כמסומן בתשריט. בקומת המרתף התחתונה יבנה החניון כמקלט ישירת את הבנין שבמגרש המסחרי המיוחד ואת הבנינים שבשטח המגרש הצבורי.
 7. על גג החניון יתוכנן מבנה צבורי שיבנה בעתיד בהתחשב שהקמתו תהיה קשורה באופן סטטי עם מבנה החניון. וכן תנתן אפשרות להוסיף חניה על מפלס זה לצרכי המבנה הצבורי. **מבנה זה ייכלל בתכנית מפורטת שתוגש בעתיד.**
 8. סדורי התנועה, החניה, הפרויקט והטעילה יענו על דרישות גדולת התנועה.
 9. טבלת שטחים: לוח בניה (בשטח B) (לצרכי חשוב % בניה)

משרד המבנה והעירייה
סיווג סמל חל-א-01
הלשנה הפיקוח והתכנון

מצב חדש				מצב קיים לפי היחיד בניה 2/1 מיום 3.4.1980				
סה"כ שטח בנין מ"ר	מדרגות מרתפים מגדל - בטחון מעלית ק.טכנית	שטח לחשוב % בניה מ"ר	שמושים	סה"כ שטח בנין מ"ר	מרתפים מדרגות מגדל בטחון מעלית ק.טכנית	שטח לחשוב % בניה מ"ר	שמושים	קומה
2327.50	2327.50	-	שק"מ	3,327.50	2327.50	-	באולינג	מרתף ב'
2327.50	2327.50	-	שק"מ	2327.50	2327.50	-	שק"מ	מרתף א'
1857,01	168,44	1668,57	שק"מ + כניסה	1724.25	198,19	1526,06	שק"מ כניסה	קרקע + גלריה
2057,68	115,96	1941,72	מסחרי משרדים	2119,50	2119.50	-	חניה	קומה א'
2011,95	81,84	1930,11	"-	2119,50	2119.50	-	חניה	חניה ב'
853,06	334,81	518,25	ח.מכונות משרדים	721,22	36,56	684,64	שרותי מלון	קומה ג'
312,15	312,15	-	מקלס	298,85	298,85	-	-	ק.קורות מקלט
312,15	312,15	-	צנרת	298,85	298,85	-	-	ק.צנרת
6326,56	1107,75	5718,81	משרדים					קומות 1-13
484,62	85,75	398,87	"-	8033,85	1946,55	6087,30	מלון	קומה 14
444,12	85,75	358,37	"-					קומה 15
81,24	81,24	-	ק.טכנית	72,00		72,00	-	ק.טכנית
19895,54	7340,84	12554,70	סה"כ	20043,02	1167302	8370,06	סה"כ	
		96,00						
		12650,70	סה"כ					
		300%						
						248%		

משטח 4.217 ד' (מגרש B+A2)

לוח בניה משטח A¹ למרתפי החניה.

קומה	שמושים	סה"כ שטח בניה מ"ר
מרתף ג'	חניה + מקלט	4025
מרתף ב'	חניה	4025
מרתף א'	חניה	4025
מפלס	חניה	4025
אבן-גבירול +11.60		
סה"כ		16100

התכנית תמונה תל-א
התכנית המפורטת לא

11. הריסת בנינים קיימים: כל הבנינים הקיימים כיום בגבולות התכנית והמסומנים כמיועדים להריסה יהרסו ושרידיהם יסולקו מהשטח על חשבון היזמים לפני מתן היתר בניה.

12. רשום השטחים הצבוריים: השטח המסומן כדרך ציבורית **דמגוש** לבנין צבורי ומיועדים להפקעה ירשמו ע"י עיריית תל-אביב-יפו. הוצאות פינוי שטח זה, יחולו על בעלי הקרקע ולא יוצאו היתרי בניה לפני פנוי השטח, או הבטחת הוצאות הפינוי על ידי הפקדתם או מתן ערבות אחרת לשביעות רצון הועדה המקומית. אין באמור לעיל כדי למנוע את הועדה המקומית לפנות את השטחים הצבוריים ביוזמתה. במקרה זה תהיה זכאית לפיצוי מהבעלים עבור הוצאות הפינוי שהיו לה למעט פינוי מגרש A¹ A² שיחול על חב' בית לייף (בעלי חלקות 1241-1245 בגוש 6213).

13. הסכמת המוסדות:
יש לקבל הסכמת המוסדות הבאים לפני הוצאת היתר בניה:
א. הסכמת משרד הבטחון ואגף התעופה האזרחית בקשר לגובה הבנין.
ב. הסכמת מכבי אש לסדורי כבוי אש.
ג. הסכמת מח' התברואה ולשכת הבריאות המחוזית לגבי סדור פנוי אשפה וסדורי אשפה.
ד. הסכמת הג"א (מהנדס העיר) הקשר למקלט, מגדל בטחון, מדרגות מנוסה כמפורט בתכנית במגרש A¹ עד למפלס 15.40 +.

14. חניה:
החניה הפריקה והטעינה יסודרו לשביעות רצון מהנדס העיר ומשרד התחבורה. הרמפה הקיימת (בחלקה 1245) תועמד לשמוש הצבור עד לבצוע הריסת המבנים והגישה החדשה מרח' אבן גבירול לרח' בן-סרוק. הגישה הצפונית לחניון ברוחב 7 מ' המסומנת בתשריט בתחרם הקו המקורי והעוברת דרך המגרש הפרטי של חב' שקם תהיה לשימוש הציבור ותרשם לגביה זיקת הנאה לשמוש הצבור. כל עוד לא תרשם הגישה הצפונית הנ"ל לא תבוטל הגישה הצפונית הקיימת (המסומנת בתשריט **בתחרם התכנית**).

15. נקוד וביוב ואספקת מים: הנקוד והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות. לא ינתן היתר לבניה לפני שתבוצענה עבודות הנקוד והביוב בשטח התכנית כפי שיודרשו ע"י מהנדס העיר.

15. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כזווק.

16. זמן בצוע: 3 שנים.

17. יחס התכנית לתכנית הראשית: על תכניה זו תחולנה תקנות התכנית הראשית במידה וישנם נלגודים בין הוראות תכניה זו והוראות התכנית הראשית יכריעו הוראות תכניה זו.

מחיימת המחכמת:

חתימת היוזם והבעלים:

אריה אל-עבונ - נוסן. כגון - יגאל אל-חנני - אדריכלים
תל-אביב, רח' שפינוזה 25 טל. 240286-03

מלוונת ליקף בעינה

שקם

הודעה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית: **תכנית מס' 1090 א'**
 והתמטצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך: **14.11.84** פרוטוקול: **15** החלטה: **10**

אושרה למתן תוקף ע"י הוועדה היי...
 תאריך: **11.2.85** ישיבה מס' **431**

מח'קה	מהנדס העיר	יו"ר הוועדה
		9.12.85

תאריך: **9.12.85**

מדינת ישראל / משרד הפנים

תוקף התכנית: **1090 א'**

מרחב: **1090 א'**

תחום: **431**

תאריך: **11.2.85**

לאתר: **1090 א'**

סגן מנהל כטל: **21485**

נבדק: **85**

נגזרת-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
זתימה _____