מלאה בשכבת הכנון המחוזי

213 93

תכנית מוקדמה מס' 5

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תכנית מפורטת מס' 2396 - "בית-ספר הירקון"

שינוי מס' 1 לשנת 1986 של תכנית מפורטת מס' 91

שינוי מס' 1 לשנת 1986 של תכנית מפורטת מס' 1200

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2396 - "בית-ספר הירקון", שינוי מס' 1 לשנת 1986 של תכנית מפורטת מס' 91 ושינוי מס' 1 לשנת 1986 של תכנית מפורטת מס' 1200.

2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:
   - 7 דפי הוראות בכתב להלן: "הוראות התכנית".
   - גליון אחד תשריט הכולל נספח בנוי להלן: "התשריט".

   כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט והכולל את חלקה 77, וחלקי חלקות 100, 101 ו-106 בגוש 6916 רשום, וחלק מחלקה 93 בגוש 7229, בין הרחובות הירקון, ה. שמואל, זרובבל ועזרא הסופר.

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

5. שטח התכנית : כ-6,400 מ"ר.

6. בעל הקרקע : עירית תל-אביב-יפו.

7. היוזם : הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו.

8. המגיש : "עזרה ובצרון" חברה לשיכון בע"מ.

9. המתכנן : ת. קניטל, ד. קייזר - אדריכלים.

10. מטרת התכנית :

10.1 מטרת התכנית היא ביטול יעוד החלקה כשטח לבנין ציבורי וכמקומו יעוד החלקה כשטח למלון דירות בן עד 13 קומות מעל קומת-קרקע ובשטח של 11,360 מ"ר לשימושים עקריים, לפי הפירוט שלהלן:

א. תיון ציבורי בן 240 מקומות חניה וכן חניון פרטי לשימוש מלון הדירות והמסחר בקומות המרתף.

ב. קומת קרקע ובה שטחים למסחר ולשרותי מלון הדירות ובן ארבעה ומעליה 2 קומות לצד רח' ה. שמואל.

ג. קביעת שטח של 350 מ"ר בקומת הקרקע לצד רחוב הירקון אשר ישמש למטרות תרבות ופעילות קהילתית.

ד. מלון-דירות כולל השרותים הציבוריים שלו ביתר הקומות ובקוי בנין כמסומן בתשריט.

ה. קביעת הנחיות לבנוי בתחום המגרש המיוחד כמסומן בנספח הבנוי.

ו. הרחבת רחוב הירקון כמסומן בתשריט.

10.2 לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת מס' 91 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעתון הרשמי מס' 1575 מיום 24.1.1974 ואת תכנית מפורטת מס' 1200 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעתון הרשמי מס' 2123 מיום 3.7.1975, להלן: "התכניות הראשיות".

11. שינוי התכניות: התכניות הראשיות תשוננה על-ידי:

הראשיות

11.1 שינוי יעוד המגרש הציבורי למגרש מיוחד לשם הקמת חניון ציבורי ופרטי במרתפים, מלון-דירות בן 13 קומות מעל קומת הקרקע שתשמש כולה למסחר ולשרותי מלון-הדירות, כפי שיפורטו בסעיף 11.3 שלהלן.

11.2 קביעת זכויות בניה של 11,360 מ"ר, לשטחים עקריים כמפורט בטבלה שבסעיף מס' 12 להלן.

11.3 הנחיות להקמת מלון-דירות:

א. מלון הדירות יכלול יחידות המורכבות מחדרים ודירות כאשר השטח הממוצע של דירה יהיה 70 מ"ר (שטח לרשוי, כולל קירות מעברים ומרפסות מקורות).

ב. במלון-דירות שטחם של השטחים הציבוריים לא יפחת מ-20% משטח המלון - שטחים עיקריים.

השטחים הציבוריים יכללו לפחות את הפונקציות הבאות:

אולם כניסה וטרקלין, בר-מועדון, קבלה ומשרדים, שרותים ציבוריים ושרותי עובדים.

ניתן לכלול בשטחים הציבוריים פונקציות נוספות: חדר אוכל, מטבח, אולמות ציבוריים, מועדון בריאות, מיניפרקט, חנות, בריכת שחיה ומגרשי-טניס, מכבסה וכו'.

ג. מלון-דירות חייב להיות במבנה או באגף של מבנה אחד או במספר מבנים סמוכים המשמשים אך ורק למטרה זו.

ד. מלון-דירות ירוהט, יצוייד ויטפק לאורחיו שרותים כמקובל במלונות.

ה. מחצית ממספר הדירות כאמור בסעיף א' וכן כל השטחים הציבוריים ומתקני הספורט והנופש, כאמור בסעיף ב', לא יימכרו בנפרד וישארו בכל עת בבעלות המלון.

ו. עד מחצית ממספר הדירות במלון הדירות ניתנות לשיווק ככל צורות הבעלות והחזקה, ובתנאי שיכללו בחוזה המכר הערות ברורות ביחס למחויבות הקונים כלפי חברת הניהול והאחזקה.

ז. כל מלון-דירות יופעל ע"י חברת אחזקה וניהול, אשר תאחזק ותנהל את מלון-הדירות כולו, כולל חלקיו הנמצאים בבעלות אחרת. תובה זו תעוגן, כאמור, בחוזי המכירה של הדירות לפי סעיף ו' לעיל.

ח. מלון-דירות חייב ברישום הערת אזהרה בטאבו, להבטחת שימושו כמלון-דירות בלבד.

ט. מלון-דירות חייב ברישוי עסק כמלון על פי חוק רישוי עסקים.

הערה: הוראות סעיף זה תואמות החלטת הועדה המקומית, פרוטוקול 55כ' החלטה מס' 6 מיום 11.9.91.

11.4 בקומת הקרקע יוקצו 350 מ"ר לשימושים קהילתיים כגון: ספריה, מועדון לקשיש ושימושים דומים אשר לא יהוו מטרד לסביבתם ולמלון הדירות.
שטח זה ימוקם לצד רחוב הירקון והכניסה אליו תהיה מרח' הירקון ו/או מרח' עזרא הסופר ו/או מרח' זרובבל בשליש המזרחי שלהם.

11.5 קביעת קווי בנין כמסומן בתשריט.

11.6 קביעת גובה בנין כמסומן בתשריט.

12. טבלת זכויות הבניה:

שימושים עקריים (מ"ר)		שטח שרות (מ"ר)	
מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע
11360	-	6100	18600 שמושים לפי תכנית "ע"

13. הנחיות בנוי ותנאים להוצאת היתרי בניה:

13.1 חתך הקולונדה לצד רח' ה. סמואל יהיה כמסומן בנספח הבנוי שבתשריט.

13.2 מעל כל שטח קומת הקרקע תותר הקמתן של 2 קומות נוספות לשימושי מלון הדירות. לצד רח' ה. סמואל יבנו שתי הקומות ברצף אחד, למלוא אורך חזית המבנה ובקו בנין 0.0 מ' מחייב.
בניית שתי קומות אלה מעל הארקדה וע"פ החתך העקרוני שבנספח הבנוי - מחייב ומהווה תנאי למימוש יתר זכויות הבניה ע"פ תכנית זו.

13.3 לצד הרחובות עזרא הסופר, זרובבל והירקון תותר בניית 4 קומות מעל קומת הקרקע לשימושי מלון הדירות, בגובה שלא יעלה על 15,0 מ'.

13.4 יתר זכויות הבניה ירוכזו במבנה אחד.

13.5 גובה המבנה לא יעלה על 13 קומות מעל קומת הקרקע.

13.6 אורך חזית המבנה או המבנים לצד רח' ה. סמואל כאמור לעיל, בהיטל אופקי ממערב למזרח לא תעלה על מחצית אורך צלעו המערבית של המגרש.

13.7 המרחק, בהיטלו האופקי מכיוון מערב, בין חלק המבנה שמעל גובה 15.0 מ' מפני רח' הירקון ואשר יבנה ע"פ תכנית זו, לא יפחת מ-20.0 מ' ביחס לבנינים שלהלן:

א. מבנים קיימים שגובהם מעל 5 קומות מעל קומת עמודים.

ב. מבנים כנ"ל אשר היתר בניה להם אושר כועדה המקומית.

ג. מבנים הכלולים בתכניות מפורטות הגובלות בתכנית זו ואשר אושרו להפקדה.

13.8 תנאי למתן היתר בניה ע"פ תכנית זו הוא הכללת חזיתו המערבית של המבנה בבקשה להיתר בניה ברצף החזיתות שלאורך רח' ה. סמואל, מכבר הכנסת בצפון ועד רח' נחמיה בדרום.

14. <u>רישום שטחים</u> :

14.1 החניון הציבורי יהיה בבעלות עיריית תל-אביב-יפו.

14.2 יש לרשום זיקות-הנאה למעבר לטובת הציבור כמסומן בתשריט ובשטחים כדלקמן:

א. הקולונדה בעומק 8.0 מ' לצד רח' ה. סמואל.

ב. תחום קו הבנין ברוחב 3.0 מ' לצד הרחובות עזרא-הסופר וזרובבל.

ג. מעברים בקומת הקרקע למסחר.

15. <u>תנועה וחניה</u> :

15.1 מרתפי החניה יהיו תת-קרקעיים (כמסומן בתשריט), בהם חניון-ציבורי בן כ-240 מקומות-חניה וכן חניה, טעינה ופריקה, עבור מלון-הדירות על-פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983 וכן בהתאם לדרישות אגף התנועה בעיריית תל-אביב-יפו ומשרד התחבורה. ניתן יהיה לבנות מרתפים נוספים על אלה המוזכרים ע"פ תכנית "ע", לצורך מילוי דרישות החניה. בשטחי המרתף שמתחת להתום הרחובות הירקון, ה. סמואל, עזרא-הסופר וזרובבל ניתן להשתמש לחניון ציבורי בלבד.

15.2 הנחיות נוספות עפ"י דרישות המפקח על התעבורה, משרד התחבורה, מחוזות תל-אביב והמרכז מיום 14.8.88:

א. הנגישות לפרוייקט תהיה מהרחובות עזרא הסופר וזרובבל בלבד.

ב. הסדרי הפריקה והטעינה יהיו בתחום המגרש ובכל הניתן במפלס הקרקע. זאת בכדי להבטיח כי אכן תתבצע הפריקה והטעינה במקום המתוכנן.

ג. אפשרות הגדלת הדרכים בפינות הפרוייקט לצורך הרחבות בצמתים - במידה וידרש.

ד. החניון הציבורי בגודל 240 מקומות חניה יהיה בנוסף לחניה הנדרשת לפרוייקט עפ"י התקן.

ה. הפרדה פונקציונלית בין החניה הציבורית והחניה הפרטית (למגורים ולמסחר).

ו. תקן החניה עבור מלון דירות יהיה: מקום חניה אחד לכל 2 דירות במלון הדירות.

ז. תכנית בינוי באישור משרד התחבורה תהווה תנאי להיתרי בניה.

16. <u>זמן ביצוע התכנית</u> : התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

תכנית מפורטת מס' 2396
דף מס' 7
מתוך 7 דפים

17. יחס לתכניות תקפות:

17.1 יחס לתכנית מתאר מקומית 1680 (יציאה לגג): תחול על תכנית זו למעט סעיף 13.

17.2 יחס לתכנית מתאר מקומית "ע" (מרתפים).
הוראות תכנית "ע" יחולו על תכנית זו למעט הסעיפים
2.1 במספר קומות המרתף.
4.2 במידתי קומות המרתף.
לגבי עניינים אלה קובעות הוראות תכנית זו כפי שמופיעים בהוראות תכנית זו ובתשריט.

17.3 יחס לתכניות הראשיות - תכנית מס' 91 ותכנית מס' 1200: על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הראשיות. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות התכניות הראשיות לבין הוראות תכנית זו תכרענה הוראות תכנית זו.

חתימת בעל הקרקע : עירית תל אביב-יפו.

עיריית תל-אביב-יפו
23.3.93

חתימת המתכנן : דני קייזר - אדריכל
רח' מצדה 15, תל-אביב
טל. 5243904.

תדי קניטל - אדריכלים
רח' באר טוביה 22, תל אביב
טל. 5223788

חתימת היזם : הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו
שם התכנית "תכנית מס' 2396 - "ס' ריוקן"
הוסרה לפתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)
מאריך 43.90 פרוטוקול 526 החלטה 9
אושרה לפתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מס' 26.6.92 ישיבה מס' 459
יו"ר הועדה
מנהל הועדה
מהנדס העיר
מ"מ יו"ר הועדה
2.2.93

4845

משרד הפנים מחוז תל־אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965

אישור תכנית מס. 2367/מ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 29.6.92 / 7.6.93 לאשר את התכנית.

שמואל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית

29.8.93