

מרחב תכנון מקומי תלאביב - יפותכנית מפורטת מס' 2492 בנין בין הרחובות שד"ל יבנה

שינוי מס' 1 לשנת 1990 של תכנית מפורטת 4917א'

ושינוי מס' 4 לשנת 1990 של תכנית בנין עיר מס' 44.

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 2492 - בנין בין הרחובות שד"ל יבנה שינוי מס' 1 לשנת 1990 של תכנית מפורטת 4917א', ושינוי מס' 4 לשנת 1990 של תכנית בנין עיר מס' 44.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
 1. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 2. גליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:1250 ו-1:1250 (להלן "התשריט"), הכולל גם נספח בניין ופיוצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250 (להלן "נספח בניין").
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול על השטחים בין הרחובות יבנה ושד"ל בגוש מס' 6939 הכולל חלקות מס' 104, 138.
4. שטח התכנית: 1131 מ"ר.
5. פעלי הקרקע: חלקה 104 חב' רחי יבנה 31 בע"מ.
חלקה 138 ע. פרושן, י. גליקסמן, ד. טאות, מ. נלברג.
6. ח י ו ז ס : העודה המקומית ותלאביב יפו.
7. עורך התכנית: י. אלחנני - נ. כנען אדריכלים.
8. מטרת התכנית:
 - 8.1 שינוי יעודי הקרקע שבנחום התכנית ממגורים 1 לפי ת.ב.ע. 44 בחלקה 104 וממגרש מיוחד לבניית משרדים לפי ת.ב.ע. 4917א' בחלקה 138, לימגרש מיוחד לשם בניית מבנה כדלקמן:
 - 8.1.1 הקמת מבנה בן שש קומות משרדים על קומה מסחרית ושלוש קומות הניה ותזקיקעיות, שטח המשרדים יהיה כ-2450 מ"ר, השטח המסחרי כולל המבנה בשטח לגביו תירשם זיקת הנאה למעבר לטובת הצבור כ-400 מ"ר. הניה, מחסנים, טרנספורמטורים, ואשפך בשטח כ-3300 מ"ר.
 - 8.1.2 קביעת שיעור בניה של 250% משטח החלקות 104 של 717 מ"ר וחלקה 138 של 414 מ"ר ששטחם יחד 1131 מ"ר.

8.1.3 פתוח השטח הפתוח שבין רח' שד"ל מבנה המשרדים ורח' יבנה לשימוש כמעבר להולכי רגל בין רח' שד"ל לרח' יבנה כשטח שלגבי תירשם זיקת הגאה לטובת הצבור ובצורה שיצטרף למדרחוב שמתוכנן ברח' שד"ל וידוה רצף תנועה עם הפסגים הקיימים בין רח' יבנה ורח' אלנבי וכן עם המבנה שימש לבית קפה או כל שמוש אחר לפי החלטת הוועדה המקומית תל אביב יפו.

8.1.4 איחוד חלקות 104 ו1381 בהסכמת הבעלים.

8.1.5 לקבוע זיקת הגאה למעבר להולכי רגל לטובת הצבור בתחום המגרש על השטח שבין רח' יבנה לרח' שד"ל ועד לקוי הבנין של המבנים בתחום תכנית זאת.

9.1 הוראות התכנית: 9.1 השטח צבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים ומסגרת כצבע הרום הוא מגרש מיוחד וחלול לגבי ההוראות להלן:

9.2 זכויות בנייה : שטח הרצפות בתחום תכנית זאת יחושב לפי שטח חלקות 104 ו1381 ששטחם יחד הוא 1131 מ"ר לפי 250% שהם 2828 מ"ר לענין תכנית זו השטחים שלהלן אינם כלולים בזכויות הבניה: מקלטים, חניונים, החסנה הקשורה במסחר ע.פ. תכנית י"ג מתקנים טכניים והנדסיים, מגדלי קרוו, דוורים, בריכות מים, משאבות, מזווג אויר, פורי מעלית, טעיברי ציוד, מתקני השמל וטלפונים ושמושים אנלוגיים לשמושים ת"ל.

9.3 השמושים יחולקו במפלסים כדלקמן:

- בקומת הקרקע מסחר קמעונאי.
- בקומה א' ו' משרדים.
- בקומת המרתף: 3 מרתפים לחניה, מקלט, במפלס רביעי ומתקנים טכניים כאמור בסעיף 2.9.
- מרתף העליון מותרת החסנה הקשורה במסחר ע"פ תכנית י"ג.
- קומת הגג: מתקנים טכניים מוסתרים ע"י מעקה בלבד.

9.4 טבלת לוח חישוב שטחים בניה:

קומה	יעוד	שטח רצפות מותר במז לחישוב ארוחי בניה	אחוז מהשטח המותר	שטח המרתמים, ומתקנים טכניים
מרתף 1	חניה והחסנה לפי תכנית י"ג			1000
מרתף 2	חניה			1131
מרתף 3	חניה			1131
מרתף 4	מקלט			385
קומת קרקע כולל יציע	מסחרי (גובה מירבני 5.6 מ')	390 (כולל יציע)	13.8%	
קומת א' ו'	משרדים	2438	86.2%	
סה"כ		2828	100%	3647

- 9.5 קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט, קוי הבנין של המרתפים יהיו עד גבול המגרש.
- 9.6 באשור הועדה המקומית תלאביב יפו יותרו שטיים שאינם מהותיים בשטחים המופיעים בטבלה שבסעיף 9.4 ומתנאי ששטח הרצפות הכולל עבוד המשרדים והמסחר לא יעלה על 250% מתוך 1131 מ"ר שהם 2828 מ"ר.
- 9.7 לענין תכנית זו הנוספת לקומת מרוגף לחניה לא תהיה סטייה ניכרת מתוראות תכנית זאת.
- 9.8 הכניסה לחניון תהיה מקורה עד גבול המגרש. גובה הקירוי לא יעלה מעל 2 מ' ממפלס הקרקע של השכנים. הקירוי יהיה מטונן.
10. חנייה ותחיה:
חנייה בשטח התכנית תוסדר במפלסי המרתף בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הרצאת היתר הבניה. הסדרי הנגישות יהיה באישור משרד התחבורה.
11. פתוח השטח:
לא תינתן תעודת גמר ולא יאוכלס הבנין לפני בצוע פתוח השטח, הרחבת המדרכה ורישום זיקות ההטאח למעבר לחולכי רגל לסובת הצבור לשביעות רצון הועדה המקומית לבניה ת"א יפו.
12. ספול סביבתי:
א. היתר בניה ינתן בתנאי מילוי דרישות השרות לאיכות הסביבה עיריית תל-אביב.
ב. רעשי המערכות המיכניות יטופלו בהתאם לתקני הרעש המעוגנים כחוק. תצויר מתאים יימסר ע"י מתכנני הבנין לודי מהנדס העיר.
13. רישום מקרקעין:
המקרקעין בתחום התכנית יאוחדו בהסכמת הבעלים ע"פ טבלת האיחוד ותולקנה בתשריט.

ג ר ש	חלקה	שטח במ"ר	מ ג ר ש	שטח במ"ר	ר ו ש
6939	104	717	מגרש מיוחד	1131.0	
	138	414			
ס ה " כ		1131		1131.0	

14. רישום השטחים: (לאכיות מעבר לצבור): השטחים יירשמו כחוק, כזיקת הטאח למעבר לסובת הצבור.

