

עמוד 1 מתוך 11
 תכ' מס' 2493
 03/03/97
 20/04/97
 01/06/97
 10/08/97
 14/10/98
 22.12.98

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפן
תכנית מפורטת מספר 2493 - "כבר עליה"

שינוי מספר 1 לשנת 1994 של תכנית
 מספר P 44, 53 ו-156 על תיקוניהן

תוכן:

1. שם התכנית
2. מטמכי התכנית
3. תחולת התכנית
4. גבולות התכנית
5. שטח התכנית
6. יום התכנית
7. בעל הקרקע
8. עורך התכנית
9. מטרת התכנית
10. אזורי יעוד
 - 10.1 מגרש מיוחד
 - 10.2 מגרש לבנייני צבור
 - 10.3 ש.פ.פ.
 - 10.4 ש.צ.פ.
 - 10.5 אזור מסחרי 2
11. הוראות נוספות
 - 11.1 תכנית בינוי וביתוח
 - 11.2 תנאים לענין איכות הסביבה
 - 11.3 הוראות למתן היתרי בניה
 - 11.4 מכנים להריסת, הפקעות ורישום שטחים ציבוריים
12. יחס לתכניות תקפות
13. זמן קידום התכנית
14. אישורים

מרחוז הכנוון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מפורטת מספר 2493 - "כיכר עליה"

שינוי מספר 1 לשנת 1994 של תכנית מספר F, 44, 53 ו-156 על תיקוניהן (התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים)

1. שט התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 2493 - "כיכר עליה" - שינוי מס' 1 לשנת 1994 של תכנית מס' F, 44, 53 ו-156 על תיקוניהן (להלן התכנית הראשית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"). גליון תשריט בקנ"מ 1:500 (להלן "התשריט"). נספח תנועה ותניה. תשריט בינוי עקרוני - מנחה בלבד.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל את:
גוש 6947:
חלקות: 29, 160, 147.
חלקי חלקות: 34, 40, 140-143, 146, 151, 164, 166.
גוש 6948:
חלקי חלקות: 122, 124, 168-170, 186, 193, 196.
4. גבולות התכנית: בצפון: רח' מטלון וחלקות מספר: 28-25, 128 כגוש 6947. במערב: רח' עליה. בדרום: רח' וולפסון. במזרח: רח' צ'לנוב.
5. שט התכנית: כ- 12.3 דונם.
6. יזם התכנית: חברת עזרה ובצרון כע"מ.
7. בעל הקרקע: עיריית ת"א-יפו ואחרים.
8. עורך התכנית: אבנר ישר, אדריכל.
9. מטרות התכנית: 1. לקבוע הוראות והנחיות שיאפשרו פיתוח ושיקום שכונת צ'לנוב ע"י:
- קביעת מגרש לכנייני צבור נשטח מירבי של 1600 מ"ר (עיקרי מעל מפלט הכניסה) ובגובה מירבי של 6 קומות.
- הקמת מרכז משולב למסחר, משרדים, ומגורים (160 יח"ד) כשטח בניה מירבי של 21,800 מ"ר (עיקרי מעל מפלט הכניסה) ובגובה מירבי של 6 קומות ומגדל מגורים בגובה מירבי של 30 קומות נוספות.
- יצירת כיכר עירונית וגינה לאורך החוב צלנוב בקטע רח' וולפסון הכלול בתכנית, והקמת חניון ציבורי תת קרקעי.

מאשרות

עמוד 3 מתוך 11
תכ' מס' 2493

כל זאת ע"י:

- א. קביעת מגרש מיוחד, מגרש לבנייה צבוע ושטחים לדרכים.
- ב. קביעת הוראות וזכויות בניה והוראות לשימושים בתחום התכנית.
- ג. קביעת תחום מותר לבניה, גבהי סכנים מירביים, מטפר מרחפים.
- ד. קביעת ש.פ.פ., מיקומו והיקפו, ואופן השימוש בו.
- ה. שינוי יעוד של רחוב וולפסון מדרך לשצ"פ עם זיקת מעבר לרכב לשטח חניה במגרשים הסמוכים לו.
- ו. שינוי ייעוד מ"שטח לשוק" למגרש מיוחד, כניני ציבור ודרך.
- ז. אישור תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בסמכות ועדה מקומית כתנאי להיתר.
- ח. לשנות-להתאים לכך את התכנית הראשית כמפרט צסעיף 2 להלן. (יחס לתכניות תקפות).

10. אזורים ייעוד:

10.1. מגרש מיוחד צבוע בחשירט כצהוב עם אלכסונים הומים.

10.1.1 תכליות והיקף הבניה

א. התכליות המותרות במגרש והיקף הבניה המירבי בו, יהיו עפ"י המפורט להלן:

שטחי שרות (מ"ר)		שטח עיקרי (מ"ר)		תכלית
מתחת מפלס הבנייה	מעל מפלס הבנייה	מתחת מפלס הבנייה	מעל מפלס הבנייה	
1600 מ"ר +שטח לחניה כנדרש	6,200 מ"ר	----	17,600 מ"ר	מגורים
600 מ"ר +שטח לחניה כנדרש	400 מ"ר	במסגרת השטחים המותרים מעל מפלס הבנייה	1,800 מ"ר	מסחר
600 מ"ר +שטח לחניה כנדרש	600 מ"ר	במסגרת השטחים המותרים מעל מפלס הבנייה	2,400 מ"ר	משרדים
----	-----	כנדרש עפ"י התכנית	400 מ"ר	חניון ציבורי
*	7,200 מ"ר	*	22,200 מ"ר	סה"כ

* סה"כ הבניה הכוללת מתחת למפלס הבנייה לא תעלה על 500% משטח המגרש הכל כמפורט ביתר הוראות התכנית.

ב. על אף המפורט לעיל, הועדה המקומית רשאית להתיר הגדלת השטחים המיועדים למגורים מהון השטחים המיועדים למשרדים ומסחר, ו/או הגדלת השטחים המיועדים למשרדים מתוך השטחים המיועדים למסחר ובתנאי שלא תהיה חריגה מסך השטחים המותרים לבניה בתכנית וכפוף להוראותיה.

עמוד 4 מתוך 11
תכ' מס' 2493

ג. הועדה המקומית רשאית במסגרת תכנית כינוי ו/או בקשה להיתר להתיר ואף לחייב התקנת קולונדות ומעברים ציבוריים בתחום הבניה המוצעת ולאורך גבולה עם ח.פ.פ.5 (מפורט בסעיף 10.3).
השטחים המיועדים לקולונדות ומעברים ציבוריים יחושבו כשטחי שרות בכפוף להוראות החוק, בנוסף לשטחים המותרים עפ"י סעיף קטן א' דלעיל.

10.1.2 הוראות לענין מגורים

- א. הועדה המקומית רשאית להתיר כהליך של פרסום עפ"י ס' 149 לחוק שמושי אבסון מלונאים במקום השטחים המיועדים למגורים, משרדים ומסחר, כולם או חלקם וכתנאי שתוכנע כי אין בכך פגיעה ומטרד לשמושים האחרים במגרש ולסביבתו, וכי השימוש המוצע תואם את מטרות התכנית.
- ב. במקרה של שמוש למגורים, לא יעלה מספר יח"ד על 160.

10.1.3 הוראות לענין מסחר ומשרדים

- א. לא יותר שמוש למסחר אלא בקומת הקרקע של המבנה וביציע.
- ב. לא יותר שמוש למשרדים אלא בקומת הקרקע של המבנה וביציע ובקומה שמעליה.
- ג. למרות האמור לעיל רשאית הועדה המקומית להתיר משרדים במפלסים גבוהים יותר, באם שוכנעה כי אין בכך פגיעה בתפקוד הנכס ומטרד לדיירים במבנה ובמכנים סמוכים.
- ד. הועדה המקומית רשאית להתיר העתקתם של שטחים עיקריים למסחר ומשרדים למרתף המבנה, אם נוכחה כי אין בכך פגיעה בתפקוד הנכס, ובלבד שלא תהיה חריגה משה"כ שטחי הבניה כמפורט בתכנית.

10.1.4 גובה המבנה

- א. גובה המבנה לא יעלה על 6 קומות מעל מפלס הדרך הסמוכה למבנה.
- ב. בנוסף לאמור לעיל תותר בניה מגדל מגורים מעל הגובה המפורט לעיל ועד לגובה של 36 קומות (גובה מוחלט +142 מעל פני הים), כתנאים המפורטים בסעיף 10.1.5 (תחום הבניה).
- ג. תותר בניה על גדות המבנה עפ"י הוראות תכנית מתאר "ג" - בניה על גדות.

10.1.5 תחום הבניה

- א. לא תותר בניה מעל מפלט הכניסה אלא בתחום המותר לבניה כמסומן בתשריט, או עפ"י קווי הבניה המפורטים להלן (המחמיר שכיניהם):
 - לעבר הש.צ.פ. (ברח' וולפסון) - 7 מ'.
 - לעבר רחוב צ'לנוב - 32 מ'.
 - לעבר רחוב העליה - 0 מ'.
 - קו בנין אחורי:
- לחלקות 28-25 ו-128 - 8 מ'.
- למגרש למגני ציבור - 0 מ'.

- ב. בנוסף למגבלות אלה יחולו על חלקי הבניה שמעל גובה של 6 קומות. מגבלות נוספות:
 - הזיזות הבניה תהיינה כמרחק של 12 מ' לפחות מחזיתות של מבנים קיימים - חזית המצודים מול אותה חזית.
 - קו הבנין לרח' העליה יהיה 20 מ'.

- ג. על אף האמור לעיל, תותר בכל שטח המגרש התקנתם של מבנים ומתקנים לשימוש השטח הפרטי הפתוח כמפורט בסעיף 10.3, מבנים לשרות הצבור ומתקנים טכניים, וכן כניסות ומתקנים לחפקוד החניון התת-קרקעי ובלבד שהיקף הבניה בתחום שמחוץ לתחום המותר לבניה, לא יעלה על 300 מ"ר.

10.1.6 מרתפים

- 1. תותר התקנת מרתפים בגבולות המגרש (לרבות הש.צ.פ. כמפורט בסעיף 10.3 להלן) ועד לעומק של 5 קומות.
- 2. שימושים במרתפים יהיו לתכליות הסותרות בתכנית זו ועפ"י הוראות תכנית "ע" מרתפים, וכן לשם חניון ציבורי.
- 3. המרתפים יכול שיהיו מותקנים במשותף למגרש ולמגרש לבניני צבור ולש.צ.פ. הכלול בתכנית. וכן ניתן יהיה למקם את שימושי הבניה במרתף באופן שאינו תלוי בהגדרת הגבולות בין המגרשים.

10.1.7 חניה

- א. כשטח המגרש יותקנו מקומות תת קרקעיים עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר (א) עפ"י המפורט כנספח תנועה וחניה - המחמיר שכיניהם).
- ב. בנוסף לאמור לעיל יוקם חניון תת-קרקעי ציבורי בהיקף שלא יפחת מ- 200 מ"ח.
- ג. הועדה המקומית רשאית להתיר מכירתם או החכרתם של עד 100 מקומות חניה מתוך החניון הציבורי לדירי הסביבה, ובלבד שהיתרה תהיה כבעלות אחת כחניון לציבור כחשלום.

ג. החניון יתוכנן באופן שתחסיים הפרדה תפקודית בין חלק החניון המשרת את המגורים במגרש לבין יתרנו.

ד. הכניסות והיציאות של כלי רכב לחניון התת-קרקעי יהיו כמצויין בנספח התנועה. ואולם, הועדה המקומית רשאית להתיר שינוי במיקום ו/או במספרן בכפוף לאישור אנף התנועה ובתאום עם משרד התחבורה, ובתנאי שלא יהיה בכך מטרד לדירי הסביבה.

ה. הסדרי התנועה בכניסה לחניון התת-קרקעי מרח' צ'לנוב יהיו באישור אנף התנועה ובתאום עם משרד התחבורה ויקבעו בשלב הצאת היתר בניה.

10.2 מגרש לכניני צנור - צנור כחשויט כצנע זלזם

10.2.1 תכליות

התכליות המותרות במגרש תהיינה שימושים ציבוריים ובעלי אופי צבורי - חינוך, רווחה, בריאות ודת, וכן מוסדות מינהל בעלי אופי צבורי.

10.2.2 חיקף הכניה

א. נשטח המגרש חותר בניה כחיקף שלא יעלה על המפורט להלן:
1) שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה 1600 מ"ר.
2) שטח שרות מעל מפלס הכניסה 400 מ"ר.
3) שטח שרות מתחת למפלס הכניסה 600 מ"ר.

ב. הוראות לענין קולונדות וסעבריים ציבוריים יהיו עפ"י סעיף 10.1.1/ג דלעיל.

10.2.3 גובה המבנה

גובה המבנה לא יעלה על 6 קומות מעל מפלס הדרך הסמוכה למבנה.

10.2.4 תחום הבניה

חותר בניה מעל מפלס הכניסה ככל שטח המגרש ובלבד שהמרחק בין המבנה לבין גבול חלקה 28 בגוש 6947 לא יפחת מ- 6 מטר.

10.2.5 מרתפים

חותר התקנה מרתפים עפ"י סעיף 10.1.6 דלעיל.

10.2.6 חניה

יותקנו מקומות חניה תת-קרקעיים עפ"י התקן התקף כעת הגשת בקשה להיתר הבניה. מקומות החניה יכול שיותקנו בחלקי מרתף כלשהם כתחום התכנית, ובתנאי שסך מקומות החניה כתחום התכנית לא יפחת ממספר המקומות המצויין בנספח התנועה.

10.3 ש.פ.פ. (מסומן בתשריט במשכנות ירוקות אלכסוניות)

10.3.1. השטח המצוין בתשריט כ.ש.פ.פ. (בכשטש שלא יפחת מ- 3000 מ"ר) ישמש לרווחת הציבור בנינה, כיכר, וכיו"ב ותרשם בו זיקת הנאה למעבר הציבור. השטח יפותח יחד על כל המורש כיחידה אחת.

10.3.2. בתחום הש.פ.פ. תותר התקנת מבנים ומתקנים במפורט בסעיף 10.1.5 ג' (תחום הבניה).

10.3.3. במסגרת בקשה להיתר או תכנית בינוי, ניתן יהיה לצרף לש.פ.פ. שטחים נוספים בתחום המגרש, אשר יהוו חלק מהש.פ.פ. ויפותחו איתו כיחידה אחת.

10.3.4. תותר התקנת מרתפים מתחת לש.פ.פ. עפ"י הוראות שסעיף 10.1.6 מרתפים.

10.3.5. הועדה המקומית רשאית לדרוש במסגרת תכנית בינוי או בקשה להיתר, הכשרתם של 1000 מ"ר לפחות משטח הש.פ.פ. לשם נטיעה וגינון. התקנתם של מבנים ומתקנים (כולל מרתפים) בתחום שטח זה תעשה באופן שיאפשר הכשרתו של השטח לגינון ונטיעות ומתקודו לאורך זמן, לשביעות רצון מהנדס העיר.

10.3.6. השטח הפרטי הפתוח יפותח ע"י היוזם לתכליות המותרות בו, בכפוף להוראות התכנית ועפ"י הנחיות מ"הע.

10.4 ש"פ מסומן בתשריט כצבע ירוק.

10.4.1. על השטח הציבורי הפתוח חלות הוראות סעיף 10.3 (ש.פ.פ.) לענין תכליות, מרתפים ומאפייני פיתוח.

10.4.2. היקף הבניה לתכליות כאמור, לא יעלה על 100 מ"ר.

10.4.3. הועדה המקומית רשאית להתיר תנועת כלי רכב לשם תפקוד תנועתו סביר ולשם נישא לחניה במגרשים הסמוכים מדרום.

10.4.4. הועדה המקומית רשאית להתיר התקנת המרתפים מתחת לש"פ.פ. בגבולות המגרש ועד לעומק של 5 קומות ושימוש בהם ע"י היוזם, לחניה בלבד, בחלק מההניון במגרש המיוחד או בנפרד ממנו, בכפוף להסכם בין היוזם ועיריית ת"א יפן שיתייחס בין היתר לתנאי החכרת השטח, ואופן השימוש בו. התקנת המרתפים תותנה בהקצאת תחום מעבר לחשתיות ות קרקעיות ומתקנים אחרים כפי שתדרוש הועדה המקומית.

10.4.5. הש.צ.פ.פ. יפותח עם הש.פ.פ. הסמוך לו כיחידה פיתוח אחת.

10.5 אזור מסומן 2

השטח הכלול בתכנית מתוך אזור מסומן 2 (לאורך צידו המזרחי של רח' צ'לנוב) מיועד כמדרכה עפ"י תכניות תקפות. הוראה זו תשאר בתוקפה עפ"י תכנית זו.

11. תוראות נוספות:

11.1 תכנית בינוי ופיתוח

11.1.1 תוכן תכנית בינוי ופיתוח אשר תגדיר את אופן פיתוחו העתידי של שטח התכנית עד למימוש מלא של זכויות הבניה כמפורט בהוראות התכנית.

תכנית בינוי ופיתוח כאמור תכלול בין היתר את הפרטים הבאים:
א. סיקורם הסופי של המבנים בשטח התכנית ומימדיהם.

ב. סימון מבנים המיועדים להריסה עם שלבי ומועדי כיצוע הריסתם.

ג. פתרון מפורט לנושא תנועה החליה, כולל דרכי גישה, לחניונים ועקרונות תפקודם.

ד. תכנית פיתוח סופי לשטח ה-9.9.9. והש.צ.פ.

ה. תחכים וחזיתות עקרוניות שיגדירו מאפיינים אדריכליים לבניה בתחום התכנית.

11.1.2 היתר בניה יותנה באישורה של תכנית הבינוי והפיתוח ובכפוף להוראותיה.

11.2 תנאים לענין איכות הסביבה

היתרי בניה ושמוש בנכס יותנו בחו"ד של יועץ סביבתי (שיאושר ע"י מ"הע), ואשר יתיחס לעמידתו של המבנה המוצע לתקנים ודרישות סביבתיות, ובאופן שיבטיח צמצום ככל האפשר של השפעת המבנה על סביבתו.

בין היתר תתייחס חו"ד הנדרשת להבטים הבאים:

- עמידת המבנה בדרישות ותקנים אקוסטיים, כולל פרוט אמצעים שינקטו למניעת מטרדי רעש מהסביבה - פרטי בניין ופתחים, אמצעים להצללה אקוסטית, שימוש בחומרים משכחי רעש וכו' וכו'.

- פתרון אקוסטי מיוחד לפתחים המופנים לכיוון רח' העליה, והמצויים פחות מ- 2.0 מ' מציר הדרך (לא יותרו חלונות ודלתות נפתחים לחללי מגורים ושינה אלא אם אושרו ע"י יועץ סביבתי כאמור).

- פתרונות למיזוג אויר בחללי המבנה המיועדים למגורים ומשמשים כחדרי שינה ומגורים.

- פתרונות למניעת זיהום אויר וריחות בשימושים שיש בהם סכנה כאמור, כולל בין היתר התקנת פתחי אויר, מנזפים וארובות כנדרש, וציון סיקורם ואופן מניעת השפעתם.

- פתרונות שיבטיחו הפרדה בין מערכת סילוק השפכים ומערכת ניקוז מי גשם ונגר, ופתרונות מיוחדים לסילוק שפכים שאינם ממקור סניטרי, כולל מתקני קדם טיפול כנדרש.

- פתרונות לאיסוף, מיון ואצירת מסולת מוצקה, וסילוקה מתחבט באמצעים שיואשרו ע"י הרשויות ובאופן שימנע ככל האפשר מסרדים סביבתיים.

כל הפתרונות שיוצעו, יעמדו בנוסף גם בדרישות מהנדס העיר לענין ההיכט האדריכלי והחזותי של המבנה.

11.3 תנאים למתן תהרי בניה ואיכלוס

תהרי בניה בתחום התכנית יותנו כתנאים הבאים:

- א. הכנת תכנית בינוי ופיתוח, במקרה של בניה נשלבים, עפ"י הוראות סעיף 11.1.
- ב. ביצוע או הבטחת ביצוע הפקעות לשטחים המיועדים לכך ורישום ע"ש עיריית ת"א יפו, ואחוד החלקות למגרש אחד.
- ג. רישום או הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר לציבור בלשכת רישום המקרקעין.
- ד. התחייבות לפיתוח שטח הש.פ.פ. והש.צ.פ. ע"י היום כיחידה אחת בכפוף להנחיות מהנדס העיר.
- ה. הסדר עם עיריית ת"א יפו לענין הקמה ושימוש במרתפים, מתחת לש.צ.פ. ומגרש לבניני צבור.
- ו. מינוי והריסה או התחייבות לפינוי והריסה של כל המבנים המיועדים להריסה כשטח המגרש עד לתום פעולות הבניה, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ז. עמידה בהנחיות מינהל התעופה האזרחית ומשרד הבטחון לענין אנטנות והקמת עגורנים וסימון המבנה סימוני יום/לילה לכתיחות הטיסה.
- ח. ביצוע שינויים ברמזורים בשלושת הצמתים הגובלים במרוקט יהיו תנאי לאיכלוסו.
- ט. לא יוצע היתר בניה אלא לאחר שתאושר תכנית תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הנעלים כסמכות ועדה מקומית.

11.4 מבנים להריסה, הפקעות ורישום שטחים ציבוריים

- א. בתכנית הבינוי והפיתוח יסומנו המבנים המיועדים להריסה ושלבי ומועדי הביצוע להריסתם.
- ב. השטחים הציבוריים בתכנית - הדרכים, השצ"פ ומגרש לכניני ציבור יופקעו וירשמו ע"ש עיריית ת"א יפו בספר המקרקעין, הכול בכפוף להוראות תכנית זו.
- ג. חלקות 29, 160 כגוש 6947 מיועדות לאחוד וחלוקה חדשה בכפוף להוראות תכנית זו.

12. יבט לתכנית תקפות:

תכנית זו מבטלת את הוראות התכנית הבאות החלות בתחומה:

- תכנית מס' 53 י.פ. מס' 788 מיום 8/6/1938.
- תכנית מס' 44 י.פ. מס' 1031 מיום 18/7/1940.
- תכנית מס' 156 י.פ. מס' 1663 מיום 22/4/1948.
- תכנית מס' "מ" י.פ. מס' 2829 מיום 24/6/1982.
- תכנית מס' "ע" י.פ. מס' 3275 מיום 28/11/1985 למעט הוראות לענין שימושים במרתמים כמפורט בהוראות תכנית זו.
- תכנית זו אינה מבטלת את הוראת תכנית מתאר ז' י.פ. מס' 1501 מיום 27.6.46 לענין הקצאת מדרכה לאורך רח' צ' לנוב.

13. יזמ ביצוע התכנית:

5 שנים מיום אישורה.

עמוד 11 מתוך 11
תכ' מס' 2493

14. אישורים:

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 2493/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התל אביב
ביום 24-8-98 לשם התכנית
שם מזק
נ"ר מזק

7.9

התימת המתכנן:

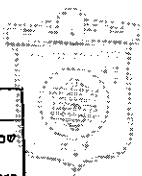
צאתו של המתכנן
מ"ד גלים

התימת היזם:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו

שם התכנית 2493 סכך ג
הוטלה לפתח חוקם ולאחר דיון בהתנגדויות
תאריך: 25/2/98 מיוסקול: החיסה

10 : 2/2008 : 25/2/98
אשרה לפתח חוקם ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
תאריך: 24/8/98 638
מ"ד מזק



התימת הועדה המקומית:
בעל הקרקע



27-12-1998

התימת הועדה המחוזית:

33

מספרנו: תכ-א-7181 (96)
דצ/חמ