

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מפורטת מספר 2615

"מגרש לדירור מוגן ולמסחר ברחוב יצחק אלחנן"

שינוי מס' 2 לשנת 1993 של תכנית בנין עיר מס' 1200

ושינוי מס' 8 לשנת 1993 לתכנית מס' 44 (תכנית מאוחדת

לקביעת אזורים - תיקון 1941)

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר 2615 "מגרש לדירור מוגן ולמסחר ברחוב יצחק אלחנן", שינוי מספר 2 לשנת 1993 של תכנית בנין עיר מס' 1200 ושינוי מס' 8 לשנת 1993 לתכנית מס' 44 (תכנית מאוחדת לקביעת אזורים - תיקון 1941).

2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:

1. מסמך הוראות התכנית ובו 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
2. תשריט צבוע ערוך בקנה מידה 1:250 (להלן "התשריט").
3. נספח תנועה וחניה ערוך בקנה מידה 1:250.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית : 1. תכנית זו תחול על האטח המותחם בקו כחול בתשריט.

2. תחום התכנית כולל:

גוש: 7227 חלקות: 86, 93, 97 ו-91(חלק).

גוש: 7228 חלקות: 35, 61, 67 ו-66(חלק).

גוש: 7002 חלקות: 3 (חלק).

גוש: 6919(שומח)

7420(ארעי) חלקות: 306 (חלק).

רחוב יצחק אלחנן פינת הרחובות התבור, העצמון ומוהליבר.

4. שטח התכנית : 6.32 דונם.

5. בעל הקרקע : "למד-שין" בע"מ, עיריית תל-אביב - יפו. עיריית ת"א-יפו.

6. יוזם התכנית : נחמיה דויד, מ.נ.ד. בע"מ.

7. עורך התכנית : ר.להב - ט.ריג אדריכלים.

8. מסרת התכנית : 1. לאפשר בניית בנין למגורים מיוחדים לדירור מוגן ולמסחר, לשפר מערך התנועה באזור ע"י הרחבת דרכים בתחום התכנית ולשפר רמת השרות לתושבי הסביבה.

כל זאת ע"י:

- א. שינוי יעוד המגרשים משטח לתכנון בעתיד לשטח מגורים מיוחד לדירור מוגן, מסחר ומגורים.
- ב. הקמת מבנים לדירור מוגן, מסחר ו/או מגורים בשטח עיקרי שלא יעלה על כ-12,900 מ"ר בגובה שלא יעלה על 8 קומות כולל קומת קרקע ועוד 3 קומות מרוף.
- ג. קביעת זכויות והוראות בניה בשטח התכנית ע"פ המפורט בסעיפי היעוד.
- ד. הקמת מועדון קשישים משטח שלא יקטן מ-150 מ"ר לשירות תושבי הסביבה ופיתוח רחבה ציבורית.
- ה. שיפור מערך התנועה והחנייה באזור ע"י:
 - הרחבת רח' יצחק אלחנן.
 - הרחבת קטע רח' התבור הכולל בתכנית ע"מ לאפשר גישה אל החניון התת קרקעי וממנו.
 - ביטול הקטע הדרומי של רח' העצמון לתנועת כלי רכב, והמרתו לשטח מגורים מיוחד עם זכות מעבר לציבור משולב בבנין ובמסחר.
 - מתן זכות מעבר לרכב בין רחוב העצמון לרחוב מנהליבר.
- ו. שיפור רמת השרות לתושבי הסביבה ע"י:
 - הקמת חניון תת-קרקעי לשרות הציבור.

2. שינוי תכנית בנין ערים מספר 44 (תכנית מאוחדת לקביעת אזורים - תיקון 1941) על שינויה אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעיתון הרשמי מס' 1142 מיום 20.11.41 ושינוי תכנית מס' 1200 על שינויה אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פירסומים מס' 2123 מיום 3.2.75 (להלן "התכנית הראשונה").

9. אזורי יעוד : אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בחשיריט בצבע כחום עם מסגרת בצבע כחום כזה הוא אזור מגורים מיוחד וחלית עליו החוראות שלהלן:

- א. תכליות מותרות:

תותר הקמת בנין מגורים מיוחד לדירור מוגן ולמסחר בתוואי לחלוקה בקומות כדלהלן:

 - (1) קומות מרתף ותתונות: חנייה, שרותי רכב (סיכה, רחיצה וכד'), אסנה לדירור הבנין, מטבח ושירותים טכניים.
 - (2) קומת מרתף עליון: כל השימושים המפורטים לעיל כ"כ יותר שימוש לצרכי אסנה למסחר מונאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר בקומת הקרקע ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד.

- 3) קומת קרקע וקומה א': לובי כניסה וחשימושים הנלווים לו, שימושים עיסקיים כגון מסדר, בתי אוכל לסוגיהם ושרותים אישיים ועסקיים. כ"כ יותרו שטחי ציבור לשירות דיירי הבנין כגון: שרותי כביסה, אוכל, בית כנסת, מועדון וכיו"ב.
- 4) קומה ב' ומעלה: יחידות לדיוור מוגן במספר שלא יסגן מ-150. שטח יחידה ממוצעת לדיוור מוגן לא יסגן מ-40 מ"ר.
- במגרש מס' 2 תותר גם הקמת מחלמה סיעודית ודירות מגורים. הקמת דירות המגורים תהיה ע"פ הקבוע בסעיף 10 סעיף קטן 8.
- כ"כ יותרו שטחים ציבוריים לשימוש דיירי הבנין כגון:
- שרותי בריאות, ספורט, בריכת שחייה ופזיותרפיה, שרותי כביסה, אוכל, מועדון, חדרי חוגים, משרדים, חדרי מגורים לצוות וכיו"ב.

ב. מגרש מס' 1

1. זכויות בניה

- א. תותר הקמת מבנה בשטח עיקרי של 9,780 מ"ר. משטח זה יותרו 2,600 מ"ר למסחר ו-7,180 מ"ר לדיוור מוגן. כל השטחים העיקריים, פרט לשירותי רכב, יהיו מעל לפני הקרקע.
- שטח השרות של המבנה לא יעלה על 14,500 מ"ר מנוכס עד 2,500 מ"ר מעל פני הקרקע.
- ב. תותר המרת שטחים עד 10% בין היעודים השונים ובלבד ששטחי שרות לא ימכרו לשטחים עיקריים והשטח המיועד למסחר לא יגדל.
2. גובה הבניה
- עד 8 קומות כולל קומת הקרקע (גובה מעקה הגג עד 37.50 מ' מעל לפני הים), לא כולל מתקנים טכניים על הגג (39.00 מ' גובה כולל מעקנים טכניים על הגג, לא כולל תרנים ואנטנות).
- כמו כן תותר הקמת עד 3 קומות מרתף.

3. סוי הבנין

- כמסומן בתשריט, הועדה המקומית ושאיית להתייר בניה בקו בנין "0" בתנאי הסכמת בעלי מגרש גובל. ניתן לזקקים את קומות המרתף עד גבול המגרש בכפוף לסעיף 10 סעיף קטן 5.

ג. מגרש מס' 2

1. זכויות בניה

- א. תותר הקמת מבנה בשטח עיקרי של 3,100 מ"ר.
משטח זה יותרו 1,200 מ"ר למסחר ו-1,900 מ"ר
לדיור מוגן ו/או דיור סיעודי ו/או מגורים. כל
השטחים העיקריים, ברט לשרותי רכב, יהיו מעל
לפני הקרקע.
שטח השרות של המבנה לא יעלה על 9,000 מ"ר
מתוכם עד 2,500 מ"ר מעל בני הקרקע, כולל גשר
עילי מעל לרחוב התבור.
ב. תותר המרת שטחים עד 10% בין היעודים השונים
ובלבד ששטחי שרות לא יהפכו לשטחים עיקריים
והשטח המיועד למסחר לא יגדל.

2. גובה הבניה

עד 7 קומות כולל קומת הקרקע (גובה מעקה הגג עד
34.30 מ' מעל פני הים), לא כולל מתקנים טכניים
על הגג (35.80 מ' גובה כולל מתקנים טכניים על
הגג, לא כולל תרנים ואנטנות).
כמו כן תותר הקמת עד 3 קומות מרתף.

3. קווי הבניין

כמסומן בתשריט. הועדה המקומית רשאית להתיר בניה
בקו בנין "0" בהסכמת בעלי מגרש גובל.
ניתן להקים את קומות המרתף עד גבול המגרש בכפוף
לסעיף 10 סעיף סטו 5.

10. הוראות נוספות:

1. רישום שטחים:

השטחים המיועדים לדרכים יופקעו ו/או ירשמו ע"ש
עיריית תל-אביב - יפו ללא תמורה כשהם פנויים מכל
מבנה, שימוש או חפץ.

2. רישום זיקת הנאה:

בתחום המסומן בתשריט כ"זכות מעבר להולכי רגל לטובת
הציבור" וכ"זכות מעבר לרכב לטובת הציבור" תרשם זיקת
הנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.

3. הקמת מועדון קשישים:

יוקצה שטח למועדון קשישים, או למסרה ציבורית דומה,
לשירות תושבי הסביבה בשטח שלא יסגן מ-150 מ"ר בקומת
הקרקע, א' או ב' בתחום התכנית.
תובטח גישה חופשית למועדון דרך שטחים ציבוריים או
שטחים בהם תרשם זיקת הנאה לציבור.
המועדון יבנה על חשבון מבקש ההיתר וימסר, ללא
תמורה, לעיריית תל-אביב - יפו. שטח המועדון ירשם ע"ש
העירייה בספר רישום המקרקעין או ימסר לעירייה בהסכם
חכירה, ללא תמורה, ע"פ הסכם בין בעל הקרקע לעירייה.

4. פיתוח רחבה ציבורית:

מבקש היתר הבניה לפתח רחבה ציבורית, על פני הקרקע ובצמוד לרחוב, בשטח שלא יקטן מ-100 מ"ר. בתחום הרחבה תישם זיקת הנאה לציבור בספר רישום המקרקעין.

5. מרחפים מתחת לדרכים:

תותר בניית עד 3 קומות מרתף מתחת לדרכים הכלולות בתחום התכנית (קטע ההפקעה ברחוב יצחק אלחנן וקטע רחוב התבור) כמסומן בתשרים כחלק משטחי החניה של מגרשי הבניה בתנאי שיובטח פתרון נאות למעבר תשתיות ומערכות עירוניות ואחרות (מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד'). המרחפים מתחת לדרכים ישמשו לחניה ומקלטים בלבד ויהיו בהמשך לקומות המרתף במגרשים 1 ו-2. השטחים יוחזרו כדין ותישם החכרתם ע"ש בעלי הזכויות במגרשי הבניה בהתאם להליכים שבדין.

6. גשר עילי מעל רחוב התבור:

תותר הקמת גשר עילי מקורה, חד או דו קומתי, מעל רחוב התבור על מנת לאפשר קשר בין מגרשים 1 ו-2. שטח הגשר יחשב כשטח שרות. עיצובו הטופי של הגשר יהיה בהתאם להנחיות עיצוב של מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית.

7. המרת שטחים:

תותר המרת השטחים המותרים לבניה, כולל שטחי שרות, בין מגרשים 1 ו-2 ללא שינוי גובה הבניה, תותר המרה משטחי מסחר לדיר מוגן ומגורים אולם לא תותר המרה מדיר מוגן ו/או מגורים למסחר.

8. אופציה למגורים:

- א. במידה והבניה בכל שטח התכנית תבוצע בחטיבה אחת תותר בניה למטרות מגורים במגרש מס' 2 ע"פ זכויות הבניה המותרות במגרש ע"פ תכנית זו.
- ב. במקרה של בניה משלבים יכלול שלב א' בניית הבנין לדיר מוגן במגרש מספר 1.
- ג. שוכנעה הועדה המקומית כי לא ניתן להקים דיר מוגן בהיקף הקבוע בתכנית זו תהיה הועדה רשאית להתיר שימוש למגורים במגרשים שלמים בשטח התכנית כולל בתנאים הבאים:
 - א. זכויות הבניה לא יעלו על 280%.
 - ב. יובטחו דרכי גישה נפרדות למתנס המגורים.
 - ג. שטח יחידת דיר ממוצע לא יקטן מ-85 מ"ר.
 - ד. לכל יחידת מגורים תוצמד חניה ע"פ התקן שיהיה מקובל בעיריית תל-אביב - יפו ביום הוצאת היתר הבניה. מקומות החניה עבור המגורים יהיו בנפרד מתחניון הציבורי.

11. תנאים למתן היתר בניה:

- נוסף לתנאים שרשאית הועדה המקומית להתנות ע"פ חוק יותנו היתרי הבניה בתחום תכנית זו במילוי ההוראות הבאות:
- א. הגשת רישום שטחים, החכרה וזיקות הנאה ע"ש עיריית תל-אביב - יפו ורישום זיקות הנאה כאמור בסעיף 10 סעיפים קטנים 1, 2, 3 ו-4.

- ב. תמימת הסכם בין עיריית תל-אביב - יפו למבקש והזיתר:
- 1) בנוגע לחבטת הזכויות והתמורה המגיעים לעירייה בעבור השימושים מתחת לדרכים.
 - 2) קבלת תמורה עבור השימוש בגשר מעל רחוב התבור.
 - 3) קבלת תמורה בעבור העברת זכויות במטע רחוב עצמון הכלול בתכנית.
 - 4) בנית מועדון קשישים או מטרה ציבורית דומה.
 - 5) פיתוח הרחבה הציבורית.
- ג. יחתם הסכם בין אגף תרונה בעיריית תל-אביב - יפו ומבקש היתר הבניה בנושאים הקשורים לתפעול הבנין לדיר מוגן, רווחת השוהים בו והמשך הטיפול בהם.
- ד. תוכן, לאישור הוועדה המקומית, תכנית לעיצוב אדריכלי של המבנים בתחום התכנית ולפיתוח השטח סביב המבנה, כולל הרחבה הציבורית כאמור בסעיף 10 סעיף קטן 4 ומועדון הקשישים כאמור בסעיף 10 סעיף קטן 3.
- ה. העיצוב האדריכלי של הבנינים יכלול דרוג הבנינים כלפי שכונת נווה צדק.
- ו. תובטח הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית. הריסת המבנים על ידי ובמימון 'למד שין בע"מ' או מבקש היתר.
- ז. אישור אגף התנועה להסדרי התנועה והחניה, הסדרת הצמתים והרמזורים.
- ח. אישור הג"א, מכבי אש ורשויות נוספות כנדרש.

12. תנאים למתן

תעודת גמר:

תנאי למתן תעודת גמר הוא הקמת חברת ניהול ואחזקה עבור הבנין/ בנינים לרבות השרותים הנילוים שיהיו בו.

13. איחוד חלקות

והחלוקתן:

חלק מחלקה 66 בגוש 7227 (רחוב העצמון-קטע דרומי) הינה חלקה להשלמה והיא תועבר למגרש מספר 1 כפוף לסעיף 3.ב.11).

החלוקת בתחום התכנית יאוחדו ויחולקו בהסכמת הבעלים למגרשים 1 ו-2 כמסומן בתשריט. הדרכים ותשמנה ע"ש עיריית תל-אביב יפו.

תותר חלוקת משנה של המגרשים האמורים למגרשים קטנים יותר. החלוקה למגרשים תעשה בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ותוסדר ע"פ סעיף 137 לחוק התכנון והבניה, אם תתבצע חלוקת משנה כאמור תובטח זיקת הנאה הדדית לשימוש בכל שטח המשרת מספר מגרשים, כולל חניונים.

14. יחס התכנית

לתכניות הראשיות:

על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשיות. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התכניות הראשיות ותכניות אחרות, תכרענה הוראות תכנית זו.

15. זמן ביצוע

משוער:

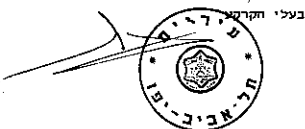
15 שנים.

יותר ביצוע התכנית בשלבים.

16. אישורים:

ר. יצחק - ט. ד"ר אוריכלים
ראש המועצה
(חשבוש 1994)
טל 610066

Handwritten signature



1995-09-03

המתכנן

הועדה המקומית להכנון לבניה	
מרחב הכנון מקומי תל-אביב - יפו	
חוק התכנון והבניה השכיח - 1965	
2615	
אישור תכנית מס' 2615	
התכנית מאושרת מכה סעיף 108 (ג) לחוק	
מסל בניה	
תאריך	17/8/95
י"ד הועדה המקומית	

הועדה המחוזית

הועדה המקומית

מסדר המסים מחוז תל-אביב
ועדת התכנון והבניה תשנ"ה-1995
אישור תכנית מס' 2615
התכנית מאושרת מכה
סעיף 108 (ג) לחוק
עמנואל לסקר
ראש הועדה המחוזית

עדכון אחרון 10.08.95
מספרניו: תבע-צר-4010 (1994)
31686