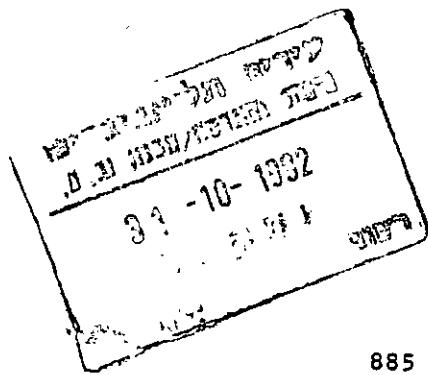




A885

2734-2

מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו

תכנית מס' 885 א'

שינוי מס' 1 לשנת 1980 של תכנית מפורטת מס' 885

שם התכנית:

1. תכנית זו הקרא תכנית מס' 885 א', שינוי מס' 1 לשנת 1980 של תכנית מפורטת מס' 885.

תחולת התכנית :

2. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' י/ס/ו/80 וחשריט הבנוי מס' י/ס/2/80 המצורפת אליה (להלן: התשריט) הכולל חלק מחלקה 2 בגוש 6940. החשריט יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

גבולות התכנית :

3. צפון - רחוב מקנה ישראל
דרום - מגרש מס' "ד" שבתכנית מפורטת 885
מזרח - דרך פתח-תקוה
מערב - רחוב החשמל

מטרת התכנית :

4. מטרת התכנית היא כדלהלן :

- שינוי גבול חלוקה בין מגרש א' (תחנת מיתוג) לבין מגרש ב' (שטח המיועד למסחר).
- להרחיב דרכים קיימות
- ביטול דרכים מאושרות
- סגירת קומות העמודים עבור לובי כניסה לבניני המשרדים.
- יעוד שטח בקומת קרקע תחתונה של בנין מס' 1 לאולם מחשב וקבלת קהל.
- הוספת קומת גג, דהיינו קומה נוספת מעל ל-11 קומות המאושרות.
- שינוי בקו בנין, הפינה בלבד של הקומות העליונות בבנין מס' 1 מ-500 מ' ל-3.80 מ' עד לבליטת ההצללה (4.80 מ' קו בנין בפועל).
- הוספת פרוט לקו הבניה של המרתפים, הגגון והשטח המוצע למסחר ומשרדים (בקומת קרקע תחתונה).
- שינוי והתאמת הקונטורים החיצוניים ותקנות לבנינים 1, 2, 3-1.

י. קביעת גובה רחבת הכניסה (מעל לקומת קרקע תחתונה) לבנינים מס' 1, 2, ו-3 ל-30.80 + (גובה אבסולוטי) בהתאם לקיים על בנין מס' 1, לעומת 29.00 + - המאושר עפ"י התכנית מס' 885.

י"א בטול החנויות המאושרות בבנין מס' 1 לאורך החזית בדרך פתח-תקוה.

כל השנויים המוצעים להלן נועדו לצרכי עידכון והתאמה למצב בשטח ולשמירה על זכויות הבניה המאושרות בתכנית מס' 885 ללא תוספת שטחים או אחוזי בניה מעבר למותר עפ"י תכנית מפורטת מס' 885. הכל בהתאם למסומן בתשריט, ולשנות בהתאם לכך את התכנית המפורטת מס' 885, אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1229 מיום 11.11.65, על שינוייה, להלן "התכנית הראשית".

שינוי התכנית הראשית:

התכנית הראשית השונה ע"י:

א. שינויי גבול חלוקה בין מגרשים י"א ו-י"ב בהתאם למפורט בטבלת השטחים ויעודם כדלהלן:-

טבלת השטחים ויעודם

יעוד השטח	השטח במ"ר מאושר לפי 885	ב-%	השטח במ"ר המוצע	ב-%
מגרש י"א תחנת מיתוג	2690	24.43	2240	20.35
מגרש י"ב אזור מסחרי ומשרדים	6740	61.22	7060	64.12
דרכים	1580	14.35	1710	15.53
סה"כ	11010	100.00	11010	100.00

ב. שינוי אנפן הבינוי ותקנות הבניה, גובה הבנינים והשטחים בהתאם לפרוט בתקנות הבניה בסעיף 10 להלן.

ג. הוספה בסוף תקנות התכנית הראשית כדלקמן: "למרות כל האמור לעיל יהיו תקנות הבניה ואופן הבנוי בשטח התכנית מס' 885 א' בהתאם למפורט בה".

6. שטח התכנית : שטח התכנית כ-11.01 דונם.

7. בעל הקרקע : חברת החשמל לישראל בע"מ

8. ה י ו ז ם : חברת החשמל לישראל בע"מ

9. מחבר התכנית: יסקי ושות' אדריכלים - אברהם יסקי, יעקב גיל, יוסף סיון, רחוב מוזיר 9, תל-אביב

10. תקנות הבניה :

א. קוי הבניה יהיו כמסומן בתשריט.

ב. גובה הבנינים והשטחים בהתאם ללוח הרצ"ב:

לפי תכנית מוצעת			לפי תכנית מאושרת 885		
בנין מס'	מס' קומות	השטח במ"ר	ב- %	מס' קומות	סה"כ שטח רצפות במ"ר
1	11 + ק.ע.	5940	88.13	12 + ק.כ.	5170
2	"	5940	88.13	"	5655
3	"	5940	88.13	"	5655
סה"כ לקומות מעל מפלס הככר		17820	264.39		16480
1				שטח ק. קרקע תחתונה לאולמי מחשב וקבלת קהל	1340
2					-
3					-
סה"כ לקומת קרקע תחתונה למשרדים		17820	264.39		1340
סה"כ למשרדים בכל הקומות		17820	264.39		17820
1	שטח ק. קרקע לחנויות	1500	22.25	שטח ק. קרקע לחנויות, או משרדים בבנינים 2 ו-3 בלבד	1500
2					
3					
סה"כ לכל הבנינים		19320	286.64		19320

- ג. שטח רצפנת הבניה - בהתאם ללוח דלעיל לא כולל: חדרי מדרגות, חללים, שטח המתנה למעליות, מגדל בטחון, בליטות הצללה, גגונים לכניסה, שטחים לצרכי חדרי עגלות אשפה, שטחים לחניה, מקלט, חדרי מכונות, חדרי הסקה.
- ד. ניתן להעביר שטחי בניה מקומה לקומה (בכל הקומות) באותו הבנין לצורך יצירת נסיגות והבלטות בקומות לפי תכניות בניה מפורטות, הכל תוך שמירת סה"כ זכויות הבניה בכל בנין ובנין עפ"י לוח הבנינים שבסעיף ב' דלעיל.
- ה. הכניסות הראשיות לבנינים מס' 1, 2, ו-3 תהיינה ממפלס הככר 30.80 + (גובה אבסולוטי).
 - ו. תותר הנספת בליטות הצללה כמסומן בתשריט ובתכנית הבנוי לפי תכניות בניה מפורטות.
 - ז. תותר הבלטת פירים אנכיים המשמשים למעבר צנרת, מדרגות, מעליות וכו' כמסומן בתשריט לפי תכניות בניה מפורטות.
 - ח. תותר הבלטת גגונים ואלמנטים להצללה בקומת הככר כמסומן בתשריט ובתכנית הבנוי לפי תכניות בניה מפורטות.
 - ט. הקונטור החיצוני של בנינים 2 ו-3 המוצע בתשריט הוא עקרוני וסכמטי. הפתרון הצורני והארכיטקטוני הסופי יאושר בשלב היתרי הבניה ע"י הועדה המקומית ובתנאי שלא יסנו מהוראות תכנית זו.
 - י. ניתן לשנות את צורת השטח המסחרי בק. קרקע תחתונה של בנינים מס' 2 ו-3 באשור הועדה המחוזית ללא הפקדה נוספת. כל זאת ללא שינוי בשטח המותר.
11. חניה:
 - א. החניה מתחת לפני הככר, הפריקה והטעינה יוסדרו לשבעיות רצון מהנדס העיר. פתוח החניה יהיה מקביל להקמת המבנים לפי תכנית חניה שתאושר ע"י מהנדס העיר בנפרד לכל בנין.
 - ב. תקן החניה יקבע ע"י מהנדס העיר ומשרד התחבורה.
 - ג. הכניסות והיציאות מהחניה יהיו מדרך פתח תקוה, המשך רח' השומרון ורחוב החשמל כמסומן בנספח הבינוי.
 - ד. לא ינתן היתר לשלבים ב' ו-ג' אלא אם כן תוגש התחייבות של יזמי הפרויקט לביצוע גשר להולכי רגל מעל דרך פתח-תקוה, כמסומן באופן סכמטי בנספח הבינוי.
12. גדרות ומחסומים:

לא תורשה הקמת כל גדרות, מבנים ומחסומים, וכן הנחת חפצים או עצמים כלשהם במשטח הככר אשר ישמש מעבר לרשות הרבים.

הסכמת מוסדות לבינוי המוצע:

.13

לפני הוצאת היתרי בניה יש לקבל הסכמת המוסדות הבאים בנפרד לכל בנין:

- משרד הבטחון ואגף התעופה לגבי גובה הבנינים
- הסכמת מכבי אש לגבי סדורי כבוי אש
- הסכמת מח' התברואה לגבי סדורי אשפה
- הסכמת הרשות המוסמכת הג"א לגבי סדורי המקלטים ומדרגות כניסה

מס השבחה:

.14

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תהיה רשאית להטיל ולגבות מס השבחה בהתאם להוראות החוק.

זמן בצוע:

.15

א. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה הסופי של תכנית זו לפי שלבי בצוע כמפורט להלן:

- שלב א' - תוך שנתיים מיום אישורה כחוק.
- שלב ב' - תוך שבע שנים מיום אישורה כחוק.
- שלב ג' - תוך עשר שנים מיום אישורה כחוק.

ב. הועדה רשאית להוציא היתרי בניה לכל בנין ובנין בנפרד.

ג. גבולות שלבי הבצוע א, ב, ג, יהיו כמסומן בנספח הבנוי.

יחס התכנית לתכנית הראשית:

.16

על תכנית זו תחולנה תקנות התכנית הראשית, במידה ויהיו ניגודים בין הוראות התכנית הראשית לבין תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

חתימות :-

היוזם :- חברת החשמל לישראל בע"מ

בעל הקרקע : חברת החשמל לישראל בע"מ

מחבר התכנית:

יסקי ושות' אדריכלים
אברהם יסקי, יעקב גיל, יוסף סיון
מחיר 9, תל-אביב 963, טל-45126

28 OCT 1982

תאריך :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו			
שם התכנית: תכנית מס' 385 א			
וזמלצה למתן חוקף (למחרת יום ההגדרה)			
תאריך	כרוטוקול	החלטה	
אשרה למתן חוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה			
13.9.82	385		
תאריך: 13.11.82			

מדינת ישראל / משרד הביטחון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1765
מחוז תל-אביב

שם המקומי: אלה'ם

מס' / מפורטת מס' 885

מס' 385 / מפורטת בשיבתה מס'

מס' 13982 / החליטה לתת תוקף

כניסה

מרדכי כהנא
יושב ראש הועדה

סגן מנהל כללי לתכנון

נבדק אשר תאריך 3.4.83