

n/c
מאשרת

506274

16.11.04
מוקדמת מס' 7

תכנית מפורטת מס' ת"א- 2401 ג/
"מרכז השלום ג"
דף מספר 1 מתוך 5 דפים

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תכנית מפורטת מספר ת"א- 2401 ג/

"מרכז השלום ג"

שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מפורטת מספר 2401 "מרכז השלום"

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר ת"א-2401 ג/ – "מרכז השלום ג", שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מפורטת מספר 2401 "מרכז השלום".
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
5 דפי הוראות בכתב להלן – "הוראות התכנית".
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח הכולל את חלקה מס' 5 וחלק מחלקה 44 בגוש מוסדר 7106. דרך בגין 132, תל-אביב.
4. גבולות התכנית: מצפון: מגרש "ידיעות אחרונות"
מדרום: רחוב גבעת התחמושת
ממזרח: נתיבי איילון
ממערב: דרך מנחם בגין (דרך פ"ת)
5. שטח התכנית: כ- 33.0 דונם.
6. בעל הקרקע: עיריית ת"א-יפו (להלן: "העירייה")
בחכירה לחברת קניית השלום השקעות בע"מ
7. יוזם התכנית: חברת קניית השלום השקעות בע"מ.
8. עורכי התכנית: מת.מ.עז. – מתכנני מרכז עזריאלי.

מ א ו ש ר ת

תכנית מפורטת מס' ת"א-2401/ג
"מרכז השלום ג"
דף מספר 2 מתוך 5 דפים

9. מטרת התכנית:
- 9.1 שינוי חלוקת שטחי הבנייה בתכנית, שינוי הבינוי ושינוי הדרישה להתנות איכלוס שטחי משרדים בפינוי משרדים מאזורי מגורים, כל זאת ע"י:
- 9.1.1 הסרת התנאי לפינוי משרדים מאזורי מגורים בעיר כתנאי לאיכלוס שטחי משרדים בתכנית זו.
- 9.1.2 עידכונים בבינוי, במסגרת זכויות הבנייה המאושרות, הכוללים שינוי הוראות בינוי, שינוי גובה הבניין וקביעת הוראות להעברת שטחים בין המפלסים.
- 9.1.3 שילוב ייעודי מלונאות/מגורים ע"י קביעת הוראות להמרת שטחים מייעוד משרדים לייעודים אלו וקביעת מיקומם במבנה, מבלי לשנות את סה"כ שטחי הבנייה המותרים.
- 9.2 שינוי בהתאם לכך של תכנית מפורטת מס' 2401, אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב.פ. מספר 4265 ביום 4.12.94, על שינוייה (להלן: "התכנית הראשית").

10 שינויים לתכנית הראשית: התכנית הראשית תשונה כדלקמן:

- 10.1 חלוקת שטחי הבניה:
- 10.1.1 סעיף 8.1.2 בתכנית הראשית יבוטל ובמקומו יבוא הנוסח שלהלן:
להקים מרכז עסקים ראשי בשטח בניה עיקרי של עד 150,000 מ"ר, הכולל שטחי משרדים, מסחר, בילוי ובידור.
במסגרת זכויות הבניה ניתן להמיר עד 16,000 מ"ר של שטח עיקרי משרדים למגורים ו/או למלונאות.
- 10.1.2 סעיף 9.2 בתכנית הראשית יבוטל ובמקומו יבוא הנוסח שלהלן:
השטח המירבי לבניה לשטחים עיקריים באזור המער' יהיה עד 150,000 מ"ר מעל לקרקע.
- 10.1.3 בשינוי לאמור בסעיף 9.2.1 ס"ק ה' בתכנית הראשית, תותר העברת עד 17,500 מ"ר שטחי שירות ממפלסים שמתחת למפלס הכניסה למפלסים שמעל מפלס הכניסה, בתנאי שלא תהיה חריגה מסה"כ שטחי השירות המותרים לבניה עפ"י התכנית הראשית וללא חריגה ממעטפת הבנינים כפי שאושרה בתשריט הבינוי בתוכנית הראשית למעט שינויים כאמור בתוכנית זו.
- 10.1.4 ניתן להעביר עד 3,000 מ"ר מהשטחים העיקריים שמעל הקרקע אל מתחת לקרקע, לכל אותן התכליות המותרות עפ"י התכנית הראשית, למעט שימוש למגורים, בכפוף לאישור השרות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א.

מאשרת

תכנית מפורטת מס' ת"א-2401/ג
"מרכז השלום ג"
דף מספר 3 מתוך 5 דפים

10.2. הוראות בינוי:

- 10.2.1. בנוסף לאמור בסעיף 9.7. ס"ק ב' בתכנית הראשית, תותר תוספת של שתי קומות חלקיות מעל מפלס רחוב דרך פתח-תקוה (שני יציעים סגורים), מבלי לשנות את מעטפת הבנין כפי שאושרה בתכנית הראשית, ובלבד שלא ישונו סה"כ השטחים העיקריים או השרות שהותרו לבניה.
- 10.2.2. בבנין המכונה "המגדל העגול" תותר הגבהת מפלס הגג ב- 3 מ', ביחס לגובה המירבי המותר בתכנית הראשית. מפלס הגג ללא מעקה ו/או המתקנים הטכניים לא יעלה על 178 מ' ממפלס הרחוב (עד 45 קומות ממפלס הרחוב). מפלס גג הגרעין המכיל חדרים טכניים לא יעלה על 185 מ' ממפלס הרחוב.
- בבנין המכונה "המגדל המשולש" תותר הגבהת מפלס הגג ב- 5 מ', ביחס לגובה המירבי המותר בתכנית הראשית. מפלס הגג ללא מעקה ו/או המתקנים הטכניים לא יעלה על 163 מ' ממפלס הרחוב (עד 41 קומות ממפלס הרחוב). מפלס גג הגרעין המכיל חדרים טכניים לא יעלה על 170 מ' ממפלס הרחוב.
- בבנין המכונה "המגדל המרובע" תותר הגבהת הגג ב- 7 מ', ביחס לגובה המירבי המותר בתכנית הראשית. מפלס הגג ללא מעקה ו/או המתקנים הטכניים לא יעלה על 147 מ' ממפלס הרחוב (עד 37 קומות ממפלס הרחוב). מפלס גג הגרעין המכיל חדרים טכניים לא יעלה על 154 מ' ממפלס הרחוב.

10.3. הוראות אחרות:

- 10.3.1. סעיף 9.5 ס"ק א' בתכנית הראשית יבוטל ובמקומו יבוא הנוסח שלהלן:
המגורים ו/או המלונאות, אם יוקמו כאמור בסעיף 9.3.1 בתכנית הראשית, ישולבו בבניינים הגבוהים מעל לגוש הבניה המסחרי הנמוך. לשימושי המגורים ו/או המלונאות יהיו מבואות ומעליות נפרדות.
- 10.3.2. במסגרת שטחי השירות המותרים מכח תכנית זו, מה"ע יהיה רשאי להתיר הכללה של מחסנים בגרעיני המגדלים ובקומה הטכנית.
- 10.3.3. סעיף 15 בתכנית הראשית יבוטל.
- 10.3.4. יותר שימוש מצפה/מסחר בקומה העליונה של המגדל העגול.
- 10.3.5. מזנונים לעובדי משרדים, שרותי בנק, שרותי אשנב ושימושים נלווים נוספים למשרדים, בקומות המשרדים יכללו במסגרת השימושים המותרים.
- 10.3.6. תותר אפשרות לשטחי מסחר במפלס קומת הקרקע, במסגרת סה"כ השטחים העיקריים המותרים, ע"י סגירת שטחים בקונטור הבניינים הקיימים. כל זאת ליצירת חזית מסחרית לאורך הרחובות מנחס בגין וגבעת התחמושת, בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י מהנדס העיר.
- 10.3.7. תותר המרה של חניות בקומת המרתף לשימושים אחרים, ללא תוספת זכויות בנייה בהתאם לתנאים הבאים:
- א. חיבור לתחנת הרכבת – יובטח חיבור לתחנת הרכבת הקלה כך שיתאפשר מעבר רציף בין תחנות הרכבת הקלה ורכבת הפרברים באופן היעיל והנוח ביותר לציבור, וזאת בתיאום בין יזמי התכנית ומהנדס העיר ובאישור הרשויות המוסמכות עפ"י תמא/23 ותמא 23/א. לשימוש זה תינתן עדיפות על כל שימוש אחר במרתפים.

כמו כן תתאפשר אופציה למיקום כניסה לתחנת הרכבת הקלה לאורך החזית הפונה לדרך בגין (פ"ת) בכפוף להסכמת היזם ובתאום עימו. מימוש אופציה זו יחייב במתן זיקת הנאה בכל מפלסי הכניסה והיציאה להקמת התחנה על פי דרישת נת.ע ועיריית ת"א ובאופן שלא יפגע בתפקוד הפרויקט, ו/או יטיל עלויות על היזם.

מ א ו ש ר ת

תכנית מפורטת מס' ת"א-2401/ג
"מרכז השלום ג"
דף מספר 4 מתוך 5 דפים

- ב. השימושים בקומות המרתף יותרו באישור היחידה הסביבתית של עיריית ת"א-יפו בהתאם לאופי השימוש ולתנאים הנדרשים.
- ג. בתחום החצר האנגלית, יוקצה שטח עבור שטחים משלימים לתחנת רכבת קלה בתת הקרקע.
- 10.3.8 לא תותר חזית מסחרית לרח' בגין / דרך פתח-תקוה, אלא לאחר ביצוע קו הרכבת הקלה.

10.4 תנאים להיתר בניה:

- 10.4.1 אישור מהנדס העיר לתכנית עיצוב, פיתוח והסדרת סביבת הולכי הרגל במפלס קומת הקרקע, בשטחים שבין גבולות המגרש לקו חזיתות הבניינים בקומת הקרקע.
- 10.4.2 א. תנאי להיתר בנייה לשלב ג' בתוכנית הראשית יהיה השלמת תכנון דרך הגישה מרח' נח מוזס למגרש מרכז השלום ותכנון הרחבת גשר נח מוזס.
- ב. שינוי או ביטול תנאי זה יהיה באישור הוועדה המחוזית מבלי שהדבר ייחשב שינוי לתכנית זו.

11. הוצאות תכנון: הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

12. יחס התכנית לתכניות תקפות: תכנית זו אינה מהווה שינוי לתכנית הראשית למעט בנושאים המצוינים בתכנית זו.

הוראות "התכנית הראשית" יחולו בתחום תכנית זו, במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות "התכנית הראשית", יכריעו הוראות תכנית זו.

13. זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

מאשרת

תכנית מפורטת מס' ת"א-2401/ג
 "מרכז השלום ג"
 דף מספר 5 מתוך 5 דפים

14. אישורים:

עורכי התכנית: **מת.מ.עז.**
 מת"קט פוזמן
 מתכנני ארכיטקטורה: **מנחם אהרן סג"ר**

בעל הקרקע:



יום התכנית:

קונט השלום השקעות בע"מ

הועדה המקומית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית... מגזר 3 הא/מ 2 - 2/2401		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך...	פרוטוקול...	החלטה...
22.4.04	204-6	2
.....	"	"
.....	"	"
.....	"	"
אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המהווית לתכנון ולבניה		
תאריך...	ישיבה מס'	
6.9.04	251	
מס' תע"מ	מס' תע"מ	מס' תע"מ
214		
תאריך...	מס' תע"מ	
3	111	

דודן ספיר, עו"ק
 סגן ראש העירייה

הועדה המחוזית:

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' (תא) 2401/ג	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 6.9.04 לאשר את התכנית.	
גינה אודן	מנחם מינהל התכנון
יו"ר הועדה המחוזית	

תאריך: 19.9.2004

16.11.04 אלקט 4

מרכז 154 / תקנונים