

מאשרת

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפותכנית מפורטת מס' 2797"מתחם אליפלט - אילת"שינוי מס' 1לשנת 1998 לתכנית מפורטת מס' 397שינוי מס' 1 לשנת 1998 לתכנית מס' 1367כולל שטח לאיחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 2797 "מתחם אליפלט - אילת" שינוי מס' 1 לשנת 1998 לתכנית מפורטת מס' 397 ושינוי מס' 1 לשנת 1998 לתכנית מס' 1367.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון"). גיליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:500 ו- 1:250 (להלן: "התשריט"). נספח לוח הקצאות וטבלת איזון (להלן: "טבלת איזון"). גיליון אחד של נספח בנוי בקנה מידה 1:500 (להלן: "נספח הבנוי המנחה"). גיליון אחד של נספח תנועה מנחה בקנה מידה 1:500 (להלן: "נספח התנועה המנחה").
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית: התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל: גוש 7016 חלקות 104, 101, 100, 99, 98, 97, 96, 95. חלקי חלקות 117, 118, 129. גוש 7083 חלק מחלקה 149.
4. גבולות התכנית: מצפון - רחוב אילת
מדרום - רחוב הרבי מבכרך
ממזרח - גוש 7083
ממערב - רחוב אליפלט
5. שטח התכנית: כ- 7.8 דונם.
סה"כ שטח לאיחוד וחלוקה מחדש כ- 4259 מ"ר.
6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.
7. יזם התכנית: מינהל מקרקעי ישראל.
הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
8. מתכנן התכנית: אלרוד - אדריכלים ומתכנני ערים

מאוסרת

תכנית מפורטת מס' 2797
דף מס' 2 מתוך 7

9. מטרות התכנית: 1. יצירת רצף אורבני בין שכ' פלורנטין ואזורי המגורים המערביים (המושבה האמריקאית, מתחם נוגה, לב יפו ויפו עתיקה) וחיזוק רח' אילת, תוך ניצול פוטנציאל המתחם, ע"י קביעת:
- (א) אזור מגורים מיוחד לסה"כ כ- 10,700 מ"ר בניה לשטחים עיקריים וכ- 4,300 מ"ר שטחי שרות על קרקעיים.
 - (ב) הוראות בדבר תכליות מעורבות והקמת עד 85 יחידות דיור.
 - (ג) שטח פרטי פתוח והוראות לגביו.
 - (ד) ביטול דרך מאושרת, שביל הולכי רגל וקביעת מערך דרכים חדש.
 - (ה) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש של השטח המסומן, לאיחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' וסימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
2. שינוי בתחום התכנית של הוראות תכנית מפורטת מס' 397, תכנית מס' 1367 על שינוייהן, אשר אושרו למתן תוקף ופורסמו כחוק (להלן: "התכניות הראשיות") כמפורט בסעיף 17 דלהלן - "יחס לתכניות תקפות".

10. אזורי יעוד:

1. אזור מגורים מיוחד - מסומן בתשריט בצבע כתום עם מסגרת בצבע כתום כהה.

(א) תכליות מותרות

- (1) דירות המגורים יותרו רק לאורך השפ.פ, המדרחוב וברחוב "הרבי מבכרך" בריחוק מתווי דרך שלבים/אליפלט.
- (2) בכל הקומות שמעל הקומות התחתונות וקומת הביניים יותרו מגורים ומשרדים שונים, שרותים פיננסיים, שרותי נדל"ן וכו', בתנאי שהכניסה למגורים תהיה מופרדת מהכניסות לשאר השימושים.
- (3) בקומות התחתונות (מתחת ל- 16 מ' גובה מפני המדרכה הגבוהה ביותר הגובלת במגרש) יותרו שימושים למסחר קמעוני, אולמות תצוגה, שירותים אישיים, מרפאות, שימושים בעלי אופי ציבורי, שירותים פיננסיים, שירותי נדל"ן, משרדים, תעשייה עתירת ידע ובתי אוכל וכדומה.
- (4) בקומת הביניים שתפריד בין המגורים בקומות העליונות ובין שאר השימושים יותרו חדש כושר, בריכת שחיה, מכון בריאות, מתקנים טכניים וכדומה.

מאשרת

תכנית מפורטת מס' 2797
דף מס' 3 מתוך 7

5) במרתפים יותרו שימושים עפ"י תכנית מתאר מקומית "ע1" (מרתפים). בנוסף הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש בקומת מרתף עליונה שטחי שרות לתחנת רכבת עתידית. כמו כן, במידה ותקום תחנת רכבת יותרו שימושי מסחר ובתי אוכל במרתף העליון בלבד.

זכויות בניה של שימושים הנ"ל יהיו בנוסף לזכויות המפורטת בסעיף 1.10 ב' דלהלן.

זכויות בניה (ב)

- (1) מעל המפלס הכניסה הקובעת יותרו כ- 9,700 מ"ר בניה לשטחים עיקריים.
- (2) שטחי השרות מעל המפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על כ- 4,300 מ"ר כולל שטחי קולונדות.
- (3) תותר בנית גלריות בשטח של עד 35% מקומת קרקע והן יהוו חלק מהזכויות הבניה המפורטות בסעיף 1.10 ב', סעיפים קטנים 1, 2, לעיל.
- (4) בנוסף לאמור לעיל בסעיף 1.10 ב' סעיפים קטנים 1, 2 יותרו כ- 1,000 מ"ר שטחים עיקריים וכ- 350 מ"ר שטחים שרות לשטחים משותפים של דיירי הבנין בקומת הביניים, כפוף לסעיף 1.10 א' סעיף לקטן 3 לעיל.
- (5) סה"כ שטח יחידת דיור הממוצעת לא יפחת מ- 70 מ"ר לשטחים עיקריים ושטחי שרות.

גובה בנין, קווי בנין ותכסית קרקע (ג)

- (1) גובה הבנין מפני המדרכה הגבוהה ביותר הגובלת במגרש ועד תחתית מעקה הגג לא יעלה על 46 מ' (עד 13 קומות) בבניה מרקמית, בתכסית קרקע מלאה וקוי בנין מעל לקומת הקרקע 0 לחזיתות ולשפ"פ.
- (2) הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הבלטת מרפסות במידה שלא תעלה על 1.2 מ'.

קולונדות - מסומן בתשריט בנקודות ירוקות. (ד)

- (1) לאורך החזיתות הפונות לרחובות בקומת הקרקע, תוקם "קולונדה" בעומק מינימלי 3 מ' מקו הבנין.
- (2) הקולונדות ישמשו למעבר הולכי רגל ותרשם לגביהן זיקת הנאה למעבר לציבור בספרי רישום המקרקעין. לא תותר כל בניה, הקמת מחסומים ו/או גידור שטח הקולונדות. שטחי קולונדות יחשבו בשטחי השירות כפי שנקבע בסעיף 1.10 ב' (2) לעיל.
- (3) פיתוח והחזקת הקולונדה יבוצעו על ידי היזמים.

תכנית מפורטת מס' 2797
דף מס' 4 מתוך 7

(ה) מרתפים וחניה

החניה, הפריקה והטעינה יהיו עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי בניה ויהיו במרתפי החניה בלבד.

תותר הקמת עד 4 קומות מרתפים, כפוף לשימושים המפורטים בסעיף 1.10 א' (4) לעיל.

המרתף העליון יהיה בתחום מגרש מגורים מיוחד, שטח פרטי פתוח ומדרחוב. 3 מרתפים נוספים יותרו גם מתחת לרח' הרבי מבכרך שבתחום הפרוייקט, כפי שמסומן בתשריט ובתנאי הבטחת אי פגיעה בתשתיות והבטחת הסדר קרקע בין עיריית ת"א ובעלי הקרקע בעת הבקשה ליתר הבניה.

תסדר הפרדת חניה של דיירי הבנין מיתר מקומות חניה וחניה תפעולית.

2. שטח פרטי פתוח - מסומן בתשריט בצבע ירוק ומותחם בצבע ירוק כהה.

שטח פרטי פתוח יהווה רחבה פתוחה שתפותח יחד עם המדרחוב.

תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור בספרי רישום המקרקעין בתחום השפ"פ.

לא תותר כל בניה, פרט להצבת ריהוט הרחוב ופרגולות הצללה ושטחם לא יעלה על 30% משטח הש.פ.פ. לא תותר הקמת גדרות ומחסומים בשטח זה.

תותר הקמת חניון מתחת לשטח הפרטי הפתוח, כמפורט בסעיף 1.10 ה' לעיל ובתנאי שגובה פני הש.פ.פ. לא יעלה באף נקודה על גובה פני המדרכה הגובלת.

הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הסדרת בתי גידול לעצים בוגרים בעומק של לפחות 1.0 מ' מעל המרתף הנמצא בתחום השפ"פ והמדרחוב.

פיתוח השטח והחזקתו יבוצע ע"י יזמי הפרוייקט ויהיו באחריותם.

3. מדרחוב - מסומן בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים ירוקים כהים.

שטח המסומן כמדרחוב יפותח כהמשך ש.פ.פ. הגובל ממערב.

לא תותר בו תנועת כלי רכב (למעט רכב חרום), לא תותר כל בניה בשטח הנ"ל, פרט להצבת ריהוט רחוב ופרגולות, בכפוף לסעיף 2.10 לעיל.

11. הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה:

(א) תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה חדשה של השטח המסומן לאיחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 שלא בהסכמת הבעלים שתירשם בלשכת רישום מקרקעין בהתאם ללוח ההקצאות וטבלת האיזון שיהוו חלק בלתי נפרד מהתכנית.

מ א ו ש ר ת

תכנית מפורטת מס' 2797
דף מס' 5 מתוך 7

- (ב) שינוי לא מהותי בשטח המגרשים המוצעים כתוצאה ממדידות באתר, לא יחשב כשינוי לתכנית זו.
- (ג) רח' אילת, עפ"י תב"ע 1367 ("התכנית הראשית") הינו תוואי ברוחב 32 מ', כאשר התוואי המתוכנן להרחבה, אמור להיות בשטח שמצפון לרח' אילת הקיים (גוש 7041).

12. מעבר הולכי רגל:

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר מעבר הולכי רגל במפלס שונה מדרך אילת ודרך שלבים לתחנת הרכבת התחתית, המתוכננת צפונה לרח' אילת.

13. הריסת מבנים

כל בנין או חלק ממנו הנוגדים תכנית זו והמצויים בתחום המגרש וכן בקטעים המיועדים להפקעה לצורך הרחבת הדרכים בקטע צמוד למגרשים כפי שסומן בתשריט, יורסו על ידי מבקשי הבקשה להיתרי הבניה ופסולת ההריסה תסולק על ידי מבקשי הבקשה להיתר בניה.

14. רישום שטחים ציבוריים

הדרכים שאינם כלולים בשטח לאחוד וחלוקה מחדש מיועדים להפקעה וירשמו ע"ש עירית תל-אביב יפו כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, חפץ, אדם או חזקה.

הדרכים הכלולים בשטח לאחוד וחלוקה מחדש ירשמו ע"ש עירית תל-אביב יפו בעת ביצוע האחוד והחלוקה מחדש בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, חפץ, אדם או חזקה.

15. נספח בינוי

נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד, למעט גובה וקווי הבנין.

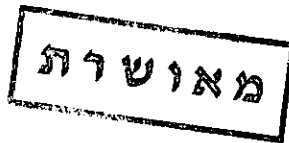
16. תנאים למתן היתר בניה ותעודת גמר

לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית אלא בהתאם להוראות הבאות:

1. תנאי להוצאת היתרי בניה במגרש מגורים מיוחד תהיה התחייבות היזמים להנחת דעתו של מהנדס העיר לגבי הריסת המבנים הקיימים, בניגוד לתכנית ובכפוף לסעיף 13 לעיל.

הריסתם בפועל, תהווה תנאי להוצאת תעודת גמר.

2. כל היתר בניה יכלול פתרונות פיתוח שטח, כולל השטח הפרטי הפתוח, המדרחוב והמדרכות הגובלות במגרש. גמר עבודות הפיתוח יהיו תנאי להוצאת תעודת גמר למבנה.



תכנית מפורטת מס' 2797
דף מס' 6 מתוך 7

3. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש שכל היתר בניה יכלול הוראות לשתילת עצים במגרש, במדרכה הגובלת או בשטח הפרטי הפתוח, בתחום התכנית.
4. הגימור החיצוני של המבנים יהיה מאבן או מחומרים עמידים אחרים ובגוונים אשר יאושר על ידי מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לשם כך.
5. לא תותר התקנת מזגני אויר ומתקנים הנדסיים אחרים הבולטים מקירות בנין חיצוניים.
6. עיצוב הקולנדות וגופן יאושר על ידי מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו.
7. תנאי למת היתר בניה יהיה תיאום עם היחידה לאיכות הסביבה של העירייה. וכן עריכת סקר סביבתי אשר יועבר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה של העירייה.
8. הועדה המקומית, תהיה רשאית לאחר בדיקת הבקשה להיתר, בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה, לכלול הוראות הנובעות מתוצאת הבדיקה, כחלק מהתנאים בהיתר הבניה.
9. כל תשתיות המים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיים וביצועים יהווה תנאי הוצאת תעודת גמר בתחום המגרש.

17. יחס התכנית לתכניות תקפות

1. על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות הבאות ובכפוף לשינויים הנובעים מתכנית זו.
 - תכנית מתאר מקומית "ע1" - מרתפים אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פירסומים מס' 5167 מתאריך 18.3.03, למעט הסעיפים הגובלים לקוי הבנין, מספר וגובה הקומות.
 - תכנית מתאר מקומית ג' ("בניה על גגות"), אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מ' 4208 בתאריך 21.4.1994 למעט סעיף 9.
 2. תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות התכניות הבאות כל תיקוניהן:
 - תכנית מס' 1386 ("סככות באזורי תעשייה"), אשר הודעה בדבר תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1780, מתאריך 26.8.1971.
 3. תכנית זו משנה את הוראות התכניות הבאות בתחומה על שינויהן:
 - תכנית מפורטת מס' 397 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פירסומים מס' 1487 מתאריך 21.11.68.
 - תכנית מס' 1367 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פירסומים מס' 2142 מתאריך 11.9.75, להלן התכניות הראשיות.
- במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו והתכניות הראשיות תכרענה הוראות תכנית זו.

