

13/1/2007

מרחב תכנון מקומי תל אביב יפותכנית מתאר ומפורטת מס' 2540שינוי מס' 2 לשנת 1991 של תכנית מתאר "ל - שטחים מעבר לירקון" על שינוייהמרכז תערוכות וירידים

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' 2540, שינוי מס' 2 לשנת 1991 של תכנית מתאר "ל - שטחים מעבר לירקון" על שינוייה - מרכז תערוכות וירידים.
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 14 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט ערוך בקנה מידה 1:2500 (להלן "התשריט"), גיליון אחד של תשריט נספח תחבורה (להלן "נספח תחבורה") בקנ"מ 1:1250, גיליון אחד של נספח מגבלות בניה מתחנות תדלוק (להלן "נספח מגבלות") בקנ"מ 1:250.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית:
תכנית זו תחול על שטח מותחם בקו כחול כהה בתשריט ותכלול:
גוש 6627: חלקה 360
חלקי חלקות 368, 365
גוש 6636: חלקי חלקות: 647, 646, 642
גוש 6644: חלק חלקה 28
גוש 6645: חלקות: 45, 10, 8, 7, 6, 5, 4, 2
חלקי חלקות: 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 11, 9
43, 41, 37, 31, 30
גוש 6646: חלקות: 54, 45, 38, 19, 18, 17, 15, 14, 10, 9, 8
55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 70, 71, 72, 73, 77
חלקי חלקות: 76, 75, 68, 67, 39
גוש 6647: חלקי חלקות: 34, 31, 29, 26
4. מקום התכנית וגבולותיה:
מקום התכנית הוא בשטחים הסמוכים לרחוב י. רוקח הגובלים בדרום עם פארק גני יהושע, במערב עם נתיבי איילון ובמזרח עם תוואי הרכבת ורח' רפידים.
גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. בעל הקרקע:
עיריית תל אביב-יפו, מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
6. היוזם:
הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב-יפו.
מרכז הירידים והקונגרסים בישראל בע"מ.
7. עורך התכנית:
מינהל הנדסה עיריית תל אביב-יפו.

8. שטח התכנית: כ - 465.7 דונם.

9. מטרת התכנית: א. קביעת זכויות ופרוגרמה שתאפשר בינוי חדש והקמת מרכז לירידים, תערוכות וכנסים, מרכז סחר ותקשורת, ובית מלון, וכל זאת ע"י:

1. הגדלת שטח לתערוכה וגנים.
2. קביעת פרוגרמה וזכויות בניה לפונקציות השונות.
3. קביעת הנחיות להכנת תכנית בינוי, פיתוח ועצוב ארכיטקטוני.
4. הסדרת גבולות כבישי איילון וזכויות הדרך שלהם בתחומי התכנית ובשטחים המשיקים לשטחי התכנית.
5. הסדרת דרכי גישה כולל ירידה ועליה לנתיבי איילון, ושינויים במערכת הדרכים הנובעים מכך.
6. קביעת מגרשים לחניה ומקום למסוף תחבורה.
7. קביעת שלבים לבצוע ופיתוח.
8. הרחבת תחנת תדלוק קיימת מצפון לרוקח, לתחנה מסוג ב.
9. קביעת יעוד למגרש מיוחד לתחנת דלק קיימת מדרום לרוקח, בהתאם למצב הקיים בשטח.
- ב. שינוי בהתאם לכך של תכנית המתאר "ל- שטחים מעבר לירקון" על שינוייה, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 278 מיום 19.02.53 (להלן "תכנית הראשית").

10. שינוי התכנית הראשית:

- א. שינוי יעודי קרקע ליעודים של שטח תערוכה וגנים, שטח ציבורי פתוח, דרכים, חניה, דרך מוצעת משולבת עם רכבת ומגרשים מיוחדים לתחנות דלק - הכל כמסומן בתשריט.
- ב. קביעת זכויות בניה והנחיות לבינוי.

11. הוראות התכנית:

מרכז לירידים ותערוכות, מרכז כנסים, מרכז סחר ותקשורת ובית מלון יוקמו בתחום התכנית על פי ההוראות כלהלן:

11.1 שטח לתערוכה וגנים:

- 11.1.1 שימושים: בתחום שטח לתערוכה וגנים המסומן בתשריט ברקע ירוק כהה עם פסים אלכסוניים בצבע אדום יהיה מותר לבנות כמפורט: -

א. שימושים ראשיים: מרכז לירידים ולתערוכות ומרכז כנסים.

ב. שימושים נלווים: מרכז סחר ותקשורת, מסחר, מסעדות, מועדון בריאות, משרדים, אולפני טלוויזיה, חדרי ציוד, מחסנים, בית מלון, תצוגות זמניות, מבני עזר לשרותים הנדרשים לשימושים האלה וכדומה.

הכל כמוגדר להלן:

מרכז לירידים ותערוכות: מערך מבנים המיועד לקיום תערוכות, תצוגות, ירידים, ועידות, כינוסים ואירועים.

בתחום המרכז לירידים ותערוכות תותר הקצאת שטחים לאולמות לתערוכות, תצוגות, ירידים, מסעדות, מסחר, שירותים נלווים, משרדים, חדרי ישיבות, אולפן טלוויזיה, שירותים, מחסנים, סדנאות וחדרים לציוד אלקטרומכני, וכל שימוש אחר התומך בפעילות הירידים והתערוכות.

מרכז כנסים: מבנה או מערך מבנים המיועד לקיום כינוסים, ועידות, אירועים, תערוכות ותצוגות. בתחום מרכז הכנסים תותר הקצאת שטחים לאודיטוריום רב תכליתי למופעים, אירועי תרבות וכינוסים, אולמות וחדרים בגדלים שונים לכינוסים, ועידות ואירועים, אולם להקרנת סרטים, מסעדות, מסחר, שירותים נלווים, מלתחות, משרדים, חדרי ישיבות, אולפן טלוויזיה, שירותים, חדרים לציוד אלקטרומכני, מטבח מרכזי, סדנאות ומחסנים, וכל שימוש אחר התומך בפעילות מרכז הכנסים.

מרכז סחר ומרכז תקשורת: מבנה או מבנים המיועדים לתצוגות, תערוכות, אולפנים לצילום, עריכה ופסקול, תחנות שידור, אולמות לכינוסים והרצאות, ועידות- וידאו בתחום מרכז הסחר ומרכז התקשורת תותר הקצאת שטחים לשירותים נלווים, דוגמת מסעדות, מועדון מנהלים, מועדון בריאות, ספריה, מחסנים וחדרים לציוד אלקטרומכני, וכל שימוש אחר התומך בפעילות מרכז הסחר והתקשורת.

בית מלון: מבנה המיועד לבית מלון על השירותים הנלווים הדרושים להפעלתו.

מבני עזר: מבנים לסדנאות ובתי מלאכה ומשרדיהם, חדרים לציוד אלקטרו מכני ומחסנים.

שימושים נוספים:

מאשרת

- לא יותרו בתחום מרכז הסחר והתקשורת שימושים למרכז עסקים, משרדים, מכירה קמעונאית וחניה עילית מקורה.
- במסגרת השטחים המותרים לבניה, יותר גן שעשועים (לונה פארק).
- הלונה פארק יישאר במקומו הנוכחי ולא יותרו בו שימושים של סחר ותקשורת.
- גן האירועים יישאר במקומו הנוכחי ולא יותרו גני אירועים נוספים.
- מיקום סופי של שאר השימושים ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתרי בניה.
- בנוסף לשימושים הנ"ל יוקצו באזור המוגדר כ"שטח לתערוכה וגנים" שטחים מגוונים לתצוגות חוץ בהיקף של 15,000 מ"ר.
- בתחום התכנית תותרנה חצרות שרות הכוללות חניה תפעולית.
- בהיקף השטח הכללי, יותר לבנות גדר, ביתני שמירה, ביתני מודיעין, קופות או כל שימוש אחר התומך בארגון השטח, תפעולו ובפעילותו הבטיחותית והביטחונית.
- בתחום המשולש בין 3 מסילות הרכבת יותר, בנוסף לשימושים הנ"ל, מתקנים ואולמות לצרכי ספורט במבנים סגורים בלבד.
- לא תותר הקמת בית מלון בשטח זה.

11.1.2 שטחי בניה:

שטחי הבניה המותרים לשימושים אלה מפורטים בטבלה להלן:

שטחי שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר	שימוש
מתחת הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		
12,000	20,000	71,000 (לפחות)	מרכז לירידים ותערוכות
3,000	4,000	15,000	מרכז כנסים
500	750	2,500	משרדי הנהלה
8,000	9,000	25,000	מרכז סחר ומרכז תקשורת
6,000	8,000	20,000	בית מלון
2,400	3,600	12,000	מבני עזר
150,000			חניה תת-קרקעית (*)
1,000	14,000		מעברים ציבוריים וארקדות
172,900	59,350	145,500	סה"כ

(*) 150,000 מ"ר לחניה תת-קרקעית כוללים את החניה התת-קרקעית המותרת ביעוד שצ"פ.

11.1.3 גבהים, תפוסת קרקע וקווי בניה:

- א. הגובה המירבי המותר לבניה בהתאם למתחמי הבניה המסומנים בתשריט ועפ"י האמור להלן:
1. מתחם בינוי א' – גובה הבינוי לא יעלה על 26 מ' גובה יחסי מעל פני הקרקע הטבעיים שמסביב.
 2. מתחם בינוי ב' – גובה הבינוי לא יעלה על שתי קומות.
 3. מתחם בינוי ג' – גובה הבינוי לא יעלה על 45 מ', גובה יחסי מעל פני הקרקע הטבעיים שמסביב.
 4. מתחם בינוי ד' – גובה הבינוי לא יעלה מעל 60 מ', גובה יחסי מעל פני הקרקע הטבעיים שמסביב. במידה ויתקבל אישור מינהל התעופה האזרחי לגובה, ניתן יהיה לבנות עד לגובה 98 מ' גובה יחסי מעל פני הקרקע הטבעיים שמסביב.

- ב. תפוסת הקרקע:
- סה"כ תכסית הבינוי לא תעלה על 60%, בעוד ש- 40% משטח התכנית ישאר פתוח ונטוע, כאשר מתחתיו השטח התת-קרקעי יהיה ברובו פנוי ויאפשר חלחול מי גשם.
- בתחום בינוי ב', התכסית המכסימלית לא תעלה על 20% לבניית קבע לשירות המבקרים, כגון: מסעדות, בתי קפה, שירותים, שירותי עזר והיתר – שטחים לתצוגות חוץ.

- ג. המיקום הסופי של המבנים השונים בתוך כל מתחם, והגבהים המפורטים ייקבעו במסגרת תכנית בינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני כמפורט בסעיף 14.
- חל איסור בניה למלונאות בתחום הרדיוסים מסומנים בנספח מגבלות הבניה מתחנות התדלוק, כפי שמסומן בתשריט וכמפורט בסעיף 14 להלן. סטייה מהוראות אלה תהווה סטייה ניכרת.

- ד. קווי הבנין ההיקפיים כלפי הדרכים הגובלות יהיו כלהלן: במתחם הדרומי 40 מ' משפת הדרך ההיקפית עבור חדרי המלון, ו-10 מ' משפת הדרך עבור שאר השימושים. במתחם הצפוני 50 מ' ממזרח וממערב ו-30 מ' מדרום עבור מרכז ירידים וספורט, 10 מ' עבור שאר השימושים.
- קווי בנין אלה יחולו על מבני עזר כגון מבני כניסה, קופות, ביתני מודיעין וכד', מלבד בשדרות רוקח בהן קווי הבנין למבנים אלה יהיה 0. קו הבנין לגדרות בתחום התכנית יהיה 0. קו הבנין לתחנות התדלוק יהיה 0, מעל ומתחת לפני הקרקע.

- ה. ניתן להסדיר חניה או שטחי שרות שונים מתחת לויאדוקט ולגשרים מוגבהים.

- ו. בתחום הפנימי יהיו מרווחים בין בנינים בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני כמפורט בסעיף 14.

11.1.4 חניה:

- א. השטחים המסומנים בתשריט בקווים מצולבים אלכסוניים בצבע שחור מיועדים לחניה לציבור,

בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני
כמפורט בסעיף 14 להלן.

ב. בשטח המיועד לחניה בחלק הצפוני של התכנית תותר
הקמת חניה בנויה תת-קרקעית במספר מפלסים כפי
שיידרש, עד גבולות המגרש ובכפוף למגבלות שטח
איסור בניה.
בשאר המתחם, תותר חניה תת-קרקעית מתחת לקונטור
המבנים בלבד, אך יותר חיבור נקודתי בין חניונים תת-
קרקעיים.

ג. תקן החניה יהיה מקום חניה אחד לכל 30 מ"ר, שטח
עיקרי (1:30). ניתן יהיה להוסיף מרתפי חניה בהתאם
לתקן.
החניונים שבתוך המתחם יהיו פתוחים לציבור
(בתשלום) בעת קיום אירועים במתחם.

ד. בשטח המיועד לחניה מדרום לשדרות רוקח תותר בנית
חניה תת-קרקעית במספר מפלסים כפי שיידרש וחניה
עילית מגוננת במפלס אחד, ובהתאם לסעיף קטן י.
כלהלן.

ה. בציר רוקח יוסדרו מפרצים לתחנות אוטובוסים,
כמסומן בנספח התחבורה.

ו. בשטח המיועד ל"מסוף תחבורה" תותר חניה תת-
קרקעית כמפורט בסעיף 11.6 להלן, מעבר לחניה
העילית המגוננת הקיימת.

ז. תכניות הבינוי למסוף התחבורה ומפרצי אוטובוסים
יהיו באישור משרד התחבורה.

ח. בשטח החניה העילית יינטע עץ אחד לכל 3 מקומות
חניה.

11.2 שטח ציבורי פתוח:

שטח ציבורי פתוח המסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר מיועד
לגינון, למתקנים ולמבנים עפ"י התכליות המותרות, כגון קופות,
ביתני שמירה, מודיעין וכד'.
זכויות הבניה המותרות יהיו חלק מסה"כ השטחים המותרים
לבניה המפורטים בטבלא בסעיף 11.1.א, ולא יעלו על 1% מסך
שטחים אלה.
החלקים בתחום השטח הציבורי הפתוח המסומנים גם בקווים
אלכסוניים מצולבים בצבע אדום, מיועדים לחניה משולבת עם
גינון. אופן פיתוח השטח יהיה על פי תכנית בינוי פיתוח ועיצוב
ארכיטקטוני כמפורט בסעיף 14 להלן. עבור חניה ניתן לבנות עד קו
0 מעל ומתחת הקרקע.

בתחום הרצועה לתכנון של מסילת הברזל, במרחק של 120 מ'
מציר רצועת המסילה אל תחום השצ"פ וכן בתחום הרצועה
לתכנון של כביש 491, 150 מ' מציר רצועת הדרך לא תותר כל
בניה וחניה. כל סטייה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.

11.3 שטח רכבת משולב עם דרך מיוחדת:

השטחים המסומנים בתשריט כשטח רכבת בנקודות שחורות על
רקע אוקר עם קווים אלכסוניים בצבע כחול, מיועדים למסילות
ברזל ולכביש נתיבי איילון מזרח 491, בהתאם לתכניות מתאר

ארציות מס' 3 ו-23.
אין בתכנית זו כדי לפגוע בזכויות הרכבת בקטע זה, כפי שהיו ערב
אישור תכנית זו (תכנית 2540).

11.3.1 אין בתכנית זאת כדי לאשר את תוואי דרך 491. תוואי זה הינו
עקרוני בלבד, ולא ניתן לבצעו אלא אם תוגש תכנית נפרדת
המלווה בתסקיר השפעה על הסביבה.

11.3.2 תוספת מסילות או תוספת תשתית אחרת תהיה בכפוף לתאום
עם נתיבי איילון.

11.3.3 בתחום רצועת איסור הבניה, לא תותר כל בניה עד לאישור
הסופי של דרך 491. ניתן יהיה להוציא היתר בניה בתחום זה
ובתנאי שיתקיים תאום עם נתיבי איילון ויתוכנן תכנון סופי
של קטע התוואי בתאום עם הועדה המחוזית.

11.4 דרכים:

11.4.1 השטחים המסומנים בתשריט בצבע אדום, או בצבע חום בהיר
מיועדים לדרכים. תכנון הדרכים מלבד השטחים הנזכרים
בסעיף 4 לעיל, יהיה בהתאם לעקרונות נספח התחבורה. נספח
התחבורה יהיה מחייב, בכפוף לשינויים, באישור משרד
התחבורה, כמפורט להלן בסעיף 13.3.

11.4.2 חיבור הדרכים המקשרות את אתר המרכז לתערוכות וירידים
ישירות עם נתיבי איילון (כפי שנקבע בנספח תחבורה
ובתשריט), יבוצע באישור משרד התחבורה ונתיבי איילון.

11.4.3 דרך עילית (ויאדוקט) אשר סומנה בתשריט, תהווה חלק
מתכנית נפרדת שתוכן לנתיבי "רוקח-מזרח". ניתן יהיה
לעשות שימוש של חניה ושטחי שרות מתחת לנתיב עילי זה.

11.4.4 רוחב המדרכה הצפונית והדרומית (בסמוך לחניה של גני
יהושע) של שד' רוקח לא יפחת מ- 3 מ'.

11.5 מסוף תחבורה

11.5.1 השטח המסומן כ"מסוף תחבורה", המצוי בדרום מערב

התכנית, ממזרח לנתיבי אילון, מיועד למסוף אוטובוסים וחנייה עבור תחנת הרכבת הפרברית הסמוכה. בשטח זה תותר בניית חניה תת-קרקעית, בשלשה מפלסים. בנוסף, יותרו השימושים הבאים: מתקנים ומבני כניסה ויציאה להולכי רגל, לתחנת הרכבת ומבנים הדרושים להפעלת המסוף כגון מנהרות וגשרים, קופות, תחנות, שירותים, מזנון וכיו"ב.

11.5.2 שטחי בניה:

- א. מעל פני הקרקע: שטחי הבניה עבור מתקני המסוף יהיו עד 1000 מ"ר שטחים כוללים - 800 מ"ר עיקריים ו- 200 מ"ר שטחי שירות.
- השטח למזנון יהיה לצורך הפעלת המסוף בלבד, ובכל מקרה לא יעלה על 100 מ"ר.
- ב. מתחת לפני הקרקע: 300% עבור חניה.

11.6 תחנות דלק:

- 11.6.1 מגרש מיוחד לתחנת דלק קיימת מצפון לרוקח בהתאם למצב הקיים.
- 11.6.2 הרחבת תחנת תדלוק קיימת מדרום לרוקח ע"פ התשריט.
- 11.6.3 שטח אי המשאבות יהיה מקורה בגגון. שטחי המבנים המקורים באזור תחנת הדלק כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות, אך אינם כוללים את שטח אי המשאבות המקורה.
- 11.6.4 השימוש במשאבות הקיימות בפועל יימשך כל עוד לא יוחל בביצוע הרחבת שדי רוקח.
- 11.6.5 שטחי הבניה לתחנות הדלק יהיו כדלקמן:

תנאים מיוחדים	קוי בנין			שטחי גגונים (מ"ר)	שטח בניה מירבי (עיקרי ושרות) (מ"ר)	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש	צבע האזור	האזור
	חזות	צדדי	אחורי						
הערות 1,2,3	0	0	0	250	120 (מתוכם 40 מ"ר לשרותי מסחר)	1,400	1 (קיים)	רקע לבן מותחם בחום עם פסים אלכסוניים אפורים	תחנת תדלוק צפונית ושירותי דרך מדרגה ב'
הערות 1,2,4,5	0	0	0	500	750 (מתוכם 265 מ"ר לשרותי מסחר)	3,600	2 (קיים)		תחנת תדלוק דרומית ושירותי דרך מדרגה ב'

הערות

1. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים

- הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק
לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.
2. תותר הטמנת מכלי הדלק בקו בנין צדדי- 0 מ'.
3. גובה מקסימלי לבניה 8.10 מ'.
4. השימושים המותרים לבניה בתחנת התדלוק:
שירותי רכב, למעט מכונאות כלי רכב, פתחות,
צביעת כלי רכב, רישוי כלי רכב, תיקון
קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת עשן,
גז ומזהמים. אין באמור כדי לגרוע מסמכותו
של מוסד תכנון לאסור על אספקת סוגים
נוספים של כלי רכב.

11.6.6 תנאים להיתרי בניה לתחנות הדלק:

(א) ניתן להוציא היתרי בניה לקירוי התחנות בתחום בין קו הרחוב הקיים וקו הרחוב המוצע בכפוף להתחייבות היזם שלא יגיש תביעת פיצויים עבור הריסת נשוא ההיתר בשטח הבולט מקו הרחוב המוצע, וכן ויפנה את השטח הנ"ל תוך ששה חודשים מדרישת מה"ע, ותרשם הערת אזהרה על כך.

(ב) ההיתר יותנה בתנאים הבאים:

- היתר בניה לתחנות תדלוק, כפוף להוראות תמ"א 18 על תיקוניה.
- היתר הבניה לתחנת תדלוק יכלול את הפרטים שלהלן ויאושר ע"י היחידה העירונית לאיכות הסביבה:
 - א. מקום איי התדלוק והמשאבות, משטח ניפוק הדוק, אזורי רחיצת הרכב, שירותים, מתקני ניקוז וכד'.
 - ב. מספר מכלי הדלק, נפתם וסוג הדלק שיאוחסן בהם.
 - ג. חומרי הבניה של משטח התחנה ואזור פריקת המכליות.
 - ד. סוג המיכול המשני ומיקומו בתחנה.
 - ה. סוג חומרי האיטום החיצוני והפנימי של המיכול המשני, במקרה של מיכול משני תת קרקעי מבטון, סוג חומרי האיטום הפנימי של מאגר במקרה של מיכל דלק על קרקעי, סוג היריעה, עוביה ואישור עמידותה בפני פחמימונים במקרה של שימוש ביריעות פלסטיות.
 - ו. מיקום הפיזומטרים.
 - ז. מערכת סילוק הקולחים לרשת הביוב המקומית או להשקיית האתר.
 - ח. מערכת לשאיבת אדי דלק למניעת מטרדי ריח.

11.7 גשרים ומעברים:

11.7.1 ניתן יהיה לסדר מעברים להולכי רגל בשדרות רוקח, עליים או תחתיים.

מספר המעברים ומיקומם המדויק ייקבע במסגרת תכנית בינוי פיתוח ועצוב ארכיטקטוני, כמפורט בסעיף 14.

11.7.2 מעברים לכלי רכב ולהולכי רגל מתחת לשטח רכבת משולב עם דרך מיוחדת יבוצעו בהתאם להנחיות נספח התחבורה, באישור רכבת ישראל וחברת נתיבי איילון.
המעבר המרכזי מתחת לשטח הרכבת המשולב עם דרך מיוחדת לא

יקטן מ- 70 מ' ולא יגדל מ- 200 מ'. הרוחב ייקבע עפ"י הסכם עם רכבת ישראל וחברת נתיבי איילון.

11.7.3 ניתן יהיה להסדיר מעברים נוספים להולכי רגל מתחת לשטחי שטח הרכבת משולב עם דרך מיוחדת שמספרם ומיקומם ייקבע במסגרת תכנית בינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני, באישור רכבת ישראל וחברת נתיבי איילון.

11.7.4 ניתן יהיה להסדיר מעברים להולכי רגל בין תחנת הרכבת בתחום נתיבי איילון ובין מסוף התחבורה, ובין מסוף התחבורה ומרכז הירידים.
כל המעברים להולכי רגל המפורטים לעיל יהיו בהפרדה ממפלס כלי הרכב.

11.7.5 חל איסור על מעבר הולכי רגל וכלי רכב (למעט רכבת) במפלס מסילת הברזל בשטח התכנית.

11.7.6 גשר להולכי רגל הקיים בשד' רוקח ייהרס ויבנה גשר חדש לאחר הרחבת שד' רוקח.

12.1 תנאי למתן היתרי בניה: חתימת הסכם לביצוע עבודות פיתוח ותשתיות וכל השטחים הציבוריים בתחום התכנית או עפ"י דרישת מהנדס העיר, לרבות ביצוע המטלות התחבורתיות כמפורט בסעיף 16 להלן ע"י היוזמים/מבקשי ההיתר.

12. תנאים
להקמת
מבנים:

12.2 ביצוע הריסת הבניינים והמתקנים הקיימים בשטח התכנית, כמפורט בסעיף 18 להלן.

12.3 בעת הגשת תכנית העיצוב וחבינוי הארכיטקטוני תוגש חוות דעת אקוסטית ולפיה יקבעו המיגונים הנדרשים. תנאי להיתרי בניה למבנים בתחום התכנית יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית ע"י אקוסטיקאי מוסמך, אשר תתייחס למטרדי הרעש הצפויים בגין הבניה החדשה על הסביבה, וכן מטרדי הרעש הצפויים ממערכת הכבישים והמסילות. חוות הדעת תאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו ומסקנותיה יוטמעו בהיתרי הבניה. תנאי לתעודת גמר יהיה הגשת חוות דעת אקוסטיקאי כי הבניה בוצעה בהתאם להוראות הבניה האקוסטית שבהיתר. ההוצאות בגין מיגון אקוסטי יחולו על מבקש היתר הבניה.

12.4 שדרוג מתקני הלונה פארק יהיה תנאי למתן היתר בניה מעבר ל- 50% מזכויות הבניה שמקנה התכנית. תוגש חוות דעת אקוסטית אל הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א, אשר תיבחן את האמצעים הנדרשים להפחתת מטרדי רעש ממתקני הלונה פארק. בהתאם לתוצאות הבדיקה האקוסטית, ישודרגו מתקני הלונה פארק.

12.5 לא יוצא היתר בניה לכל אחת מתחנות התדלוק בטרם תומצא חוות דעת חתומה ע"י מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, המאשרת כי הוחל בביצוע שיקום הקרקע תמזוהמת בה.

13. נספח תחבורה 13.1 נספח התחבורה מתווה עקרונות לתכנון מערך התנועה, התחבורה והחניה בשטח התכנית.
- 13.2 נספח התחבורה יהיה מחייב, למעט תוואי מסילות הרכבת ותוואי מחלף רוקח מזרח, אולם יתאפשרו שינויים בהתאם לתכנית בינוי (סעיף 14), מותנה בכך שלא יפגעו סדרי הנגישות, החניה, תפעול התחבורה הציבורית, תנועת הרכבת ותנועת הולכי רגל.
- 13.3 סימון מקומי הכניסות המסומנים בנספח התנועה משד' רוקח ומנתיבי איילון הינו מחייב. מיקום הכניסות מרח' רמבה הינו מנחה, והזזת הכניסות ברח' רמבה באישור משרד התחבורה לא תהווה שינוי לתכנית. שינויים בגישות לתחנות התדלוק, יהיה בתאום עמן.
- 13.4 שינויים בהסדרי התנועה של שלבי הביצוע השונים, באישור משרד התחבורה, לא יהוו שינוי לתכנית ולא יחייבו הפקדה מחדש.
14. בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני:
היתרי בניה בתחום התכנית יוצאו רק על פי תכנית פיתוח ותכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני, להלן תכנית בינוי, שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית זו תקבע את המיקום המדויק של כל אחד ממרכיבי התכנון. על פי שיקול דעת מהנדס העיר, ניתן יהיה לערוך את תכנית הבינוי בחלקים. התכנית תכלול:
א. המיקום הסופי של המבנים והגבהים, בכפוף לסעיף 11.1.3 לעיל.
ב. העמדת מבנים לפי מידות, צורה ומרווחים.
ג. מפלסי רצפות – כולל מפלסי גגות עיקריים.
ד. חתכים וחזיתות מפורטים, כולל פרטי גמר – חומרים, צבעים, ציפויים.
ה. מתקני תשתיות, תקשורת ומערכות תשתית ושירותים.
ו. פיתוח נופי, דרכי גישה, לרבות גישות לאספקה ושירותי חירום, חניות, גידור, מעברים, צירי הליכה, גשרים ומעברים וכל השטחים הבלתי מבונים.
ז. סימון הגבלות הבניה הנובעות מקיום תחנות התדלוק, כולל סימון רדיוס של 40 מ' בתחומו חל איסור בניה של מלונאות, בהתאם למסומן בנספח מגבלות מתחנות התדלוק ובתשריט.
ח. שלבי בינוי, פיתוח וגימור לכל שלב ביצוע, שיבטיחו המשך פעילות בו זמנית של המתקנים הקיימים: השלבים יכללו את השטחים החדשים והקיימים לאחר ניכוי השטחים שיהרסו עפ"י הצורך, עפ"י המצוין בנספח המצב הקיים.
15. רישום שטחים ציבוריים:
השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ואו ויירשמו כחוק על שם עיריית ת"א יפו ללא תמורה כשהם פנויים פינני גמור ומוחלט מכל מבנה, גוף, אדם או חפץ, וחופשיים מכל אדם וחפץ מכל שימוש, חזקה ואו שעבוד מסוג כלשהו.
16. תיאום בניה 16.1 על תכנית זו תחול חובת תיאום בצוע בשטחים גובלים עם חברת תניבי איילון ועם רכבת ישראל.

עם שטחים

16.2 כל תכנית עתידית הגובלת עם תכנית זו תהיה חייבת בתיאום עם תכנית זו.

גורמים:

17.1 התכנית תבוצע בשלבים עד 25 שנה, בהתאם להתפתחות המרכז ובהתאם לצרכים ולביקושים.

17. שלבי ביצוע

ומטלות

תחבורתיות:

17.2 טבלת שלבי ביצוע ומטלות תחבורתיות-

שלב א' - לא יינתנו היתרי בניה ליותר מ- 62,500 מ"ר (כולל הבינוי הקיים), אלא לאחר השלמת ביצוע מטלות התחבורתיות הבאות:

1. הפרדת הכניסה והיציאה של תניון גני יהושע (בהתאם לנספח התחבורה), בכפוף לאישור משרד התחבורה להסדרי תנועה.
2. פתיחת צומת מלא לשד' רוקח / רח' רמבה צפון מזרח ורמזור, בכפוף לאישור משרד התחבורה.

שלב ב' - לא יינתנו היתרי בניה ל- 47,500 מ"ר נוספים (סה"כ 110,000 מ"ר), אלא לאחר השלמת ביצוע המטלות התחבורתיות הבאות:

1. ביצוע היציאה לנתיבי איילון צפון.
2. הרחבת רח' רמבה בפועל ל- 16 מ' לכל אורכו.
3. הסדרת מפרצי תחנות האוטובוסים בשד' רוקח, בהתאם לנספח התחבורה ולפי דרישת משרד התחבורה.

שלב ג' - לא יינתנו היתרי בניה ויתרת זכויות הבניה - 35,000 מ"ר (סה"כ 145,000 מ"ר) אלא לאחר השלמת ביצוע אחת המטלות התחבורתיות הבאות:

1. חיבור רחוב וולנברג למחלף מורשה.
2. חיבור רחוב אם המושבות מכיוון מערב לדרך מס' 4 במחלף מלא (המאפשר תנועות בכל הכיוונים).
3. סלילת דרך 491 (איילון מזרח) בקטע שבין דרך מס' 20 (נתיבי איילון) ועד דרך מס' 4, וחיבורו במחלף מלא לדרך מס' 4.

4. אישור משרד התחבורה למטלה תחבורתית אחרת, לאחר בדיקה תחבורתית מעודכנת המצדיקה זאת.

בכל שלב יש לספק את מספר מקומות החניה המתאים לאותו שלב.

ג. כאמור בסעיף 14 לכל שלב תוכן תכנית פיתוח שתסדיר הגימור ותיאום הבניה והפיתוח עם השלבים האחרים ותבטיח המשך פעילות בו זמנית של המתקנים הקיימים.

ד. אישור התכניות התנועתיות לכל שלב ע"י משרד התחבורה יהיה תנאי למתן היתר בניה.

ה. הביצוע בפועל של ההסדרים עפ"י התכניות המאושרות יהיה תנאי למתן תעודת גמר ואכלוס.

18. הריסת מבנים: הבניינים והמתקנים הקיימים בשטח התכנית המצוינים בתשריט, ייהרסו עפ"י הצורך. כל בקשה להיתר תלווה בטבלת שטחים המראה יתרת השטחים המותרים לבניה עפ"י המפורט בסעיף 11.1.
19. הוצאות תכנון ופיתוח: הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית, עפ"י סעיף 69 סעיף קטן (12) לחוק התכנון והבניה.
20. יחס התכנית לתכנית הראשית: על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית – במידה של ניגוד בין הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית זו – תכרענה הוראות תכנית זו.
21. יחס לתכניות תקפות: על שטח תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר "ע-1 מרתפים" שהודעה בדבר מתן תוקף לה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5167 מיום 18.3.03.

אילן פלינט - אדריכל
קהילת קובנה 11, תש"ז

22. חתימות:

חתימת עורך התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת היוזמים:

צ"כ היקדים הקונסטרוקציה
כישואל בע"מ

חתימת הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית: 2540 - גבעה גאה אריזה		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך:	פרוטוקול:	החלטה:
"	"	"
"	"	"
"	"	"
אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך:	ישיבה מס':	919
17.7.06	925	
מנהל האגף	מנהל העיר	יו"ר הועדה / נוסף ועדת המיטרה
		11.12.07
תאריך:		

דודן ספיר
סגן ראש העירייה

עדכון: 15.1.2004
28.7.2004
03.07.2006
24.07.2006
27.11.2006
14.12.2006
18.04.2007
4.11.2007

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס'	תא 2540
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום	15/5/06
לאשר את התכנית.	17/7/06
מנהל האגף	17/9/07
מנהל העיר	מנהל הועדה המחוזית
כ.א. 2540/06	