

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0226936

תא/מק/4352 מנהרת גבעון

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
מרחב תכנון תל-אביב - יפו		
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965		
אישור תכנית 507-0226936 תא/מק/4352 מעבר חניון גבעון שוק סיטונאי		
התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק		
החל מיום . 09.05.2015		
מנהל האגף	מחנכס העיר	יועץ לעניני המשנה
אורגן אראל	ענדו גבולי, אדר	תאריך
		2015-05-09

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בתחום דרך של רח' החשמונאים ורח' 1099, בין חניון גבעון בצפון לקניון שוק סיטונאי מדרום.

רחוב החשמונאים משמש כרחוב עירוני, רחוב 1099 משמש כמעבר הולכי רגל המקשר את רחוב החשמונאים לחניון גבעון.

התכנית מאפשרת מבנה דרך ביעוד דרך משולבת ודרך, לצורך הקמת מנהרה תת קרקעית בשלוש קומות לחיבור חניון קניון שוק סיטונאי עם חניון גבעון, עבור מעבר הולכי רגל וכלי רכב. התכנית המאפשרת מעבר תת קרקעי תתרום לויסות עומסי תנועה וחניה בין החניונים הציבוריים ע"י הפחתת עומסים בכבישים העיליים, ותענה על הביקוש לחניה בהיקף הפרויקט לרבות עבור מבני ציבור המתוכננים בסמיכות לחניון שוק סיטונאי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/מק/4352 מנהרת גבעון
		מספר התכנית	507-0226936
1.2	שטח התכנית		0.52 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 15
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

179818 קואורדינאטה X

664103 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חניון גבעון מצפון השוק הסיטונאי מדרום, בית מס' החשמונאים 105 ממזרח בית מס' החשמונאים 103 ממערב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	החשמונאים	103	
תל אביב-יפו	החשמונאים	105	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7104	מוסדר	חלק		92, 112
7459	מוסדר	חלק	38	33

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
29/09/2005	4342	5442	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/3001 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/3001
16/04/2001	2239	4978	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית "ח". הוראות תכנית "ח" תחולנה על תכנית זו, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.	כפיפות	תא/ח
24/06/2003	2839	5196	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/2465 א ממשיכות לחול.	שינוי	תא/2465 א
29/07/1955	1099	430	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/307 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/307
04/09/1958	1522	620	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/360 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/360
22/08/1963	1740	1030	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/740 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/740
11/06/1964		1097	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/G. הוראות תכנית תא/G תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/G

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				יוסי סיון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון 1:			יוסי סיון			1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		29/04/2015		יוסי סיון	04/12/2014			מנחה	בינוי
לא	נספח עצים-תכנית	18/12/2014		יוסי סיון	25/11/2014			רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סנפח עצים-דוח אגרונום	25/11/2014		ניסים פינס	25/11/2014			רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		20/04/2015		יוסי סיון	02/12/2014		1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מגדלי תל אביב וקניון העיר תל אביב	רמת גן	היצירה	3	03-6114611	03-6114612	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מגדלי תל אביב וקניון העיר תל אביב	רמת גן	היצירה	3	03-6114611	03-6114612	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			עיריית תל אביב יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול(י)	69	03-5218666	03-5218666	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסי סיון	7706	יסקי מור סיון אדריכלים	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158049		pablog@m-y- s.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ptreesn1@013.net.il	03-9504388	03-9675499	131	בית חנן	בית חנן			ניסים פינס	אגרונום	אגרונום מוסמך
office@dnts.co.il		03-9523332	12	(*)	ראשון לציון	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	644	נתן שלזינגר	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

.2 מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי תכניות 2465 א' ו- 3001 ע"י הוספת הוראה המאפשרת מבנה דרך ביעוד דרך משולבת ודרך קיימת, לצורך הקמת מנהרה תת קרקעית לחיבור חניון שוק סיטונאי עם חניון גבעון, עבור מעבר הולכי רגל וכלי רכב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (1) שינוי תכניות 2465 א' ו- 3001 ע"י הוספת הוראה המאפשרת מבנה דרך ביעוד דרך משולבת ודרך קיימת, לצורך הקמת מנהרה תת קרקעית לחיבור חניון שוק סיטונאי עם חניון גבעון, עבור מעבר הולכי רגל וכלי רכב.
- (2) קביעת 1,560 מ"ר שטח שירות תת קרקעיים לטובת 3 קומות מבנה הדרך.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.52
------------------	------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
דרך משולבת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	201
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	201
מנהרה/מעבר תחתי	דרך משולבת	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	54	10.39
דרך משולבת	114	21.92
דרך קיימת	352	67.69
סה"כ	520	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	400.98	76.73
דרך משולבת	121.58	23.27
סה"כ	522.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	א. על פי תכניות מאושרות א. מבנה דרך תחתי להולכי רגל ולכלי רכב
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח (1) נספח הבינוי הינו מנחה בלבד ומראה את עקרונות הבינוי. (2) מבנה הדרך יכלול מעליות, מדרגות, דרגנועים, מעברי תשתיות, מתקנים טכניים, תאורה ושילוט, וכל אלמנט אחר הנדרש לתפעול ולתפקוד מבנה הדרך. (3) תכסית. 100% משטח המגרש.
ב	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה (1) 3 קומות תת קרקעיות המקשרות בין חניונים במפלסים שונים.
ג	קווי בנין (1) 0.0 מ' לגבולות המגרש.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	א. על פי תכניות מאושרות א. מבנה דרך תחתי להולכי רגל ולכלי רכב
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח (1) נספח הבינוי הינו מנחה בלבד ומראה את עקרונות הבינוי. (2) מבנה הדרך יכלול מעליות, מדרגות, דרגנועים, מעברי תשתיות, מתקנים טכניים, תאורה ושילוט, וכל אלמנט אחר הנדרש לתפעול ולתפקוד מבנה הדרך. (3) 100% משטח המגרש.
ב	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה (1) 3 קומות תת קרקעיות המקשרות בין חניונים במפלסים שונים.
ג	קווי בנין (1) 0.0 מ' לגבולות המגרש.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(1)	(1)	(1)	(1)	3			100	300	1218	1218			406	201	דרך מאושרת
(1)	(1)	(1)	(1)	3			100	300	342	342			114	101	דרך משולבת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

סה"כ גודל מגרש 520 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי בניין בגבולות המגרש.

6. הוראות נוספות

6.1	הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : מנהרה/מעבר תחתי
	<p>1- תנאי להיתר בניה יהיה חתימת הסכם בין מבקשי ההיתר והעירייה ומתן פתרון ארוך טווח לתחזוקת המנהרה בכל מפלסיה, הכולל בין היתר את ההבטים הבאים :</p> <p>-אחריות תחזוקה שוטפת של המנהרה. -מענה לדרישות בטיחות / ביטוח למשתמשי המנהרה. -שעות פתיחת המנהרה.</p> <p>2- היתר הבניה יכלול פרוט עיצוב המנהרה, חומרי הגמר, התאורה ומתקני הבטחון שיידרשו, לאישור מהנדס העיר או אדריכל העיר או מי מטעם.</p> <p>3-לא יותר שימוש מסחרי בשטחי המנהרה. שילוט יהיה עפ"י הנחיות השילוט העירוניות התקפות.</p> <p>4-תנאי לקבלת היתר הבנייה למנהרה המוצעת יהיה קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה להיבטי גזי קרקע ואיורור המנהרה</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	מגדלי תל אביב וקניון העיר תל אביב 514434356 חתימה: קניון העיר תל אביב בע"מ		
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	מגדלי תל אביב וקניון העיר תל אביב 514434356 חתימה: קניון העיר תל אביב בע"מ		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	עיריית תל אביב יפו 500250006 בעלים: <i>סל</i> חתימה: <i>מאיר יצחקי גרי</i>		
עורך התכנית	יוסי סיון	עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יסקי מור סיון אדריכלים חתימה: <i>סקי, מור, סיון שותפות מוגבלת</i> ש.מ. 550222129 דחי' בן גוריון 1 בני ברק. 51232		

