

תכנית מס. 1211 א

שינוי מס. 1 לשנת 1972 לתכנית מפורטת מס. 1211

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מס. 1211א' שינוי מס. 1 לשנת 1972 לתכנית מפורטת מס. 1211.
2. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס. ג.ה. 72/009 המצורף אליה, להלן "התשריט" והכולל חלקי החלקות: 7, 8, 9, 10, 1037, 1038, 1041, 1087, 1088, - בגוש 6902 (ישן); 5, 6, 8, 10, 12, 34-37, 47, 49, 52 - בגוש 6966; 1-8, 27, 187 - בגוש 6968.
- שטח מיובש מהים ממערב לבריכת גורדון, מצפונה לה ומדרומה לה. התשריט יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. גבולות התכנית : קו כחול כהה מסמן את גבולות התכנית בתשריט.
4. בעל הקרקע : עיריית תל-אביב-יפו ואחרים
5. היוזם : עיריית תל-אביב-יפו.
6. מטרת התכנית : תכנון מחדש של סביבת רחוב הירקון בהצטלבותו עם שדרות קק"ל כמסומן בתשריט ובהתאם לכך לשנות את התכנית המפורטת מס. 1211 (שינוי מס. 3 לשנת 1969 לתכניות מפורטות מס. 60 ו- 62), תכנית לפיתוח שפת הים תל-אביב על שינוייה, אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפירסומים מס. 1673 מיום 12.11.1970, להלן - התכנית הראשית על שינוייה.
7. שינוי התכנית הראשית : התכנית הראשית תשונה על ידי:
 - א. הרחבת ושינוי גבולות התכנית;
 - ב. קביעת תקנות בניה לאזורים השונים בתכנית;
 - ג. קביעת אופן פיתוח השטח בפינת שדרות קק"ל ורחוב הירקון - כמסומן בתשריט;
 - ד. הוספת שטח מיובש מהים מערבה לבריכת גורדון, צפונה לה ודרומה לה.
 - ה. הוספת מועדון שייטים על מתקניו, על השטח המיובש: אזור אחסנה, מעגן סירות ורציפים, מגדל פיקוח, לימוד ושליטה;
 - ו. הוספת סעיף בסוף סעיפי תקנות התכנית הראשית כלהלן: "למרות כל האמור לעיל, יהיו התכנון והתקנות בשטח התכנית מס. 1211א' כמפורט בה".
8. שטחים צבוריים : השטחים הצבוריים, כגון - הדרכים, הטיילות הפתוחות - מיועדים להפקעה ויירשמו על שם עיריית תל-אביב-יפו, בהתאם לחוק.

2/



א1211

1137-2



1

א1211

31.3.77
תכנון ובנין ערים
עיריית תל-אביב-יפו
מינהל התכנון

9.א. - תקנות הבניה : אזורים:

- (א) אזור מגורים : בהתאם לתכנית מפורטת מס.60.
(ב) אזורים אחרים : אזורי מלונאות, מסחרי מיוחד, מגרש מיוחד, אזור לתכנון בעתיד, מועדון שייט על מתקניו - כמפורט לעיל.

אזור מלונאות - מגרש א'

- מותר יהיה לבנות באתר שטחו 1,400 מ"ר כמפורט להלן:
3 קומות מתחת למפלס הככר: מפלס +2.50 (לשעבר +3.00) - חניה.
מפלס +5.80 (לשעבר +6.00) סה"כ 675 מ"ר (כלומר תוספת של 55.84 מ"ר).
מפלס +9.10 (לשעבר +9.00) סה"כ 650 מ"ר (כלומר, תוספת של 54.85 מ"ר).
מעל מפלס הככר, קומה מפולשת (חוץ מאולם הכניסה והקבלה) סה"כ 516 מ"ר (כלומר, תוספת של 18.50 מ"ר).
מפלס +16.00 - חלל, קומת הצנרת.
7 קומות טפוסיות: 1,148 מ"ר בכל קומה, סה"כ 8,036 מ"ר (כלומר, 556 מ"ר יותר מן השטח המאושר).

מגרש לבנין מיוחד ב'

- שטח רצפות כולל לא יעלה על 11,585.25 מ"ר כמפורט להלן:
קומת כניסה במפלס הככר (מפלס +12.50), סה"כ 2,298.57 מ"ר (ללא שנוי):
(א) מלון - שטחים צבוריים (מפלס +16.40);
(ב) אולם תצוגות מסחריות, משרדים ושטחי מסחר - 2,752.62 מ"ר (ללא שנוי).
מלון קומה א': (מפלס +19.40) סה"כ 2,734.79 מ"ר (כלומר, תוספת של 184.79 מ"ר).
מלון קומה ב': (מפלס +22.00) סה"כ 2,328.39 מ"ר (כלומר תוספת של 479.85 מ"ר)
מלון קומה ג': (מפלס +29.00) סה"כ 1,470.88 מ"ר (כלומר, תוספת של 138.40 מ"ר).

נוסף על כך - 2 קומות מרתפים:

- (א) מרתף עליון (מפלס +9.10) סה"כ 1,511.44 מ"ר (כלומר, תוספת של 393.55 מ"ר);
(ב) מרתף תחתון (מפלס +5.80) סה"כ 2,077.10 מ"ר (כלומר, 100.00 מ"ר פחות מן המאושר).
וביחד - בשתי קומות המרתפים - סה"כ 3,588.54 מ"ר.

אזור מסחרי מיוחד - מגרשים ג' ד':

חלוקת אחוזי הבניה תיקבע בהתאם למפורט להלן:
שטחים מסחריים שונים:

- מפלס +5.80: מתחת לפני הככר יהיה מותר לבנות שרתי מסחר בשעור כולל של 1,970.00 מ"ר (כלומר, תוספת של 159.37 מ"ר).

מפלס +9.15: סה"כ 1,178.00 מ"ר (כלומר, תוספת של 133.37 מ"ר).
מפלס +12.50: סה"כ 726.00 מ"ר (כלומר, תוספת של 158.06 מ"ר).
ובסך הכל - פרט לחניה - 3,874.00 מ"ר.

מועדון השיט:

ייבנה מועדון שיט על מתקניו, לפי תכנית מפורטת שתאושר בנפרד.

9.ב. גובה הבנינים:

הבנין במגרש א': לא יעלה על 7 קומות מעל קומת העמודים המפולשת (פרט לאולמות כניסה וקבלה) מעל מפלס הככר ו-3 קומות מרתף מתחת למפלס הככר.

הבנין במגרש ב': לא יעלה על 5 קומות מעל מפלס הככר, כאשר 3 הקומות העליונות מסודרות בצורת מדרגות - כמסומן בתשריט

הבנין במגרש ג': לא יעלה על קומה אחת מעל מפלס הככר - כמסומן בתשריט.

הבנין במגרש ד': לא יעלה על קומה אחת ויציע מעל מפלס הככר - כמסומן בתשריט.

9.ג. השמושים המותרים: מגרש למלון א': המגרש ישמש לבניית מלון

מגרש מיוחד ב': המגרש המיוחד ישמש לבניית בנין רב-תכליתי, אשר יכלול מלון, שטחים לאולמות תצוגה (פרמננטה), בית-קולנוע אחד ומשרדים הקשורים בפרמננטה. נוסף לכך, שטחים מסחריים (בנקים, חנויות וכו').

מגרש מסחרי ג': המבנה ישמש לחנויות מיוחדות ובתי-קפה באישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

מגרש מסחרי ד': השימוש במבנה שיוקם על שטח זה יהיה מוגבל: בית-קפה, "דרג-סטור", לשכת מודיעין, חנויות וכו'.

מפלס +5.80 : השימושים המותרים: שטחים מסחריים, בתי-קפה, מסעדות, גלריות.

מפלס +9.15 : שטחי בידור, דיסקוטקים מועדונים, בתי-קפה וכו'.

מפלס +12.50 : בתי-קפה, בארים, גלריות, חנויות או קיוסקים ו"דרג-סטור".

10. הסכמת מוסדות : יש לקבל הסכמה כמפורט להלן: שונים

(1) מכבי אש - סידורי כבוי אש.

(2) מחלקת התברואה - לגבי סדורי הוצאת אשפה

(3) הסכמת רשות מוסמכת הג"א (מהנדס העיר) - לגבי סידורי מקלטים וסידורי מדרגות מנוסה.

(4) לפני הוצאת היתר הבניה, יש לקבל הסכמת משרד התחבורה ואמור הכביש התחתון (סדר תחנות) לסידורי החניה, לשכת הבריאות המחוזית לסידורי התברואה ומשטרת ישראל לסידורי בטחון.

11. ניקוז, ביוב, : א. ואספקת מים

הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות. לא תינתן מעודת היתר לבניה לפני שתבוצענה אותן עבודות בניקוז וביוב בשטח התכנית הזאת שידרשו על ידי מהנדס העיר. כל בעל קרקע, כמו כן מחזיקים בנכס או כל אדם אחר הטוען לבעלות על הקרקע וכן בא כוחם, לאחר קבלת הודעת שנמסרה לו חודש ימים מראש מטעם הוועדה המקומית לבנין ובנין ערים תל-אביב-יפו, לתת זכות מעבר להנחת צנורות ביוב וניקוז בסביבה.

ב. אספקת המים תהיה על ידי מפעל המים של עיריית תל-אביב-יפו.

12. יישור ומלוי : לא תינתן תעודת גמר לבניה כל עוד לא יותאם גובה הקרקע לגובה הכבישים הסמוכים וייעשו הסידורים המתאימים למניעת שטפונות - בהתאם לדרישת מהנדס העיר.
13. הריסת המבנים : כל בנין שהוא בניגוד לתקנות התכנית - ייהרס
14. חניה : החניה של הככר במפלס $+2.70$ תהיה עבור 380 מכוניות לערך.
15. מס השבחה : הועדה המקומית תהיה רשאית להטיל ולגבות מס השבחה.
16. שלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.
17. יחס התכנית לתכנית הראשית : על תכנית זו תחולנה תקנות התכנית הראשית. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות התכנית הראשית לבין הוראות תכנית זו - תכרענה הוראות תכנית זו.

בעל הקרקע

היוזם

המתכננים

תכנית מס' 1211

374

20 ב'

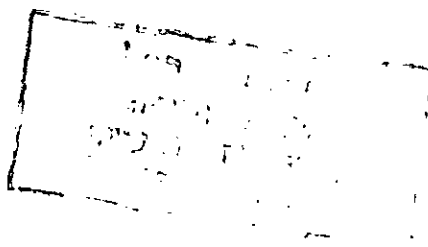
5.6.74

תאריך

9

4.9.74

20.4.75



משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965
 פתח גליל גליליות
 מרחב תכנון מקומי
 תכנית מס'
 הועדה המחוזית ביישובים
 מינוי החליטה להפקיד את
 ותכנית לעיל
 סגן מנהל יושב ראש הוועדה

תכנון והבניה
 תכנית
 מרחב תכנון מקומי
 תכנית מס'
 הועדה המחוזית ביישובים
 מינוי החליטה לתת חוק
 ותכנית לעיל
 סגן מנהל יושב ראש הוועדה