

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מתאר מספר 3374

"תוספת זכויות למגרש מסחרי בצמת איינשטיין-אבן גבירול"

שינוי מספר 3 לשנת 2002 של תכנית מתאר מס' 1111 א'1 ב.מ. 9/

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מספר 3374 - "תוספת זכויות למגרש מסחרי בצמת איינשטיין-אבן גבירול", שינוי מס' 3 לשנת 2002 של תכנית מתאר מס' 1111 א'1 ב.מ. 9/.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית") תשריט ערוך בקני"מ 1:500 (להלן: "התשריט")
נספח בינוי מנחה ערוך בקני"מ 1:500 (להלן: "נספח הבינוי")
נספח תנועה ערוך בקני"מ 1:250 (להלן: "נספח התנועה")
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט, הכולל את חלקה 6 בגוש 6885.
4. שטח התכנית: כ- 5.35 דונם
5. גבולות התכנית: בצפון - רח' איינשטיין ושצ"פ
במזרח - חלקה 34 בגוש 6885 (מגרש בייעוד משולב מסחר ומגורים)
בדרום מזרח - חלקה 10 בגוש 6885 (בייעוד דרך)
בדרום - חלקה 7 בגוש 6885 (מגרש בייעוד שטח לבנייני ציבור)
במערב - שצ"פ לאורך המשך רח' אבן גבירול (רח' 2040)
6. יוזם התכנית: עו"ד משה שוב
7. בעל הקרקע: פרטיים
8. עורך התכנית: י. גולדנברג - מ. בוכמן, אדריכלים ומתכנני ערים
9. מטרת התכנית: הגדלת פוטנציאל הבנייה במגרש בצמת איינשטיין-אבן גבירול, וזאת ע"י:
 - א. תוספת זכויות בנייה של 10,635 מ"ר מעבר ל- 2750 מ"ר המאושרים בתכנית הראשית, סה"כ שטח עיקרי מרבי 13,385 מ"ר.
 - ב. התרת הקמת בניין למסחר ולמשרדים בגובה של עד 5 קומות מעל הקרקע, לא כולל מתקנים טכניים על הגג, ומעל 4 קומות מרתף.
 - ג. קביעת התכליות המותרות והוראות הבנייה.
 - ד. שינוי בהתאם לכך של תכנית מתאר מספר 1111 א'1 ב.מ. 9/, אשר פורסמה לתוקף בי.פ. מס' 4151 מתאריך 21.10.93 (להלן: "התכנית הראשית").

הוראות תוכנית זו כוללות הוראות תכנית מפורטת.

10. אזור משולב מסחר ומגורים: שטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם פסים אלכסוניים באפור

א. זכויות בנייה –

- (1) סה"כ השטחים העיקריים מעל מפלס הכניסה הראשית לא יעלה על 13,385 מ"ר, מהם יותרו עד 3,000 מ"ר למסחר והיתר למשרדים.
- (2) סה"כ שטחי השרות למסחר ולמשרדים מעל מפלס הכניסה הראשית לא יעלו על 4,100 מ"ר.
- (3) סה"כ שטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הראשית לא יעלו על 21,400 מ"ר עבור 4 מרתפים.
- (4) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים בתפרושת השטחים לשימושים עיקריים מעל ומתחת לפני הקרקע, ללא שינוי בסך השטחים המותרים לבנייה כאמור לעיל (עיקריים ושטחי שרות).

ב. תכליות מותרות – יותרו התכליות כמפורט מטה:

- (1) בקומת הכניסה ובקומה שמעליה – יותרו שימושים מסחריים ועסקיים כגון: מסחר קמעונאי, בתי אוכל, שירותים אישיים ועסקיים, ושימושים בעלי אופי ציבורי. יותר לובי כניסה ושימושים נלווים. כמו כן, תותר חנייה, אשר תהיה תת קרקעית ביחס למפלס הרחוב הפנימי (מס' 2285).
- (2) בקומות 2-5 – יותרו משרדים ושימושים נלווים, כולל מתקנים טכניים.
- (3) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר המרת שטחים ממשרדים למגורים, בהתאם למפתח ההמרה שנקבע בהוראות התכנית הראשית. בנוסף, תותר המרת שטחי המסחר למגורים, בהתאם להוראות התכנית הראשית ובכפוף לה.
- (4) יותרו מתקנים טכניים בקומת הגג.
- (5) בקומות המרתף – יותרו חנייה, שירותי רכב, מחסנים, מקלט, שירותים ומתקנים טכניים, לרבות חדר טרנספורמציה.

ג. גובה הבניין –

- (1) גובה הבניין יהיה עד 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, בגובה המסומן בנספח הבינוי. יותרו חדרים, מתקנים טכניים ואנטנות על הגג.
- (2) בנייה מעל גובה +29 מ' מעל פני הים, כמצוין בנספח הבינוי, תותר רק באישור מינהל התעופה האזרחית ומשרד הבטחון.

ד. קווי בניין –

- (1) קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- (2) תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרש, ובלבד שיינתנו פתרונות לחלחול נגר עילי.
- (3) במפלס קומת הכניסה תותר בנייה עד לקו המגרש הדרומי, ובלבד שבנייה זו תהיה תת קרקעית ביחס למפלס הרחוב הפנימי (מס' 2285).

ה. הוראות נוספות –

- (1) בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית לתשריט, יגברו הוראות התכנית.
- (2) זיקת הנאה למעבר הולכי רגל – בשטח המסומן בתשריט בנקודות ירוקות, בין השצ"פ וחזית המבנה תינתן זכות מעבר להולכי רגל בקומת הכניסה הקובעת.

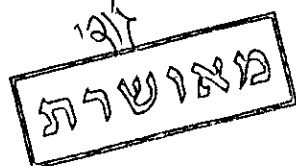
- (3) בחזית המבנה לרח' איינשטיין ולרח' אבן גבירול תפוח קולונדה בקומת הקרקע ברוחב מינמלי של 4 מ'. הקולונדה תהיה פתוחה לציבור, ותרשם לגביה זיקת הנאה לציבור.
- (4) החזית המזרחית הפונה לחלקה מס' 34 בגוש 6685 וקומת הגג ייבנו באופן שלא יהוו מטרד למגורים: לא יותרו פתחי אוורור של החלונות, ארובות ומזגנים. פריקה וטעינה ופינוי אשפה יוסדרו בתחום המבנה.
- (5) נספח הבינוי הינו מנחה, ומחייב לגובה הבניין, מס' קומות, עקרון זיקת ההנאה ותכנון קולונדה בחזית הבניין ולאופן שילוב פתרון פריקה, טעינה ואשפה בתחום המבנה.
- (6) תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני למגרש שתאושר ע"י הועדה המקומית, אן התאמתו של הבנוי לתכנית עיצוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י הועדה המקומית למבן 3 בגוש הגדול.
- (7) בשטח המוכרז ע"י רשות העתיקות עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978, יחולו הוראות החוק הנ"ל.

11. תנועה וחנייה:

- א. החנייה, הפריקה והטעינה יהיו עפ"י התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה, ועפ"י עקרונות נספח התנועה.
- ב. לא תותר חנייה עילית. החנייה, לרבות חנייה תפעולית ופינוי אשפה, יוסדרו בתת הקרקע ביחס למפלס הרחוב הפנימי שמדרום לתכנית (מס' 2285).
- ג. לא תותר גישה לרכב עבור שטחי המסחר והמשרדים מהרחוב הפנימי (מס' 2285).
- ד. לא יותר קשר ישיר בין דרך השרות שלאורך רח' איינשטיין ובין הרח' הפנימי (מס' 2285).
- ה. יותר מעבר כלי רכב תפעוליים של חלקה 34 הסמוכה ממזרח דרך המגרש, בתחום המסומן לזיקת הנאה למעבר רכב בתשריט.
- ו. תנאי לאכלוס הבניין יהיה סלילת רח' איינשטיין בקטע שבין רח' לוי אשכול-רח' אבן גבירול ופתיחתו לתנועה, עפ"י תכניות הסדרי תנועה שיאושרו ע"י משרד התחבורה.
- ז. התכנית גובלת בתוואי מערכת הסעת המונים בהמשך רח' אבן גבירול עפ"י תמ"א 23א'. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי מערכת הסעת המונים, אלא אם תואם הדבר עם הרשות המוסמכת לעניין מערכת הסעת המונים. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין מערכת הסעת המונים.

12. תנאים להוצאת היתר בנייה:

- א. אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני ע"י הועדה המקומית, או התאמת הבינוי לתכנית עיצוב ארכיטקטוני של מבן 3, כאמור בסעיף 10 ה' - 4 לעיל.
- ב. הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רישום המקרקעין ע"י היזם, כאמור בסעיפים 10 ה' - 2, ה' - 3, ו- 11 ה' לעיל.
- ג. אישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה למניעת מטרדים למגורים הסמוכים, כאמור בסעיף 10 ה' - 4.
- ד. היתרי בנייה יינתנו רק לאחר קבלת הנחיות מינהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות טיסה.
- ה. יתר התנאים למתן היתרי בנייה - כמפורט בתכנית הראשית.



13. הוצאות תכנון ופיתוח: הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

14. יחס התכנית לתכניות תקפות:
על שטח תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית מתאר מקומית "ע"1- מרתפים. במקרה של סתירה בין הוראות תכניות אלה להוראות תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.

15. זמן ביצוע: 5 שנים

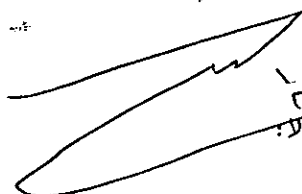
מאשרת

16. אישורים:

נ. גולדנברג - מ. בוכמן

רח' ריב"ל 7 ת"א 67778
טל: 03-6891006 פקס: 03-6397210

חתימת המתכנן:



חתימת בעלי הקרקע:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון וחבניה תשכ"ח - 1965
3374/א אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25.7.05 לאשר את התכנית.
גילה אורון
יו"ר הועדה המחוזית

חתימת הועדה:

אוג. 26.9.05