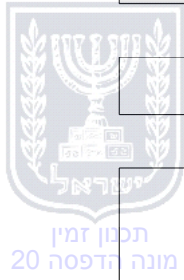


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 507-0226936

תא/מק/4352 מנהרת גבעון

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



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 שם התכנית
ומספר 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

קואורדינאטה X 179818

קואורדינאטה Y 664103

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

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

1.7 מסמכי התכנית

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	

תכנון זמין
מונה הדפסה 20**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(*)	69	03-5218666	03-5218666	

תכנון זמין
מונה הדפסה 20**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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 כפופים
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 תחתית 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 תחתית 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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת										
(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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות**6.1****הנחיות מיוחדות****סימון בתשריט : מנהרה/מעבר תחתי**

- 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 :
 - אחריות תחזוקה שוטפת של המנהרה.
 - מענה לדרישות בטיחות / ביטוח למשתמשי המנהרה.
 - שעות פתיחת המנהרה.
- 2- היתר הבניה יכלול פרוט עיצוב המנהרה, חומרי הגמר, התאורה ומתקני הבטחון שיידרשו, לאישור מהנדס העיר או אדריכל העיר או מי מטעמם.
- 3-לא יותר שימוש מסחרי בשטחי המנהרה.
- שילוט יהיה עפ"י הנחיות השילוט העירוניות התקפות.
- 4-תנאי לקבלת היתר הבנייה למנהרה המוצעת יהיה קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה להיבטי גזי קרקע ואיוורור המנהרה

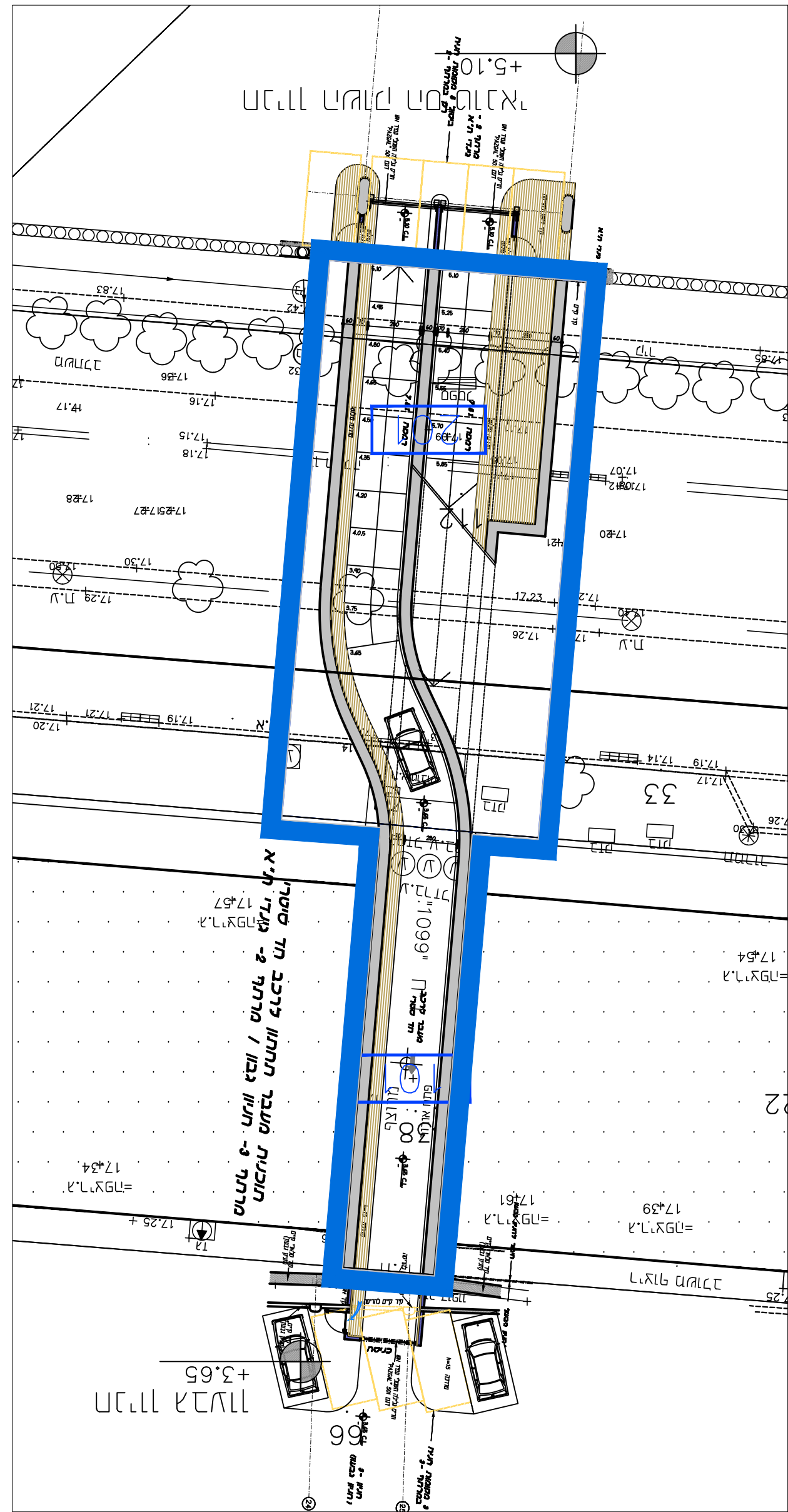
7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מגדלי תל אביב וקניון העיר תל אביב 514434356		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מגדלי תל אביב וקניון העיר תל אביב 514434356		
בעל עניין בקרע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית תל אביב יפו 500250006		
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יסקי מור סיון אדריכלים		

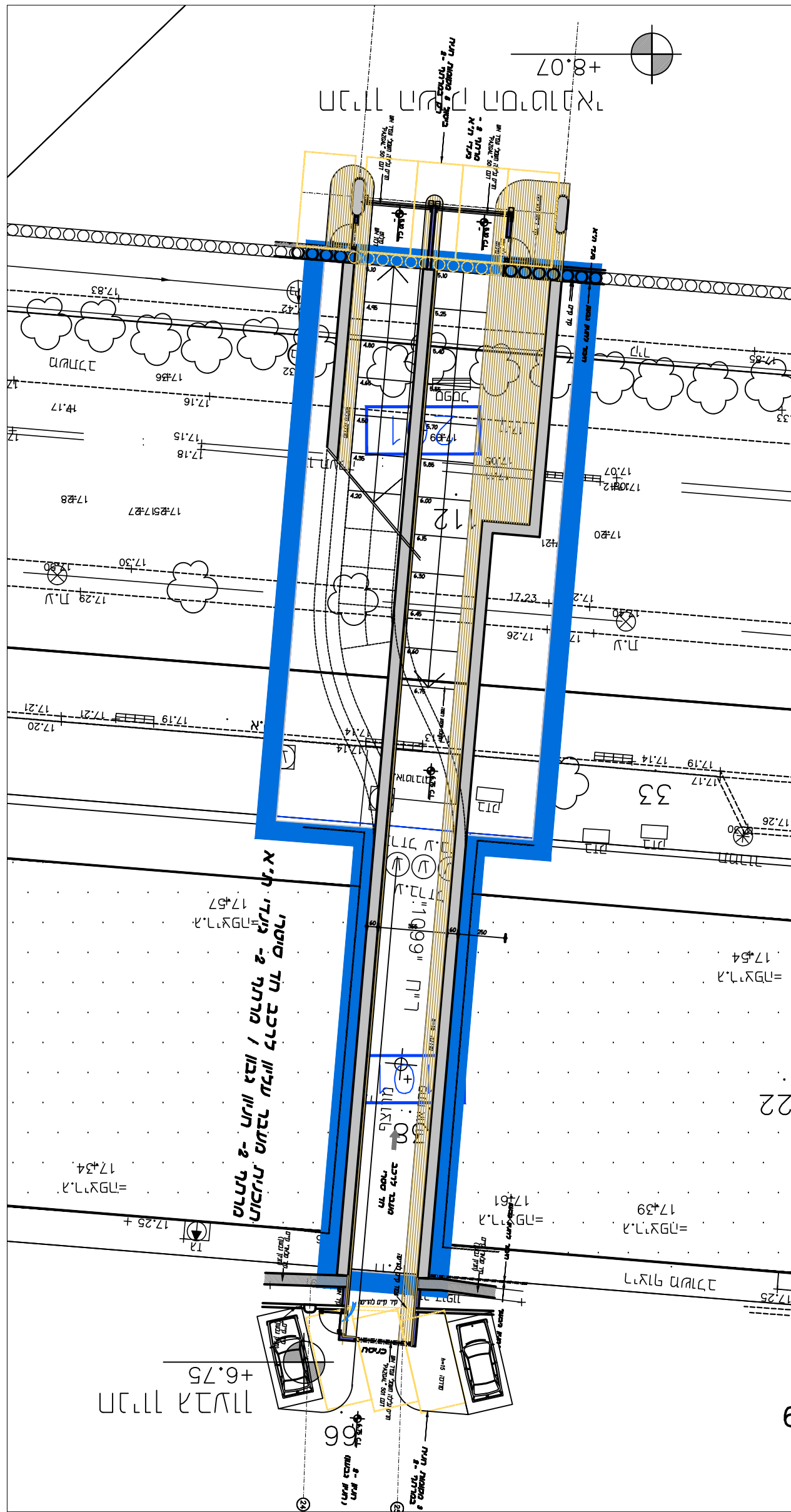


1700
 59.3%

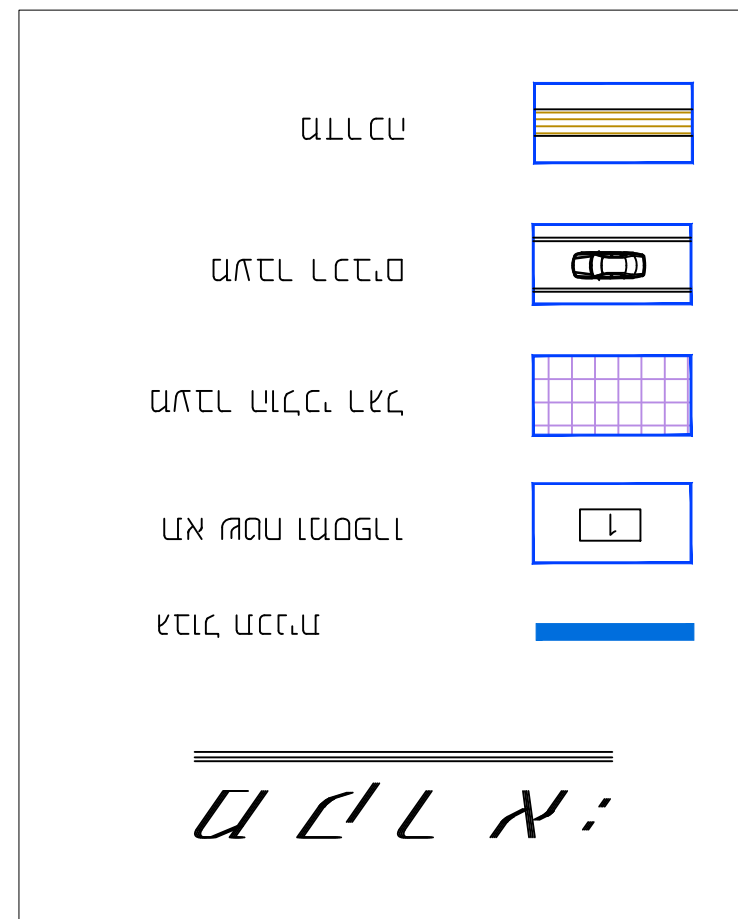
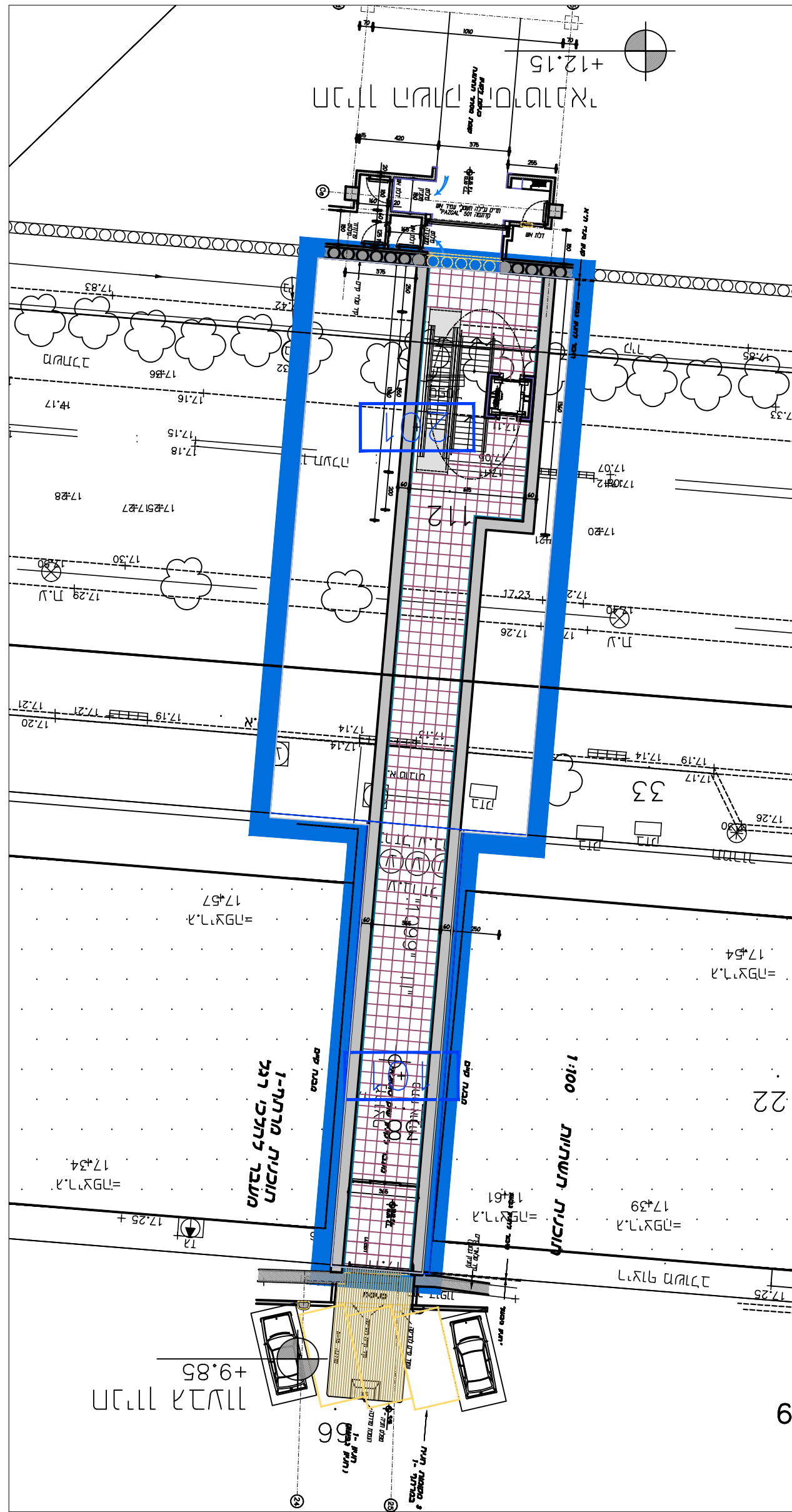


1200
א-א

97.9% מכלל המדענים



057:1 ארזא לללל ללל
 058:6+



4352 /ק"א/ת "ווערענדיגט"	
507-0226936	
7171 1900	

