

משרד התכנון
האזורים
המרכזי

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תכנית מפורטת מס' 2260

שינוי מס' 3 לשנת 1982 של תכנית מפורטת "G"

משרד התכנון
האזורים
המרכזי

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2260 שינוי מס' 3 לשנת 1982 של תכנית מפורטת "G".

2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' א.פ. 8/1982 המצורף אליהו (להלן: "התשריט") הכולל את חלקות 112, 118, 119, 126, 128 (חלק) בגוש 7103, חלקות 76, 77 בגוש 7104, חלקות 26, 27 בגוש 7077 וחלקה 119 בגוש 6941.

התשריט ונספח החניה מספר 217/63 מיום 20/6/90 יהוו חלק בלתי נפרד מהתכנית.

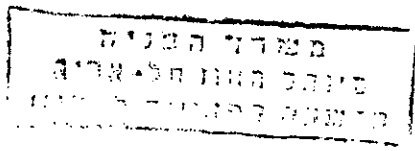
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

4. שטח התכנית: 7,283.4 מ"ר.

5. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, עיריית תל-אביב-יפו ואחרים.

6. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו.

7. מחבר התכנית: א. פרייברגר, רח' קליי 15, תל-אביב.



8. מטרת התכנית: מטרת התכנית היא קביעת מגרש מסחרי מיוחד עם תנאי בניה מיוחדים על כל החלקות המסומנות בסעיף 2 דלעיל לשם הקמת מבנה הכולל שטחי מסחר ומשרדים וכן מגדל רב קומות למשרדים מעל 3 מרתפים ו-2 קומות לחניה ולשנות בהתאם לכך את התכנית המפורטת "G" על שינויה (להלן: "התכנית הראשית") אשר ההודעה בדבר תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 1097 מיום 11.6.64.

9. שינוי התכנית הראשית: התכנית הראשית תשונה על ידי:

א. קביעת מגרש מסחרי מיוחד עם בינוי מיוחד לשם הקמת מבנה משרדים ומסחר ומגדל משרדים רב קומות.

ב. הסדר המגרש: ע"י אחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בהתאם לסימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

תכנית מכורטת מס' 2260

קביעת שטח רצפות כולל לגבי המגרש "ב", הכולל את החלקות 112, 118, 119, 128, 126 (חלק) בגוש 7103, חלקות 76, 77 בגוש 7104, חלקות 26, 27 בגוש 7077 בשטח של 24,402 מ"ר שהם 300% מעל פני הקרקע משטח של 6972 מ"ר (שהוא 60% משטח ברוטו) בתוספת שלא תעלה על 50% משטח של 6972 מ"ר במרתף העליון (הראשון) לבתי מלאכה (בנוסף למתקנים טכניים), ללא מוסכים, כמפורט בטבלת שטחי הבניה להלן. קביעת תנאי בניה לחלקה 119 בגוש 6941, מגרש "א", בשעור של 250% משטח החלקה נטו בתנאי שתשתלב בפרוייקט ותבנה תוך תקופה של 10 שנים או 300% בתנאי שתשתלב בפרוייקט בו בזמן עם מגרש ב'.

טבלת שטחים:

גוש	חלקה	שטח במ"ר	שטח אזור	אחוז בניה	שטח בניה
7104	76	542			אחוזי בניה יחושבו משטח של 6972 מ"ר
7104	77	544			
7077	27	2170			$300\% \times 20,916 =$ מ"ר
7077	26	27			$50\% = 3,486$ מ"ר במרתף עליון
7103	119	973			סה"כ שטח רצפות כולל = 24,402 מ"ר
7103	112	286			מגרש ב'
7103	118	595			סה"כ 5,535 מ"ר
7103	128	299			
7103	חלק מ-126	99			
דרכים		524			524 מ"ר
6941	119	1224.4			מגרש א
					1224.4 מ"ר ** כפוף להערה
			7283.4		
			7283.4		
					סה"כ

טבלת פירוט הבניה במפלסים במגרש ב'

5535	לחניה	מרתף תחתון
5535	לחניה	מרתף ביניים
1305	לחניה	מרתף עליון
3200		קומה מסחרית
3800		קומה מסחרית עליונה
3800		קומת חניה עליונה ראשונה על גג המסחרית
3800		קומת חניה עליונה שניה
4800 = 800 X 6		קומה טיפוסית בבנין משרדים נמוך
8821 = 18 X 490		קומה טיפוסית במגדל
295		קומה מסעדה מסתובבת

* מרתף עליון 50% מהשטח של 6972 מ"ר הינם לצרכי בתי מלאכה.

הערה: בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים קלים בשטחי הבניה במפלסיה השונים בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על 300% משטח של 6972 מ"ר. ** במגרש א' יהיה שעור הבניה 250% משטח המגרש נטו בתנאי שייבנה תוך 10 שנים, או 300% בתנאי שייבנה בזמן שבו ייבנה הפרוייקט על מגרש ב'.

מבנה המהותי
 על מנת לת
 ד"ר ה

ד. שלבי בצוע: שלבי הביצוע של התכנית יהיו על פי המפורט להלן כמסומן בתשריט:

בניה חדשה מעל מפלס + 0.00	בניה חדשה במרתף + מעברים + חניה (במ"ר)	שטח מבנים לפינוי	שטח קרקע מכונה	
3,800	938 שטח לבתי מלאכה במרתף עליון שיכלל ברחוק' בניה	1,234 מתוכם	1,354	שלב א'
2,540	-- " -- 715	900	1,030	שלב ב'
600	-- " -- 373	706	746	שלב ג'
13,976	-- " -- 1,460	2,695	2,920	שלב ד'
20,916 מ"ר	-- " -- 3,486	5,535	6,050	סה"כ
24,402 מ"ר	סה"כ שטח בניה (לא כולל שטחי חניה)			

ה. קביעת קוי בנין כמסומן בתשריט ובגבול בין אזור א' ואזור ב' יבנה הבנין בהתאם לקוי בנין המסומנים בתכנית ובחתך הרצופים.

ו. קביעת גובה הבנינים כמסומן בתשריט.

ז. קביעת 3 מרתפים במגרש ב' כמסומן בתשריט אשר העליון שבהם, 50% משטח של 6972 מ"ר שהם 3486 מ"ר, בחלק זה ישמש למחסנים ובתי מלאכה (תנאי האורור יתואמו עם משרד הבריאות לפני איכלוס המרתף) בנוסף למתקנים טכניים, והשטח הנותר הוא 1305 מ"ר ישמש לחניה. 2 התחתונים ישמשו לחניה. קביעת 3 מרתפים במגרש א' והשמושים בהתאם לתכנית מתאר "ע" - מרתפים.



א. פריבורג אדריכלים
 רח' קד" 15 תל-אביב 62336 טל. 259647

ח. הרחבת דרכים כמסומן בתשריט.

ט. כל שנוי בבנוי הסכמתי כמסומן בתשריט שאיננו נוגע לאחוזי בניה.

י. לכל העסקים, פרט למשרדים יוקמו שרותים סניטרים צמודים ונפרדים.

יא. הוספת סעיף בסוף תקנות התכנית הראשית כדלקמן: "למרות כל האמור לעיל יהיו תנאי הבניה, היעדים/השמושים בשטח התכנית מס' 2260 כמפורט בה".

10. רישום השטחים הציבוריים:

השטחים המיועדים להרחבת דרכים ירשמו ע"ש עיריית ת"א-יפו כחוק. הוצאות פינוי שטחים אלה יחולו על: החוכרים באם זו קרקע בחכירה או על הבעלים באם זו קרקע ללא חכירה. אין באמור לעיל כדי למנוע את הועדה המקומית לפנות את השטחים הציבוריים ביוזמתה ובמקרה זה תהיה זכאית לשיפוי עבור הוצאות הפינוי שהיו לה. רשום אחד החלקות בספרי המקרקעין יתואם לפני רשום בית משותף בין היועצים המשפטיים של הועדה המחוזית, המקומית ומינהל מקרקעי ישראל.

11. הסדר המגרש:

לפני רשום בית משותף על חלק מהתכנית המסומן ב' תקויים התיעצות בין היועצים המשפטיים של הועדה המחוזית, המקומית ומינהל מקרקעי ישראל כדי למצוא פתרון לאחודן של החלקות ורשום האחוד במשרד ספרי האחוזה.

בניה בשטח הרחובות:

בבניה בשטח הרחובות הסמוכים תהיה מותנית בהסדר מיוחד בין העיריה לבין בעלי קרקע ו/או יוזמי התכנית.

תניה:

א. הסדרי החניה, הפריקה, הטעינה, הכניסות, היציאות, הגישה לרמפה מצד רח' סעדיה גאון דרך מגרש העיריה יהיו לפי נספח החניה המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

ב. תקן החניה יהיה לפי תקנון תכנון הבניה 1983.

ג. מגרש 119 גוש 6941 אינו כלול בשלבי הביצוע והכניסות והיציאות יהיו דרך הפרויקט.

ד. יש לקבל אישור משרד התחבורה לפני מתן היתר בניה לכל שלב של ביצוע הפרויקט.

ה. ביצוע החניה בפרויקט יהיה על פי נספח החניה.

ו. במדרכה שבתחום המגרש לאורך דרך פ"ת תרשם זיקת הנאה לציבור.

ז. שלבי בצוע

בתנאים שבהיתרי הבניה השלבים המופיעים בתשריט יכללו:

1. ו'שלב א' בצוע דרך הגישה במתכונת הסופית.
2. ו'שלב ב' בצוע הקמת הרמפה.
3. ו'שלב ג' בצוע הסדר צומת סעדיה גאון ע"פי התכנית בנספח החניה.
4. ו'שלב ד' בצוע הסדר צומת לינקולן - דרך פ"ת עפ"י תוכנית צומת ורמזור באשור מש"ז התחבורה וחבור רחוב סעדיה גאון לרחוב מאזה בהתאם לנספח החניה.

14. עצו: ארכיטקטוני: יוזמי התכנית ידאגו לעיצוב ולעיבוד מיוחד של חזיתות המגזל ושל הגוש הנמוך לפתוח פינת הרחובות דרך פ"ת-לינקולן לשביעות רצון מהנדס העיר.

15. הוצאות הפינוי והריסת המבנים הקיימים יחולו על החוכרים באם זו קרקע בחנירה, ו/או על היזמים באם קיימים לגביה הסכמי פיתוח עם המינהל, או על הבעלים באם זו קרקע ללא חכירה. הקמת הבנין תבוצע גם בשלבים בהתאם.

16. בצו הצפון-מערבי של המגרש יועד שטח של 100 מ"ר לצורך הקמת מבנה לאחסון פסולת מוצקה במיכליות (בהתאם לתשריט). המונח ייבנה עם גג בגובה 4.5 מטר וקירות צדדיים עד לגובה 1.80 מטר לפחות. במרחף שבחזית דרך פ"ת יישמר מקום אחסון למתקן פסולת קטן יותר בקומת החניה העליונה, ואפשרות של תמרון מכוניות הפינוי.

Handwritten notes in Hebrew, possibly indicating a date or reference: "א/כ" and "א/כ" with additional illegible characters.

מחלקת המיסים / תשלום המסים
חוק המס על הכנסה 5741-1980
תשלום מס

מספר תשלום: 2200/257
מספר זיהוי: 2314.25
תאריך: 27-11-87

[Signature]
נכה של כהן

מאריך: 27-11-87

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוסף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____