

תקנות תיא 2
 אסמכתא
 מס' 10
 עדכון מס'
 תאריך
 07.07.02

תכנית מפורטת מס' 3193
 דרך פתח - תקוה 82
 דף מספר 1 מתוך 7 דפים

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו
תכנית מתאר מקומית מס' 3193 - דרך פ"ת 82

שינוי מס' 6 לשנת 2000 של תכנית מפורטת מס' E (1941)
 שינוי מס' 15 לשנת 2000 של תכנית 1043

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מקומית מס' 3193 - "דרך פ"ת 82" שינוי מס' 6 לשנת 2000 של תכנית מפורטת מס' E (1941). שינוי מס' 15 לשנת 2000 של תכנית 1043.
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת:
 7 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התכנית".
 גיליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:500, להלן "התשריט".
 גיליון אחד של נספח תנועה מנחה, בקנ"מ 1:250 להלן "נספח התנועה".
 גיליון אחד של נספח בינוי מנחה, בקנ"מ 1:250 להלן: "נספח הבינוי".
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהוראות התכנית בשלמותה.
3. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה הכולל את חלקה 251 בגוש 7104 - דרך פ"ת 82 ת"א - בין הרחובות והחלקות המפורטים להלן:
 דרך פ"ת - במערב
 חלקה 252 - במזרח
 חלקה מס' 246 - בצפון
 חלקות מס' 55, 54, 83, 234 - בדרום
4. **שטח התכנית:** 2,061 מ"ר
5. **יזם התכנית:** נ. ג. נכסי גיא בע"מ.
6. **בעלי הקרקע:** נ. ג. נכסי גיא בע"מ.
7. **עורך התכנית:** רפופרט אדריכלים.

8. מטרות התכנית:

- 8.1. שינוי יעוד החלקה הכלולה בתכנית מאזור תעשייה ואזור מסחרי לאזור תעסוקה.
- 8.2. קביעת זכויות בניה, הוראות בניה ותנאים למתן התר לתעסוקה בשטח של 5,153 מ"ר שטח עיקרי במבנה בן 7 קומות ועוד 2 קומות בנסיגה.
- 8.3. קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח השטח במסגרת נספח בינוי ופיתוח.
- 8.4. קביעת אזור בו תינתן זיקת הנאה לציבור.
- 8.5. לשנות בהתאם לכך, את תכנית E (1941) אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בעיתון רשמי מס' 1114 מיום 17.7.41 ואת תכנית 1043 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1514 מיום 20.3.69 (להלן שתיהן יחד: "התכנית הראשית").

תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת וניתן להוציא על פיה התרי בניה.

9. הוראות בניה באזור תעסוקה

השטח המסומן בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים בצבע סגול, הוא אזור תעסוקה ויחולו עליו ההוראות הבאות:

9.1. תכליות מותרות

- 9.1.1 מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לאחסנה, חניה ושטחים טכניים. כן יותרו שימושים עסקיים בכפוף להוראות סעיף 9.2.4 להלן.
- 9.1.2 מעל פני הקרקע: יותרו במפלסי כל הקומות שימושים לתעסוקה ולמשרדים כמפורט בתכנית מתאר מקומית ת"א/ 1043 / א' אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 20.12.01, י"פ 5040.
- 9.1.3 בנוסף לתכליות הרשומות לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר עסקי בידור ובילוי, בהתאם לשיקול דעתה ובכפוף לבדיקת השירות לאיכות הסביבה בעת"א.

9.2. זכויות הבניה

- 9.2.1 מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על ± 1.0 מ' ממפלס המדרכה הגובלת בבנין בדרך פ"ת. (להלן: הכניסה הקובעת לבנין").

תקנות תיא 2
 אסמכתא
 מס' 10
 עדכון מס'
 תאריך
 07.07.02

תכנית מפורטת מס' 3193
 דרך פתח - תקוה 82
 דף מספר 3 מתוך 7 דפים

9.2.2 זכויות הבניה המירביות לשטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיו 5,153 מ"ר.

9.2.3 זכויות הבניה המירביות לשטחי השירות של המבנה, מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין, לא יעלו על 30% מהשטח העיקרי המותר לבניה בחלקה, לא כולל קולונדה ושטח של עד 570 מ"ר לפריקה, טעינה וגישה לחניה בקומה המפולשת.

9.2.4 מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין יותרו שטחי שירות בהקף של עד 400% משטח המגרש.

9.2.5 הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר העברת עד 20% מהשטחים העיקריים המותרים לבניה במגרש למפלסי המרתף ובלבד שסה"כ השטחים הבנויים למטרות עיקריות במגרש לא יעלה על השטח העיקרי המותר על-פי הוראות ס' 9.2.1 לעיל.

9.3 גובה ומספר הקומות

9.3.1 גובה הבניינים בחזית לדרך פ"ת לא יעלה על 7 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין.

9.3.2 בנוסף לאמור לעיל, במסגרת השטחים המותרים בסעיפים 9.2.1, 9.2.2 לעיל, ניתן יהיה לבנות עד שתי קומות חלקיות נוספות ו/או קומות טכניות בנסיגה שלא תפחת מ 3.5 מ' מקו הרחוב לכיוון דרך פ"ת. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הגדלת הנסיגה או לאשר הקטנת הנסיגה בקומות העליונות, ע"פ הנחיות מה"ע, אם שוכנעה כי הדבר נדרש ואפשרי מבחינת העיצוב האדריכלי.

9.3.3 גובה קומת הכניסה לא יעלה על 5.60 מ' ברוטו וגובה הקולונדה בחזית יתייחס לגובה קומה זו בבניינים הגובלים בו לאורך חזיתות הרחוב.

9.3.4 ניתן יהיה להתקין חלק מפולש בכל אחת מקומות הבנין, ובלבד שקומה זו תלקח בחשבון המספר הכולל של הקומות המותרות בבנין.

9.4. קווי בנין

9.4.1 קווי בנין לחזית:

בקומת קרקע:	3.5 מ' (לקולונדה)
בקומות 2-7:	0 מ'
קו בנין צדדי:	דרומי - 4 מ'
	צפוני - 0 מ'
קו בנין אחורי:	4.5 מ'

9.4.2. קווי בנין למרתפים יהיו גבולות המגרשים, בתנאי שתובטח אפשרות למעבר תשתיות עירוניות עפ"י דרישת מה"ע.

9.4.3. במסגרת שטחי השרות ניתן יהיה להקים בקומת הקרקע בלבד ובמרחק שלא יפחת מ- 55 מ' מגבול המגרש בדרך פ"ת, מבנים לחדר אשפה ולמדחסים לאוורור החניונים בלבד בקו בנין 0 בתנאי שגובהם לא יעלה על 3 מ' ובתנאי שלא יותקנו פתחים בקירות הפונים למגרשים הסמוכים ובכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה בת"א.

9.5 מרתפים

9.5.1. ניתן יהיה להקים, עפ"י הצורך, עד 4 קומות מרתפים בגבולות המגרש.

9.5.2. מפלס תקרת המרתף העליון בצד מערב לא יעלה על פני המדרכה בדרך פ"ת. בצד מזרח יהיה מפלס תקרת המרתף על פי הצורך ליצירת שיפוע לכוון הרחוב.

9.6. חניה והסדרי תנועה

9.6.1. החניה עבור כל חלק מהבנין תהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת כל היתר בניה באישור אגף התנועה בעת"א. תקן החניה יהיה מירבי ולא תותר חניה מעל לתקן.

אסמכתא תקנות תיא 2
 עדכון מס' מס' 10
 תאריך 07.07.02

תכנית מפורטת מס' 3193
 דרך פתח - תקוה 82
 דף מספר 5 מתוך 7 דפים

9.6.2 הכניסה והיציאה לחניה יהיו בצמוד לגבול הדרומי של המגרש וישמרו על רצף המדרכה לאורך חזית המגרש.

9.6.3 פריקה וטעינה יוסדרו בתחומי המגרש, בקומת הקרקע בחצר השירות ו/או במרתף העליון, באישור אגף התנועה.

9.6.4 לפחות רבע מסה"כ מקומות החניה בתחום התכנית יהיו פתוחים בתשלום גם לציבור הרחב. מקומות חניה אלו לא יוצמדו לשימושי הבנין וירוכזו במקום אחד.

9.6.5 החניה והסדרי התנועה יפורטו בתכנית הפיתוח ובבקשות להתרי בניה.

9.6.6 במסגרת התכנית תשמר אופציה לפתיחה וחיבור בפועל בין מרתפי החניה במגרש זה ובין המגרש הגובל בתכנית מצפון. במקרה שאופציה זו תמומש תותר כניסה אחת ויציאה אחת בלבד לחניון המשותף, לכיוון דרך פתח-תקוה, והיא תותקן בין שני המגרשים.

9.7 הוראות לעיצוב

9.7.1 בחזית לכונן דרך פ"ת תבנה קולונדה שתפורט בתכנית העיצוב האדריכלי ובהיתרי הבניה. קו תחתית הקולונדה יתיחס לקו הקולונדה לאורך הרחוב.

10. זיקת הנאה למעבר לציבור:

בשטח המסומן בתשריט בנקודות ירוקות (בתחום הקולונדה), תרשם, בלשכת רישום המקרקעין, זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.

11. בניה בשלבים:

11.1 הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשלבים.

תקנות ת"א 2
 אסמכתא
 מס' 10
 עדכון מס'
 תאריך
 07.07.02

תכנית מפורטת מס' 3193
 דרך פתח - תקוה 82
 דף מספר 6 מתוך 7 דפים

- 11.2. במקרה של בניה בשלבים כאמור, יהווה כל שלב בניה שלמות אדריכלית, תפקודית ובטיחותית, לשביעות רצון מה"ע.
- 11.3. כל שלב בניה יתן פתרון לנגישות, חניה, פריקה וטעינה באישור אגף התנועה בעת"א.

12. הסדר קרקע

הסדרי הקרקע יהיו ע"פ התכנית הראשית. למען הסר ספק, כל השטחים שהיו או הינם חלק מהחלקה הכלולה בתכנית ואשר יועדו לצרכי ציבור על-פי תכניות קודמות, יופקעו וירשמו על שם עיריית ת"א כשהם בנויים פינני גמור בכל מבנה, אדם או חפץ.

13. תנאים למתן התרי בניה

- 11 2. אבטחת רישום זיקות הנאה ע"י מבקש ההתר ועל חשבונו, כמפורט בסעיף 10 לעיל.
- 11 3. אבטחת ביצוע הסדר קרקע, אם יש צורך כזה, כמפורט בסעיף 12 לעיל.

14. תנאים למתן תעודת גמר

ביצוע בפועל של האמור בסעיף 13 לעיל.

15. יחס התכנית לתכניות תקפות

- 15 1 בתחום תכנית זו יחולו הוראות התכנית הראשית, אם לא שונו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית, תקבענה הוראות תכנית זו.
- 15 2 הוראות תכנית "ע" מרתפים יחולו בתחום תכנית זו למעט בענין הוראות מפורטות אשר שונו בהוראות תכנית זו.
- 15 3 הוראות תכנית מתאר מקומית ת"א 1043 א' יחולו בתחום תכנית זו למעט בענין הוראות מפורטות אשר שונו בהוראות תכנית זו.

אסמכתא תקנות תיא 2
 עדכון מס' 10 מס'
 תאריך 07.07.02

תכנית מפורטת מס' 3193
 דרך פתח - תקוה 82
 דף מספר 7 מתוך 7 דפים

16. הוצאות התכנית

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית, בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

17. זמן ביצוע

זמן ביצוע לתכנית כ- 5 שנים.

18. אישורים

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 3193 / א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17-02 לאשר את התכנית
שמעון לסקר
 יו"ר הועדה המחוזית

24.7.02 אלי גני

נ.ג. נכסי גיא בע"מ

חתימת יזם התכנית:

נ.ג. נכסי גיא בע"מ

חתימת בעלי הקרקע:

המפורט אדריכלים
 יחידה הלוי 54, ת"א 65 225
 ט.כ. 5610059

חתימת המתכנן:

חתימת הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית 3193... 82 ס"ח... 777
 הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)
 תאריך 13-12-01 פרוטוקול 2001-30 החלטה 1
 אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 תאריך 10.7.02 ישיבה מס' 763
 מנהל מהנדס תכנון
 תאריך 18/7/02