

משאלי יוסיפה החלוצית

שינוי מס' 8 לשנת 1981 של ת.ב.ע. מתאר 1927 (תקון 1938)-גדס

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 2220 - שינוי מס' 8 לשנת 1981 של ת.ב.ע. מתאר 1927 (תקון 1938)-גדס.

2. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשרים מס' 1/81 המצורף אליה (להלן "התשרים") הכולל חלקות 2,3,4,5,9, נגוש 7091 בשטח של 2420 מ"ר. התשרים מהווה חלק בלתי בפרד מהתכנית.

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

4. בעל הקרקע : "מיבי סנטר" חברה בע"מ, "אלסקה" חברה בע"מ, "איסקה" חברה בע"מ.

5. הירזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו.

6. המתכנן : מאיר ביר - אדריכל.

7. מטרת התכנית : מטרת התכנית היא לקבוע אזור מסחרי I לגבי החלקות 2,3,4,9, נגוש 7091 ולאחד אותן עם חלקה 5 בנגוש 7091, לשם הקמת בנין למסחר, למשרדים ולמגורים בגובה 16 קומות מדרגות מעל 4 מרתפים, בתנאי בניה מיוחדים ולשנות בהתאם לכך את ת.ב.ע. מתאר 1927 (תקון 1938) גדס על שנייה (להלן "התכנית הראשית") אשר הועדה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בעתון הרשמי מס' 976 ת-4.1.40.

8. שינוי התכנית : התכנית הראשית תשובה ע"י :

א. קביעת אזור מסחרי I לגבי החלקות 2,3,4,9, נגוש 7091, שתואחדה עם חלקה 5 בנגוש 7091 למגרש אחד שירשם לפני מתן היתר בניה והתרת בנין שיכיל:

1. 3 מרתפים תחתונים לחניה ומקלט.

2. מרתף עליון מסחרי שיהיה בהתאם להנחיות תכנית מתאר "פ" כמרתף באזור מסחרי. המרתף יהיה חלק מהיחידות המסחריות שבקומת הקרקע ויהיה קשור אליהן במדרגות פנימיות, כמסומן בתשרים.

3. קומת קרקע למסחר. כניסות לשטח המסחר מהמעבר הצדדי יותבה באישור מיוחד של הועדה המקומית.

4. 4 קומות מדרגות למשרדים.

5. קומה מפולשת בגובה נטו עד 2.20 מ' עם מתקנים טכניים באשור הועדה המקומית.

6. 10 קומות מדרגות למגורים עם דירות מודולריות בגודל לא פחות מ-36 מ"ר ברוטו.

7. מעל חדרי מדרגות יהיו חדרי מכונות ומתקנים לתפעול הבנין כמסומן בתשרים.

ב. גובה הבנין וגובה כל קומה יהיו כמסומן בתשרים לרבות קומת הקרקע בגובה 4.50 מ' נטו ולא תותר חלוקת הקומות הגבוהות וקומת הקרקע ע"י תקרות כיניים.

ג. קביעת אחוזי בניה של 250% (מסחר 40%, משרדים 115%, מגורים 95%) משטח החלוקת ללא שטחי המרתפים עפ"י סעיף 15, הקומה המפולשת, גרעין חדרי מדרגות ומתקני העזר ובתוספת 168 מ"ר חדרי מדרגות הנכללים בחישורב באחוזים כוללים כל התוספות כולל יציאות לגג לפי ת.ב.ע. מס' 1680.

ד. הבנין לא יכלול מרפסות ובמידה ויהיו מרפסות, יכללו באחוזי הבניה.

ה. קביעת קרי בנין כמסומן בתשרים. לא תותר הבלטת מרפסות מחוץ לקרי בנין.

ו. הגבהים המסומנים בקומת הקרקע הם סכמטיים בלבד. הגבהים הסופיים יקבעו על פי מפה טופוגרפית בהיתר הבניה.

ז. הועדה המקומית לא תהא רשאית להתייך הקלות באחוז הבניה של קומות המגורים.

ח. שינוי לא מהותי בקווי העיצוב הארכיטקטוני המפורטים בתכנית יאושר בהסכמת הועדות המקומית והמחוזית.

ט. תאושר חלוקת השימושים היחסית ע"י שינוי ממשרדים למגורים בלבד באישור הועדות המקומית והמחוזית ובתנאי שקומת המגורים הראשונה תהיה לפחות מעל 2 קומות משרדים וקומה מפולשת אשר תפריד ביניהן.

י. לא יהיה מצב בו המגדל ישמש רק למשרדים ללא מגורים כלל.

יא. הוספת סעיף בסוף תקנותיה של התכנית הראשית כדלקמן: "למרות כל האמור לעיל, יהיו היעוד, תנאי הבניה והשימושים בשטח תכנית מס' 2220, בהתאם למפורט בה".

9. תניה : החביה הפריקה והטעיבה יוסדרו לשביעות רצון מהגדס העיר ובאישור משרד התחבורה. מספר מקומות החביה יהיה בהתאם לתקן הארצי, שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה, ללא חפיפה בשימושים.

10. הסכמת מוסדות : יש לקבל הסכמת משרד הבטחון ותעופה אזרחית לגבי גובה הבנין, הסכמת מכבי אש לסדורי כבוי אש, הסכמת מתלקת התברואה לסדורי אשפה והסכמת הרשות המוסמכת הג"א (מה"ע) לסדרי מקלטים ומדרגות מנוסה.

11. היתר בניה : בכל היתר בניה שיוצא בתחום התכנית יותנה כי :

א. אין להתחיל בעבודות בניה אלא אם קודם לכן בהרשו פופעל כל המבנים הקיימים בתחום התכנית.

ב. כל עבודות הבניה תבוצענה עפ"י תשרים הבנוי שיצורף להיתר הבניה.

ג. השטחים הציבוריים והמעברים יהיו כמפורט בתשרים הבנוי, לא יסגרו ויהיו חלק מהרכוש המשותף.

12. זמן ביצוע : התכנית תבוצע תוך 6 שנים מיום אישורה.

מינהל התחום / אגף תכנון ובנין
עיריית תל-אביב-יפו
ת.ח. 17-05-1988
ל.ח. 1

13. שלב ביצוע : התכנית, כולל התשתית והחברות, חייבת להיות מבוצעת כשלב אחד.
 14. יחס לתכנית : על תכנית זו תחולבה הוראות התכנית הראשית. במידה וזיהיה ניגוד בין הוראות התכנית הראשית לבין הוראות תכנית זו תכרענה הוראות תכנית זו.
 15. טבלת הישוב שטחים *

קומה	יעוד	מספר יחידות מגורים	גובה קומה ברוטו מ"ר	שטח כולל	שטחים צמודים מעברים מ.מדרגות	שטח בטר לחישוב אחוזי בניה	אחוזי בניה	סה"כ אחוזי בניה
מרתף 4	חניון למגורים	-	2:50	2,400	18	-	-	הערה : 1: עפ"י תכנית "ע" 2: גובה בטר עד 2.40 מ'
מרתף 3	חניון למסחר	-	2:50	2,400	18	-	-	
מרתף 2	חניון למסחר	-	2:50	2,400	18	-	-	
מרתף עליון	מסחר	-	3:00	1,512	72	*	-	
קומת קרקע	מסחר	-	5:10	1,103	158	945	*	40 למסחר
קומה 2	משרדים	-	3:20	963	54	909	38	
קומה 3	משרדים	-	3:20	792	54	738	30	
קומה 4	משרדים	-	3:20	684	54	630	26	
קומה 5	משרדים	-	3:20	567	54	513	21	115 למשרדים
קומה 6	קומה מפולשת	-	2:60	-	54	-	-	גובה בטר עד 2.20
קומה 7	מגורים	10	3:20	468	90	378	16	
קומה 8	מגורים	8	3:20	369	81	288	12	
קומה 9	מגורים	6	3:20	288	54	234	10	
קומה 10	מגורים	6	3:20	261	54	207	9	
קומה 11	מגורים	5	3:20	234	54	180	7	
קומה 12	מגורים	5	3:20	234	54	180	7	
קומה 13	מגורים	5	3:20	234	54	180	7	
קומה 14	מגורים	5	3:20	234	54	180	7	
קומה 15	מגורים	5	3:20	234	54	180	7	
קומה 16	מגורים	4	3:20	189	45	144	6	
גג	מתקני עזר	-	3:20	45	45	-	-	
ה.מדרגות		-	3:20	-	-	168	7	95 למגורים
סה"כ		59		15,611	1,193	6,054	250	250

* במקרה והשימושים שיקבעו במרתף עליון צריכים להכלל באחוזי הבניה לפי תכנית "ע", יש לקזזם מסה"כ אחוזי הבניה בקומת הקרקע.
 ** יתאפשר שיבנו בפירוט השטחים המצויים בקומות השונות אשר בחשירים כתוצאה ממיצוי אפשרות כמפורט בהוראות התכנית בסעיף 8 ח' ו-ט'.

חתימת בעל הקרקע
מינהל קונטר
 חברה לפתוח והשקעות
 ברחוב דאנגווי בע"מ

אלסקה פינאנס לטד
 ALASKA FINANCING LTD.

איסקה פינאנס
 ESCKA LTD.

חתימת הירזם

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית: תכנית מס' 2220

תאריך: 12.05.88

מס' תכנון: 8

מס' תכנון: 240

מס' תכנון: 8

מס' תכנון: 270

מס' תכנון: 482

תאריך: 5.6.1988

חתימת המחכבן
מאיר ניר
 ח"א. שוטקן התורני 7. מל. 445003

מדינת ישראל / משרד התכנון והבניה תש"ח-1988
 חוק התכנון והבניה תש"ח-1988
 חתום תל-אביב

מרחב תכנון מקומי
 תוכנית מתאר/מפורטת מס' 2220/88
 הועדה המחוזית בתש"ח-1988
 מיום: 2/6/88
 החלטה: לתת תוקף לתכנית.
 27/6/88

21.7.88