

0027B
14 בפברואר 1999
ינואר 2000

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו
תכנית ממורטת מס' 2272 - "עזרא ורחמיה"
שינוי מס' 2 לשנת 1998 של תכנית ממורטת מס' 1200

הוראות התכנית

יוזם התכנית: חב' ליגוטה, לימינסקי, גוטספלד את קומפני בע"מ
עורך התכנית: אדם מזור - אלי מירשט אדריכלים

ספטמבר 2000

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
תכנית מפורטת מס' 2272 "עזרא ונחמיה"
שינוי מס' 2 לתכנית מתאר מפורטת מס' 1200

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2272 - "עזרא ונחמיה", שינוי מס' 2 לשנת 1998 של תכנית מפורטת מס' 1200.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב + טבלת חלקות ומגרשים, (להלן "הוראות התכנית") גיליון אחד של תשריט בקני"מ 1:10,000 ו-500:1 (להלן "התשריט"), ונספח בינוי מנחה בקני"מ 1:250 (להלן "נספח הבינוי").
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט והכולל את חלקות 82, 31-29, 4-1 בגוש 7229.
4. גבולות התכנית: במערב - רציף הרברט סמואל
במזרח - רח' הירקון
בצפון - רח' עזרא
בדרום - רח' נחמיה
5. שטח התכנית: כ-6.3 דונם.
6. יוזם התכנית: חבי ליגוטה, ליפינסקי, גוטספלד את קומפני בע"מ.
7. בעל הקרקע: פרטיים.
8. עורך התכנית: אדם מזור - אלי פירשט אדריכלים.
9. מטרת התכנית: 1. פיתוח המתחם כאזור מגורים משולב במסחר ע"י:
 - א. קביעת יעודי קרקע לאזור מגורים מיוחד הכולל שימושי מגורים, מסחר ומשרדים.
 - ב. קביעת זכויות והוראות בניה ליעודי הקרקע השונים הכוללים 100 יחידות דיוור וכן 3,700 מ"ר למסחר ומשרדים וכן הנחיות בינוי למגרשים השונים.
 - ג. הרחבת רחוב הירקון מ-10 מ' ל-21 מ'.
 - ד. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה של מגרש א' ולאיחוד וחלוקה מחדש בעתיד של מגרש ו'.
 - ה. ליעד שטחים למעבר רכב והולכי רגל בין המגרשים ע"י רישום זיקת הנאה הודנית.
2. לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת מס' 1200 - "תכנית פיתוח שטח מנשיה" - אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2123 בתאריך 3.7.75 (להלן: "התכנית הראשית").

1. אזור מגורים מיוחד: השטח המסומן בתשריט בצבע כתום תחום בקו כתום כהה הוא אזור מגורים מיוחד וחלות עליו התוראות הבאות:

10. אזורי יער:

א. תכליות מותרות:

במגרשים א' ו-ו' תותרנה התכליות הבאות:
 במרתפים: לפי תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים"
 בקומת הקרקע: מבואה למגורים, חדרי שירות * ומתקנים טכניים. בחזית מגרש א' לכיוון רציף הרברט סמואל יותרו שימושי מסחר.
 בקומות העליונות: מגורים. כמו-כן, יותרו משרדים במגרש א' בחזית הרברט סמואל.
 במגרשים ג' ד' ו-ה' תותרנה התכליות הבאות:
 במרתפים: לפי תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים".
 בקומת הקרקע והיציע: מסחר, מבואה למשרדים, חדרי שירות, ומתקנים טכניים.
 בקומות העליונות: משרדים.

ב. זכויות בניה:

סך השטחים המותרים לבניה יהיו כמפורט בטבלה להלן:

מגרש מס'	שטח עיקרי על-קרקעי	שטח שירות על-קרקעי	שטח שירות תת-קרקעי
א'	מגורים: 4,600 מ"ר, 50 יחידות דיור. מסחר ומשרדים: 893 מ"ר.	מגורים: 1,335 מ"ר. מסחר: 270 מ"ר	מגורים: 4,398.3 מ"ר. מסחר: 1,488 מ"ר
ג'	928.8 מ"ר	280 מ"ר	1,548 מ"ר
ד'	951.3 מ"ר	285 מ"ר	1,585.5 מ"ר
ה'	950.4 מ"ר	285 מ"ר	1,584 מ"ר
ו'	מגורים: 4,489 מ"ר, 49 יחידות דיור.	מגורים: 1,350 מ"ר	4,800 מ"ר

ג. גובה:

במגרש א': תותר הקמת 3 קומות מרתפים תת-קרקעיים.
בחזית לרח' הרברט סמואל תותר הקמת קומת קרקע ומעליה יציע ו-2 קומות נוספות, בגובה שלא יעלה על 13.00 מ' כמצוין בנספח הבינוי, בשאר המגרש תותר הקמת מבנה תחתון בגובה 4 קומות על עמודים ומעל מגדל בגובה שלא יעלה על 8 קומות נוספות מעל קומת עמודים נוספת. גובה המבנה התחתון לא יעלה על 15.0 מ'.

במגרש ו': תותר הקמת 3 קומות מרתפים תת-קרקעיים ומעליהם מבנה תחתון בגובה 4 קומות מעל קומת עמודים ומעל מגדל בגובה שלא יעלה על 8 קומות נוספות מעל קומת עמודים נוספת. גובה המבנה התחתון לא יעלה על 15.0 מ'.

במגרשים ג', ד' ו-ה': תותר הקמת 3 קומות מרתפים תת-קרקעיים ומעליהם קומת קרקע וקומת יציע ומעליהם 2 קומות נוספות, בגובה שלא יעלה על 13.00 מ' כמצוין בנספח הבינוי.

ד. קוי בנין:

קווי הבנין יהיו כמצוין בתשריט, תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרשים.

ה. הוראות נוספות:

1. נספח הבינוי יחייב מבחינת מסי הקומות הכולל והגבהים המצוינים לחלקי המבנים בחתך העקרוני שבנספח הבינוי. כמו-כן, יחייב הנספח מבחינת מספר הקומות, קווי הבנין ורוחב הטל המבנים לכיוון רציף הרברט סמואל, סך רוחב הטל המגדלים לכיוון רציף הרברט סמואל לא יעלה על 50% מרוחב המגרשים בכיוון זה.
2. בחזית המבנים לכיוון רח' הרברט סמואל (מגרשים א', ג', ד' ו-ה') תוקם קולונדה שחתיכה יהיה בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
3. יותר איחוד מגרשים ג' ד' ו-ה' עם מגרשים א' ו-ו', בהסכמת הבעלים ובאישור הוועדה המקומית, כפוף לפרסום על-פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. במידה ומגרשים ג' ד' ו-ה' יאוחדו, יהיו זכויות הבניה לשטחים עיקריים במגרשים אלה 280% משטח המגרש ושטחי השרות העל-קרקעיים לא יעלו על 30% מהשטח העיקרי. במידה והוועדה המקומית תווכח כי איחוד המגרשים מצריך הגבהת הבניינים, ניתן יהיה להוסיף עד 5 קומות נוספות ל-8 הקומות שבתכנית זו במסגרת הכנת תכנית בסמכות מקומית.

11. הוראות אחרות:

1. איחוד וחלוקה:

- א. מגרש א' הינו שטח לאיחוד וחלוקה בהסכמה.
- ב. מגרש ו' הינו שטח לאיחוד וחלוקה בעתיד. תנאי למתן היתר בניה במגרש זה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה.

2. רישום השטחים הציבוריים:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש עיריית ת"א-יפו ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, שימוש או חפץ, ומשוחזרים מכל חוב, שיעבוד או חזקה.

3. בנינים להריסה:

המבנים הנמצאים בתחום התכנית ואינם תואמים את הוראותיה, יחרסו, ופסולת הבנין תסולק מהשטח על-ידי הבעלים ועל חשבונם.

4. תנועה וחניה:

- א. החניה תהיה על-פי התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. סדורי החניה, הגישה, הפריקה והטעינה יהיו באישור אגף התנועה של עיריית תל-אביב-יפו, הכניסות והיציאות להניונים תהינה דרך רחובות עזרא ונחמיה בלבד.
- ג. שינויים לא מהותיים במיקום כניסות ויציאות לחניה כפי שתן מסומנות בנספח הבינוי, באישור גורמי התחברה המוסמכים, לא יהוו שינוי לתכנית.

5. שטח ציבורי פתוח:

מגרש ב' הינו שטח ציבורי פתוח ויתרו בו גינון וריצוף בלבד.

6. הרחבת דרך:

רח' הירקון יורחב מ-10 מ' ל-21 מ' כמסומן בתשריט.

12. הוצאות תכנון ומיתוח:

- א. הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית לרבות: הוצאות עריכתה ובדיקתה בשלבים השונים, הוצאות סיוע מקצועי, שמאות ומדידה, הוצאות מחשוב ועזרים שונים, הוצאות פרסומים ורשומים נדרשים, הוצאות אדמיניסטרטיביות שונות וכל הוצאה אחרת הנדרשת להכנת תכנית. תשלום הוצאות אלה יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן מיום הוצאת הני"ל ע"י העירייה ועד ליום פרעון ע"י הבעלים / היזמים / מבקשי ההיתר.

13. **תנאים למתן היתר בניה:** בנוסף לתנאים אותה רשאית הועדה המקומית לבקש על-פי חוק, יותנה מתן היתרי הבניה בתחום התכנית התנאים המפורט מטה:

1. תנאי למתן היתר בניה במגרש ו' תהיה הבטחת הריסת המבנים בתחום המגרש ובתחום חלקות 4 ו-29 ותנאי למתן תעודת גמר תהיה הריסתם בפועל, כמו-כן תנאי למתן היתר בניה במגרש זה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה כאמור בסעיף 11 ס"ק (1).

2. תרשם זיקת הנאה הדדית בין המגרשים למעבר לרכב והולכי רגל לחניה, **כמסומן בתשריט**, ובהתאם למתחייב מהתכנון והקצאת מקומות החניה.

3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה רישום זיקת הנאה, ללא תמורה, לגישה למעבר כלי רכב והולכי רגל למגרש הגובל, **כמסומן בתשריט**.

14. **יחס התכנית לתכניות:** 1: על שטח התכנית זו תחולנה הוראות התכניות הבאות החלות בתחומה, מיום אישור תכנית זו:

שם התכנית	מתן תוקף	י.ג.	הערות
תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים"	25.11.85	3275	למעט סעיף 2 לענין מס' המרתפים, סעיף 5.1 לענין גובה מרתף, סעיף 6.1 לענין קווי בניה וסעיף 6.2 לענין הבלטת המרתף.
תכנית מתאר מקומית ג' - בניה על גגות בתים	21.04.94	4208	למעט סעיף 9 לענין חדרי יציאה לגג.

2. על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. במידה ויחיה ניגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.

15. **זמן ביצוע:** אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא מומשו רוב זכויות הבניה במגרש, יפקעו במגרש זה זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח הבניה זו ויחולו הוראות התכנית הראשית.

16. אישורים: אדם מאוזן אלני פירשט
 אדריכלים ומתכנני ערים
 לב דיזאין ת"א 64532
 טל 03-692961 פקס: 03-5286508
 חתימת המתכנן:

L. Tanblatt
 חתימת בעל הקרקע:

חתימת הועדה:

התעודה התקופתית לתכנון ולבניה תר-אב"ב	
שם התכנית: <u>ק"מ 222, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000</u>	
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)	
תאריך:	פרוטוקול:
.....
.....
.....
.....
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	
תאריך:	10.2.2000
ישבה מס':	9
יו"ר:	<i>[Signature]</i>
חבר:	<i>[Signature]</i>
חבר:	<i>[Signature]</i>

משרד המניס מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכניה מס' א 222
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 10-2-2000 סגור את התכנית
 שמואל לסקר
 מנהל מחוז התכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2272 - "עזרא ונחמיה"
שינוי מס' 2 לשנת 1998 של תכנית מפורטת מס' 1200

רשימת חלקות ומגרשים

מס' חלקה כלולה *	מגרש *
31	א
30 (חלק)	ב
32	ג
82	ד
1	ה
4,3,2 (חלק), 29 (חלק)	ו

* הכל כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

מזדע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
זנהימה _____