



09.10.95

חכנית מוקדמת מס' 2

סריח תכנון מסומי תל - אביב - יפו

חכנית מפורטת מס' 2442 "בית מוגרבי"

שנוי מס' 2 לשנת 1987 של תכנית בנין עיר מס' 44

חכנית מאוחדת לקביעת אזורים (תיקון 1941)

1. שם התכנית : חכנית זו תיטרא תכנית מפורטת מס' 2442 "בית מוגרבי", שינוי מס' 2 לשנת 1987 של תכנית בנין עיר מס' 44 חכנית מאוחדת לקביעת אזורים (תיקון 1941).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 5 עמודים של הוראות בכתב (להלן "התקנון") גליון אחד של תשריט הערוך בסג"מ 1:250 ושל נספח בניוי עירוני להלן "התשריט" ושני גליונות של נספחי תנועה (מס' 8101/1 ו-8101/3). כל אחד מסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית : חכנית זו תחול על השטח המותחם בכו כחול משריט. תחום התכנית כולל חלקות 71, 79, 80, 81 בגוש 6910.
4. גבולות התכנית : באכון: קווי חלקות 70, 69 בגוש 6910 בדרום: רח' אלנבי במערב: רח' בן יהודה במזרח: רח' פינסקר.
5. שטח התכנית : 2156 מ"ר.
6. בעלי הקרקע : שלמה ת. מוגרבי, לאה ווייס, לאה חכמי, לאה יודקובסקי, שלמה י. מוגרבי, נתן מוגרבי, רחל ש. מוגרבי, רחל תנן, רוני א. מוגרבי, יגאל משה מוגרבי, רבקה מוגרבי, ליאורה קלטינס, אברהם מוגרבי, עיריית ת"א-יפו.
7. יוזם התכנית : הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו.
8. עורך התכנית : יסקי ושות' אדריכלים א. יסקי, י. סיוון.
9. מטרות התכנית :
 1. להקים בנין למסחר, משרדים ובידור במרכז העיר ולתרום בכך להחייאת אזור רח' אלנבי.
 2. לשמר את האופי הסקורי של בנין פולנוע מוגרבי. כל זה יושג ע"י:
 - א. שינוי יעוד מאזור מסחרי I למגש מיוחד, ולשטח לדרך חדשה.
 - ב. הקמת מבנה מסחרי בן 5 קומות המשלב שימושי מסחרי, משרדים ובידור.
 - ג. הקמת סקלטים וחניונים תת קרקעיים ב-4 מפלסים.
 - ד. הרחבה, הצרה וביטול דרכים קיימות.



תכנית מתאר 2442 -

"בית - מוגרבי"

דף 2 מתוך 5

- ה. ביצוע איחוד החלקות המסומנות בתשריט למגרש
בניה אחד מסכמת הבעלים.
ו. קביעת שטח שעליו תרשם זיקת הנאה לטובת
הציבור לצורך מעבר חולכי רגל (מדרכה).
3. לשנות בתאם לכך את תכנית בנין עיר מס' 44
(תיקון 1941-תכנית מאוחדת לקביעת אזורים)
שפורסמה בעתון הרשמי מס' 1142 מיום 20.11.41.

10. תוראות בניה :

1. מגרש מיוחד
השטח הנכבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים חומים הוא
מגרש מיוחד ויחולו לגביו התוראות שלהלן:
א. תכליות מותרות:
1) בקומות 1-2 יותרו שימושי מסחר, שרותים
אישיים בתי אוכל ובתי קולנוע בקומה 2.
2) בקומות 3-5 יותרו שימושי מסחר, שרותים
אישיים ובתי אוכל וכן בתי קולנוע
ושדרים.
ב. זכויות תכניה
במגרש מיוחד יהיו זכויות תכניה כמפורט להלן:
1) גובה הבנין מעל פני הקרקע לא יעלה על 5
קומות וקומת גג לשרותי הבנין, כמסומן
בתשריט.
2) השטח המותר לבניה כשטח העיקרי של המבנה
לא יעלה על 275% משטח המגרש נטו.
הטבלה שלהלן מפרטת את זכויות הבניה לפי
קומות:

קומה	שימושים מותרים	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר
מרתפים תתונים (3) מרתף עליון	תניה + שימושים לפי תכנית "ע" מסחר + שימושים לפי תכנית "ע"		6400 2100
1) (קרקע כולל גלריה)	מסחר	1300	
2) (כולל גלריה)	מסחר ו/או בתי קולנוע	1400	2300
3	מסחר ו/או בתי קולנוע	1050	המתחלקים
4	מסחר ו/או בתי קולנוע	1050	בין כל הקומות
5	מסחר ו/או מסדרים	1055	
גג			300
סה"כ		5,855	10,700



תכנית מתאר 2442 -
"בית - מוגרבי"
דף 3 מתוך 5

- 3) שטח הרצפות למטרות עיקריות אינו כולל את שטח המעברים למעט 10% משטח המעברים שיכלול בחישוב השטחים למטרות עיקריות.
- 4) ניתן להעביר 400 מ"ר שטחים עיקריים מחקומות למרתף העליון וכן להעביר שטחים עיקריים מקומה לקומה לצורך יצירת בליטות או נסיגות בקומות באישור הוועדה המקומית, בתנאי שש"כ השטח למטרות עיקריות ולמטרות שירות לא יעלה על המפורט בטבלה שבסעיף 2.3.1.10) לעיל, ובתנאי שישמרו שטחי החניה כנדרש עפ"י סעיף 11 להלן.
- 5) חלוקת השטחים בין השימושים השונים מקומות, היחסים ביניהם ומיקומם בבנין, היא עקרונית ומראה על מגמת התכנון. מותרים שינויים בחלוקה וביחסים אלו באישור הוועדה המקומית.
- 6) השטח לבתי אוכל לא יעלה על 1000 מ"ר מתוך סה"כ זכויות הבניה.
- 7) בתי המגורים יכללו עד 650 מקומות ישיבה.
- 8) המעברים לא יישמשו לכל שימוש מחוץ מלבד שטח שלא יעלה על 10% משטח המעברים בתנאים שתקבע הוועדה המקומית.
- 9) קני הבנין
לחזית רח' פינסקר 1.6 מ'
לחזית רח' אלנבי - כמסומן בתשריט.
לחזית רח' בן יהודה - 2 מ'.
לחלקות 69, 70 - 3.6 מ'.

11. תנועה וחניה :

1. החניה לשימושי הבנין תוסדר בצורתים בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה, ובאישור מהנדס העיר.
2. כל שלב של ביצוע הפרוייקט יכלול את הפרוץ לחניה הנדרשת לפי תקן החניה כולל נגישות והסדר פריקה וטעינה. שלב הבניה הראשון יכלול את כל מיתבי החניה, ויגזר מהפרוגרמה סופית שתקבע את השימושים ואת דרישות החניה בשלב הסופי.
3. עקרונות של פתרונות החניה יהיו בהתאם לנספחי התנועה. שינויים לא מהותיים בנספחים אלה לא יהוו שינוי לתכנית זו, ויהיו באישור משרד התחבורה ועיריית ת"א.
4. תנאי לתת תעודת גמר לחלק כלשהו של המבנה חינו ביצוע בפועל של השינויים האומטרים המופיעים בנספח התנועה, או כפי שיידרש ע"י גורמי התנועה המוסמכים, לרבות הארכת מפרץ האוטובוסים ברחוב בן-יהודה, התאמת הרמזור בצומת אלנבי בן-יהודה בהתאם לנספח ויצירת מפרץ לפריקה וטעינה ברחוב פינסקר.



תכנית מתאר 2442 -
"בית - מוגרבי"
דף 4 מתוך 5

5. החניון שיבנה יהיה חניון ציבורי פתוח לשימוש כולל הציבור.

12. מרחפים :

תורח הקמתן של 4 קומות מרתף בכל שטח התכנית בשטח כולל של עד 8500 מ"ר, כאמור בסעיף 1.10 ב.2. לעיל.

הגישה למרחפים תהיה מכוון רח' פינסקר כמפורט בנספח תכנוני העקרונות.

שימושים נוספים במרחפים יותרו לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע" (מרחפים) אשר תהודעה בדבר מתן תוקף לה בהתאם בילקוט הפרסומים מס' 3275 מיום 28.11.85.

13. נספח בינוי :

נספח תכנוני הוא מנחה בלבד למעט גובה המבנה, קווי הבניין וסריחוי הבניה, ולמעט מבנה חזית המדרגות שלכוון רח' אלנבי.

שינויים שאינם מהותיים בנספח יותרו באישור הועדה המקומית ואינם מהווים סטייה ניכרת מתכנית זו.

14. הפקעות :

השטח המסומן להרחבת דרך מיועד להפקעת וירשם ע"ש עיריית ת"א-יפו כחוק.

15. רישום זיקת

תחשם זיקת הנאה לטובת הציבור לגבי השטח המסומן בתשריט לצורך מעבר לחולכי רגל (מדרגה) ולכל עבודות תשתית הנדרשת בשטח.

16. איחוד חלקות :

תנאי להוצאת היתר בניה למגרש המיוחד יובטח איחודן בתסקית הבעלים של החלקות הכלולות בהתאם למפורט בתשריט למגרש בניה אחד, בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר.

17. הנחיות שימור :

עיצוב חזיתות הבניין החדש ייעשה תוך איזכור ושחזור אלמנטים עיצוביים מהבניין ההיסטורי על פי הנחיות מפורטות של מהנדס העיר. לצורך זה על מבקש ההיתר להגיש תעוד משרטוטים, צילומים ומלל של הבניין המקורי, הכוללים תכניות, חזיתות ופרטים וחוו"ד של אדריכל העוסק בשימור מבנים. הגשת התעוד לשביעות רצונו של מהנדס העיר תהווה תנאי למתן היתר הבניה.

18. זמן ביצוע :

התכנית תבוצע בתוך 7 שנים מיום אישורה.

19. יחס לתכניות

תקפות :

א. על שטח תכנית זו תחולנה תוראות תכנית המתאר מקומית "ע" מרחפים אשר פורסמה למתן תוקף כ.י.פ. 2375 ביום 28.11.85, למעט הנאמר בסעיף 12 לעיל.

