

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפותכנית מפורטת מספר 2564שינוי מספר לשנת 1992 לתכנית מפורטת G - ת"א"תניון סעדיה גאון"

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר 2564 שינוי מספר 1 לשנת 1992 של התכנית מפורטת G - ת"א, "תניון סעדיה גאון".
2. מטמכי התכנית: התכנית כוללת:
 - א. 4 דפי הוראות בכתב להלן: "הוראות התכנית".
 - ב. גיליון אחד הכולל תשריט, נספח בינוי ונספח חניה.
 - כל מטמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על חלק מחלקה 126 בגוש 7103 ברחוב סעדיה גאון, המוחסם בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית: 2054 מ"ר.
5. בעל הקרקע: עיריית תל אביב יפו.
6. תיוג: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.
7. המתכנן: א-פריברגר אדריכלים.
8. מטרות התכנית: הקמת בנין משרדים המיועד כעיקרו לבעלי מקצועות חופשיים, תוך הסדרת חניה ציבורית תת-קרקעית ועל-קרקעית ובשילוב מסחר, וזאת על ידי:
 - א. קביעת יעוד של מגרש מיוחד, במקום מגרש חניה ציבורית, להקמת בנין חניה, מסחר ומשרדים בן 10 קומות על קרקעיות ועוד 5 קומות תת קרקעיות.
 - ב. קביעת התכליות המותרות, זכויות והוראות הבניה למגרש מיוחד.
 - ג. קביעת הוראות לגבי מבנה רמת מעבר לתניות בקומות חשונות, המשותף למבנה בתכנית מפורטת מספר 2260.
 - ד. שינוי כהתאם לכך של תכנית מפורטת מספר G - ת"א, על שינוייה, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 1097 מיום 11/06/64 ללהלן "התכנית הראשית".
9. הוראות הכניה: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם מסגרת וקוים אלכסוניים בצבע חום, הוא מגרש מיוחד וחלות עליו ההוראות להלן:

9.1 תכליות:

- א. 5 מפלסים, מספר 5-1 בנספח הבנוי, הם מרתפים לחניה. ניתן לשלב בקומות המרתף חניה, מקלט ציבורי ומקלט לצרכי הבנין עפ"י הוראות הג"א, וכן שרותי רכב ושימושים אחרים עפ"י הוראות "ע", כמו כן יותרו שימושים לשרותים עירוניים שונים עפ"י המלסת הועדה המקומית.

ב. במפלס מספר 6, קומת הקרקע, יותרו שימושי מסחר קימעונאי, שרותים אישיים ופיננסיים, ובתי אוכל ומשקה וכן שרותים דומים לאלה בתנאי שאינם מהווים מטריד מבחינת רעש, זיהום אוויר וריח.
 הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בקומה זאת שרותים קהילתיים לשימוש הסביבה הקרובה או שרותי עזר (כולל תניה) למוסדות הציבור הקרובים, לרבות תניון אוטובוסים, אשר יבוא על חשבון שטחי מסחר.

ג. ב-4 מפלסים, מספר 7-10 תותר חניה.

ד. ב-4 מפלסים, מספר 11-14 יותרו משרדים.

ה. מפלס מספר 15 מיועד לתדרי מכוניות, בית קפה ומרפסת פתוחה.

9.2 זכויות הנניה:

א. השטת המירבי המותר לכניה לא יעלה על 5135 מ"ר, שטחים עיקריים על-קרקעיים לפי הפירוט שבטבלה:

- מרתפי תניה -

קומה	יעוד	שטח עיקרי	שטחי שרות ורמפות	סה"כ
מרתף חמישי	חניה		2054	
מרתף רביעי	חניה		2054	
מרתף שלישי	חניה		2054	
מרתף שני	חניה		2054	
מרתף ראשון	חניה		2054	
סה"כ			10270	

קומה	יעוד	שטח עיקרי	שטחי שרות ורמפה	סה"כ
קרקע+יציע	מסחר	860	606	1466

תכנית מספר 2564
 "חניון סעדיה גאון"
 דף מספר 3 מתוך 4

– חניון על קרקעי לתנייה –

קומה	יעוד	שטח לתניה	שטחי שרות ורמפות	סה"כ
קומה ראשונה	חניה	1010	510	1520
קומה שניה	חניה	1010	510	1520
קומה שלישית	חניה	1010	510	1520
קומה רביעית	חניה	1010	510	1520
סה"כ		4040	2040	6080

– קומת משרדים וקפיטריה –

קומה	יעוד	שטח עיקרי	שטחי שרות ורמפות	סה"כ
קומה חמישית	משרדים	סה"כ עיקרי:	סה"כ שירות:	סה"כ
קומה שישית	משרדים	4215 מ"ר	1212 מ"ר	5427 מ"ר
קומה שביעית	משרדים	בארבעה	בארבעה	
קומה שמינית	משרדים	מפלסים	מפלסים	
גג	קפיטריה	60	1036	1096
סה"כ		4275	2248	6523

ב. השטח המיועד למסחר לא יעלה על 860 מ"ר, לרבות יציעים, ובנוסף, השטח העיקרי של בית הקפה במפלס 14 לא יעלה על 60 מ"ר.

ג. שטח יחידת משרדים לא יעלה על 200 מ"ר ליחידה.

9.3 קוי בנין וגובה הבנין:

כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

תכנית מספר 2564
"תניין סעדיה גאון"
דף מספר 4 מתוך 4

10. תנאים להוצאת היתרי בניה:
בנוסף לתנאים שרשאית הועדה המקומית להתנוות בזמן מתן היתר בניה על פי חוק, יותנה כל היתר בניה בתחום התכנית בתנאים המפורטים מטה:
- א. רישום זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור כאמור בסעיף 12 א' שלהלן.
 - ב. פינוי, הריסה ופינוי פסולת הבניין של המבנים הקיימים על המגרש בניגוד להוראות תכנית זו, ע"י מבקש היתר בניה.
 - ג. הגשת תכנית עיצוב אדריכלית לאישור הועדה המקומית תוך ביצוע התאמה עיצובית ופונקציונלית עם המרויקטים הסמוכים.
 - ד. החניונים העל-קרקעיים יהיו חסומים לכיוון בית הספר.
 - ה. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו.
11. תנועה ותחניה: הכניסות והיציאות אל קומות החניה והסדרי התנועה יהיו בהתאם לדרישות אנף התנועה בעיריית תל אביב יפו ובהתאמה למבנה החניה הסמוך על פי תכנית מפורטת מספר 2260.
- בנוסף למקומות החניה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר, יוקצו לפחות 150 מקומות חניה נוספים לציבור. סך כל מקומות החניה לא יפחת מ-320 מקומות.
12. זיקת הנאה לטובת הציבור: על השטחים הבאים תרשם זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור:
- א. מעבר ברוחב 8.1 מ' לאורך הגבול הדרומי של החלקה, כמסומן בתשריט.
 - ב. מערכת רמפות משותפות לחלקה 126 ולחלקה הגובלת, על פי תב"ע 2260, לכל גובת החניון.
13. יהס התכנית לתכנית הראשית: על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.

תכנית מספר 2564
 "תנין סעדיה גאון"
 דף מספר 5 מתוך 4

14. יחס לתכנית
 תקפות:

יחס התכנית לתכנית "ע" - מרתפים :
 הוראות תכנית "ע" חלות על תכנית זו למעט סעיף 2.1 בתכנית
 "ע" בנוגע למספר קומות המרתף.

15. זמן ביצוע
 משוער:

5 שנים מיום אישור התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה הלאומית - יפו	
שם התכנית: תכנית אזורית מס' 2564 - "תנין סעדיה גאון"	
חומש: למתן חוקף ולשחרור ריון בהתנגדות	
תאריך: 8.3.95	חומש: 138
החלטה: 3	
אישור למתן חוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	
תאריך: 22.5.95	ישיבת מס': 557
סוג: מתורגמ	יור: הועדה
סוג: מתורגמ	תאריך: 11/2

חתימות:

בעל הקרקע:

היוזם:

המתכנן:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תס"ח-1965

אישור תכנית מס' 2564

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 22.5.95 לאשר את התכנית.

שכונת: לשקור
 היסטוריה: המחוזית

מספרנו: תבע-צד-1779
 גרסה: 26/06/94
 חדפסה: 01/08/95