

מוקדמת מס' 2277

תכנית מספר 2636
דף מס' 1 מתוך 5

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2636 - "מתחם המומחה"

שינוי מס' 1 לשנת 1994 לתכנית מפורטת מס' 2277

1. שם התכנית: התכנית חקרא - תכנית מפורטת מס' 2636 - "מתחם המומחה". שינוי מס' 1 לשנת 1994 לתכנית מפורטת מס' 2277.
2. מסמכי התכנית: א. תקנון ובו 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").
ב. תשריט ב.מ. 1:500 (להלן: "התשריט"), הכולל גם נספח בינוי עקרוני, להדגמת נפחי חבניה המוצעת.
ג. נספח תנועה (להלן "נספח תנועה").
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחילת התכנית: התכנית תחול על השטח המותרם בקו כחול בתשריט והכולל את חלקות 23 ו-24 בגוש 6929.
4. גבולות התכנית: מצפון - רח' שבזי
מזרח - רח' פינס
מדרום - רח' אלרואי
ממערב - חלקות 22, 25, 26 בגוש 6929, רח' נוה שלום וסמט נוה צדק.
5. שטח התכנית: כ- 2.6 דונם.
6. בעלי הקרקע: יעקב ובנימין משאט
עיריית תל אביב-יפו.
7. עורך התכנית: אלישע ורונית רובין - אדריכלים.
8. יזום התכנית: חברת יהודה משאט המומחה.
9. מטרת התכנית: תכנון מפורט לשטח מגרש מיוחד על פי הוראות תכנית מס' 2277 - "נוה צדק", ושיפור מצב החניה באזור, כל זאת על ידי:
 - א. קביעת תכליות, זכויות והוראות בניה למגרש מיוחד בחלקה 23 לבניית בנין בו יהיו עד 3 קומות מרתף, קומה תת קרקעית עליונה, 4 קומות על קרקעיות וחלל גג רעפים. המבנה יכיל עד 36 יח"ד וגובהו לא יעלה על 14.10 מטר ממפלס הכניסה הקובעת.
 - ב. קביעת חניה תת קרקעית בכל שטח התכנית הכוללת תוספת חניה ציבורית לחלקה 24 (מגרש לבניני ציבור), וקביעת כניסה משותפת לחניה לשתי החלקות הכלולות בתכנית.
 - ג. קביעת זכויות והוראות בניה למגרש לבנינים ציבוריים.
 - ד. שינוי בהואם לכך של תכנית מס' 2277 - "נוה צדק", אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב.פ. מס' 3940 מיום 07/11/91, להלן "התכנית הראשית".

צבוע בושריט בצבע זהוב עם קווים חומים אלכסוניים ומותחם בחום כהה.

10. מגרש מיוחד:

א. תכניות המותרות:

- 1) מסחר ומעונאי, שרותים אישיים ובתי אוכל יותרו בקומת הקרקע ובקומה תת קרקעית עליונה כמפורט להלן, בחזיתות לרחובות עפ"י רשימת השימושים המותרים ב"חזית חנויות" בתכנית הראשית.
- 2) מגורים בכל הקומות חלל קרקעיות לרבות מרתף עליון. יותר קשר פנימי ישיר בין עסק לדירת מגורים.
- 3) הניה ומתקנים טכניים בכל קומת המרתף.

ב. זכויות בניה:

קווי בנין, מספר הקומות, צורת החזק ותכנית מירבית יהיו על פי התכנית הראשית. לפחות 20% משטח המגרש ברצף יהיו שטח פרטי פתוח ולא תותר בהם בניה.

הטחים המקסימליים המותרים לבניה יהיו כדלקמן:
שטח עיקרי לקומת קרקע, א', ב', ג' וחלל הגג: 4208 מ"ר, שטח עיקרי מקסימלי בקומה תת קרקעית עליונה: 700 מ"ר, שטח שרות תת ועל קרקעי מקסימלי: 3068 מ"ר.

כמו כן יהולו על המגרש המיוחד הוראות הבניה של אזור מגורים מיוחד ג' על פי התכנית הראשית למעט השינויים שלהלן:

- 1) מספר יחידות המגורים יהיה 36 יח"ד.
- 2) שטח יחידת דיור לא יקטן מ-80 מ"ר.
- 3) במפלס הקומה התת קרקעית העליונה תפותח חצר פנימית כמסומן בתכנית הבינוי. יותרו 700 מ"ר שטחים עקריים בדפנות הפונות לחצר הפנימית בתנאי ששטחים אלו יוצמדו פיזית לשטח בקומת הקרקע שמעליהם וירשמו כיחידה אחת עמו.
- 4) מספר קומות מירבי מעל למפלס הרחוב יהיה 4 קומות, ובנוסף ניצול חלל הגג. קווי בנין לקומה הרביעית יהיו זהים לקומות התחתונות עפ"י החזק בנוסף הבינוי.
- 5) הקרוי יהיה בגג רעפים דו שפועי או ארבע שפועי כמוגדר בתכנית הראשית. גובה התחית חגג בחזית יהיה לכל חיתוך 11.10 מ' מח"0" המוגדר בתכנית הראשית, גבה רכס מקסימלי: 14.10 מ'.

ג. תוצאות בניה:

- 1) קווי הבנין המותרים יהיו: קו בנין צדדי - 3 מ', קו בנין קדמי - עד 0 מ'.
- 2) בפינת הרהובות יובטח שדה ראייה ע"י קטימת הבנין ברדיוס של 6 מטר כמסומן בתוכנית.

ד. מרחפים וחניה:

- 1) תותר הקמת עד 3 קומות מרחפים בכל שטח החלקה.
- 2) תותר הקמת המרחפים תחת קרקעיים עד לקו המגרש.
- 3) החניה למגורים ולמסחר וכן חניה תפעולית תהיה עפ"י התקן התקף בעת הנחה הבקשה להיתר בניה.
- 4) הכניסה לחניה תהיה משותפת לשתי החלקות שבתכנית.

11. מגרש לבנין ציבורי:

על חלקה 24, המוגדרת בתכנית הראשית כמגרש לבנין ציבורי, תותר הקמת בנין ציבורי ע"פ תוצאות תכנית ל - 3 וע"פ התכנית הראשית ובנוסף לאמור בתכנית הראשית בסעיף 10.13 יחולו החוראות שסח"ן:

א. התכליות המותרות: ע"פ תכנית ל - 3.

ב. זכויות בניה: עד 45% בניה לקומה. השטח העיקרי מעל פני הקרקע לא יעלה על 135%. שטחי השירות מעל פני הקרקע לא יעלו על 45% משטח העיקרי.

ג. תוצאות בניה:

- 1) קווי הבנין המותרים יוגדרו ע"פ התכנית הראשית 2277.
- 2) בפינת הרהובות יובטח שדה ראייה ע"י קטימת הבנין ברדיוס של 6 מטר כמסומן בתשריט.

ד. מרחפים וחניה:

- 1) תותר הקמת עד 4 קומות מרחפים בכל שטח החלקה לחניה ציבורית (סח"כ 400% בניה). שטח זה יחשב שטח שירות.
- 2) הכניסה לחניה תהיה משותפת לשתי החלקות שבתכנית. תוסדר רפידה בין החניה למגורים שבחלקה 24 לבין החניה הציבורית.

12. תנאים למתן

חיתר בנית:

א. כתנאי לחיתר בנית יתחייב מבקש החיתר על חלקה 23 לבצע את חרמפה המשותפת לשתי החלקות באחריותו. תכנית רמפה זו תהיה כלולה בבקשה לחיתר.

ב. תוגש לאישור מהנדס העיר תכנית פיתוח לשטח הפתוח של מגרש 23 אשר תראה גם את פרטי החיבור לשטח המגרש הציבורי.

ג. הריסת הבנינים הקיימים על המגרש, לרבות הריסת הבניה הקיימת על זכות הדרך של רחוב פינס ופינויה באחריות מבקש החיתר.

13. רישום שטחים: א. השטחים הציבוריים יופקעו וירשמו על שם העיריה.

ב. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ע"פ המסומן בתשריט.

14. תנאי למתן

תעודת גמר:

א. הבטחת רישום זיקת מעבר הדדית ברמפת הגישה לקומת החניון.
ב. ביצוע בפועל של רמפת הגישה לקומות החניון לשביעות רצון מהנדס העיר.
ג. הבטחת רישום שטחים כמצויין בסעיף 13 לעיל.

15. יחס לתוכניות

תקפות:

על תכנית זו תחולנה חוראות התכנית הראשית תא 2277 וכן חוראות תכנית מטאר סקומית - "ע", על חלקה 24 יחולו גם חוראות תכנית ל - 3 במתכונת שנקבעה בסעיף 11.

במקרה של סתירה בין חוראות תכנית זו וחוראות התכנית התקפות בתחומה, תקבענה חוראות תכנית זו.

16. זמן ביצוע: 5 שנים.

חתימות:

חתימת המתכנן:

9.3.98

משרד הפנים מחוז תל-אביב
תפקיד המנהל הכללי - 1965

משרד תכנית מס. 2636/א

התכנית מאושרת מכת
סעיף 108 (ג) לחוק

שמואל לסקר

ק"מ חשבת המחוזית

מ. א. ז. ז. ז. ז.
מ. א. ז. ז. ז. ז.

חתימת בעל חקרקע:

יהודה משאע 'המומחה' בע"מ

חתימת חועדות:

~~Table with columns for 'מחלקה' (Department) and 'מספר' (Number). The table is crossed out with a large X.~~

התוכנית לוכנסון ובניה תל-אביב יפו

יית תכנית מפורטת מס. 2636/א מחוז תל-אביב
הוסמכת להפקדת השיעור:

3	החלקה	5,113	מסוקול	18,294
"	"	"	"	"
"	"	"	"	"
"	"	"	"	"
"	"	"	"	"
"	"	"	"	"
598	התעודת הטרזיות מאושרת להפקדת	99,06,94	שיעור מס	

מספר 1 : תב"ע-94-1832 (23494).
21.07.97

ס.ג.