

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תכנית מפורטת מס' ת"א/מק/2717  
"מתחם דרום-מזרח המסגר/ריב"ל"  
תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית

שינוי מס' 2 לשנת 1996 של תכנית מפורטת מס' "ע" (1941)  
(אדמות מזרח ת"א) על שינוייה

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא: תכנית מס' ת"א/מק/2717 - "מתחם דרום-מזרח המסגר/ריב"ל", תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית, שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית "ע" (1941) (אדמות מזרח ת"א) על שינוייה.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון") ותשריט בקנ"מ 1:500 (להלן "התשריט"). כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט ותכלול את החלקות: 222, 225 בגוש 6976.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית הינם כדלקמן:  
ממערב: רחוב המסגר.  
מצפון: רחוב ריב"ל.  
ממזרח: נתיבי איילון.  
מדרום: חלקות הגובלות ברחוב המקצוע.
5. היוזם : אוטו חן בע"מ, קמור בע"מ.
6. עורך התכנית : משרד ד. איתן ע. גושן אדריכלים בע"מ.
7. בעלי הקרקע : שונים, עיריית תל-אביב-יפו.
8. שטח התכנית : כ-3.952 דונם.
9. מטרת התכנית : לקבוע הוראות ותנאים שיתרמו לבניה באזור ולפיתוחו, כל זאת ע"י:  
1. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח השטחים הנכללים בתכנית.

תכ' מפורטת בסמכות וע' מקומית מס' ת"א/מק/2717 -המסגר/ריב"ל"  
דף מס' 2 מתוך 5 דפים

2. העברת שטחי בניה למטרות עקריות ולמטרות שירות,  
מחלקה מס' 225 לחלקה מס' 222 וזאת ללא שינוי  
בסה"כ השטחים המותרים; הגבת הבניה המותרת  
על גבי חלקה מס' 222 מחמש לשבע קומות לשם  
כך.

3. לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת "E" (1941)  
(אדמות מזרח ת"א) על שינוייה אשר הודעה בדבר  
מתן תוקף לה התפרסמה בילקוט הפרסומים מס' 1114  
מיום 17.7.1941, להלן: "התכנית הראשית".

10. שינויים לתכנית הראשית: בנוסף להוראות התכנית הראשית יחולו  
ההוראות כדלהלן:

#### 1. שטח הבניה:

א. היקף הבניה המותרת בחלקות מס' 222 ו-225 לא  
יעלה על המפורט כדלקמן:

1. בחלקה מס' 222:  
6566 מ"ר למטרות עקריות, ועוד 2000 מ"ר  
למטרות שירות, במפלסים שמעל מפלס  
הכניסה.  
2311 מ"ר למטרות שירות-בכל אחד מהמפלסים  
שמתחת למפלס הכניסה.

2. בחלקה מס' 225:  
1338 מ"ר למטרות עקריות ועוד 500 מ"ר  
מ"ר למטרות שירות - בממפלסים שמעל מפלס  
הכניסה.  
1641 מ"ר למטרות שירות - בכל אחד  
מהמפלסים שמתחת למפלס הכניסה.

3. השטח המירבי המותר לבניה למטרות עקריות  
בקומה (מעל למפלס הכניסה הראשית) יהיה  
50% משטח המגרש.

ב. בבנינים הפונים לשני רחובות בהפרשי קומה  
ביניהם מתייחס השטח המירבי המותר  
לשימושים עיקריים למפלס הכניסה הנמוכה  
מהשתיים.

ג. בבנינים הפונים לשני רחובות בהפרשי קומה  
ביניהם מתייחס השטח המירבי המותר  
לחלקי השירות למפלס הכניסה הגבוהה  
מהשתיים.

ד. שטחי השירות מעל למפלס הכניסה יכללו גם  
מבואות בקומות הכניסה בשטח שלא יעלה על 10%  
משטח המגרש.

תכ" וע' מקומית ת"א/מק/2717 - המסגר/ריב"ל  
דף מס' 3 מתוך 5 דפים

### 3. גובה ומספר קומות:

גובה הבניינים המירבי ומספר קומותיהם המירבי יהיה כמפורט להלן;

א. הגובה המירבי יהיה: 25.0 מ' בחלקה מס' 222 ו-21.0 מ' בחלקה מס' 225, כשהוא נמדד ממפלס הכניסה הראשית של הבניין ועד למפלס הגג שלו.

במקרה של שתי כניסות (משני רחובות) ימדד הגובה ממפלס הכניסה העליונה מביניהן.

ב. מספר הקומות המירבי: 7 קומות בחלקה מס' 222 ו-6 קומות בחלקה מס' 225.

ג. הגובה המירבי המותר לקומת הקרקע: 5.30 מ' ולקומת המרתף העליון הינו: 4.75 מ', כשהם נמדדים בין רצפת הקומה לבין רצפת הקומה שמעליה.

ד. הגובה המירבי המותר למתקנים טכניים על הגג יקבע על פי הנדרש לשירותים הטכניים של הבניין.

### 4. קווי בניין:

קווי הבניין לרחוב יהיו כמסומן בתשריטים. קווי בניין אחרים יהיו כדלקמן:

א. קו בניין צדדי: 3.0 מ' לפחות, או קיר משותף בהסכמת בעלי שני המגרשים הסמוכים.

ב. קו בניין אחורי: 5.0 מ' לפחות.

### 5. מרתפים, חניה והסדרי תנועה:

א. תותר הקמת קומות מרתפים בחלקה מס' 225 על פי שנקבע בתכנית מתאר מקומית "ע" מרתפים על שינוייה. בחלקה מס' 222 יהיו המרתפים על פי ההיתרים שהוצאו.

ב. החניה והסדרי התנועה יהיו בתחומי כל מגרש, ועל פי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. החניה תוסדר במרתפים בלבד, למעט חניה תפעולית שתותר גם בחצר שירות.

ג. במידה ויעשה שימוש בגישות משותפות לחניונים תרשם זיקת הנאה מתאימה להבטחת הנגישות הזו.

11. רישום זיקת הנאה לציבור:

בשטחי רחבות צבוריות תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור על פי דרישות הועדה המקומית.

12. תנאים למתן  
היתרי בניה :

1. עיצוב אדריכלי ופיתוח:

- א. תנאי להוצאת כל היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית פיתוח שטח המגרש על ידי הוועדה המקומית כחלק בלתי נפרד מההיתר. התכנית תכלול את פיתוח השטח, כולל טיפול במדרכה, נטיעות, מערכות תשתית, גישות לחניה, פריקה וטעינה ותאורה.
- ב. כל היתר יכלול גם את עיצוב חזיתות המסחר, לרבות עקרונות השילוט שלהן.

13. הוצאות התכנית:

הוועדה 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 הנ"ל ע"י העירייה ועד ליום פרעון ע"י הבעלים/היזמים/מבקשי ההיתר.

14. יחס התכנית  
לתכניות תקפות:

תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות התכניות הבאות על תיקוניהן, ככל שהן סותרות את ההוראות תכנית זו.

- ת.ב.ע 50 - אשר הודעה על מתן תוקף לה נתנה בעתון רשמי 1064 מ-19.12.40
- ת.ב.ע "E" - אשר הודעה על מתן תוקף נתנה בעתון רשמי מס' 1114 מ-17.7.41
- ת.ב.ע "1043" - אשר הודעה על מתן תוקף לה נתנה בילקוט פרסומים 1514 מ-20.3.69
- ת.ב.ע "1386" - אשר הודעה על מתן תוקף לה נתנה בילקוט פרסומים 1750 מ-26.8.71
- ת.ב.ע "1406" - אשר הודעה על מתן תוקף לה נתנה בילקוט פרסומים 2139 מ-4.9.75
- ת.ב.ע "1866" - אשר הודעה על מתן תוקף לה נתנה בילקוט פרסומים 2545 מ-21.6.79
- ת.ב.ע "1866א" - אשר הודעה על מתן תוקף לה נתנה בילקוט פרסומים מ-

תכ" וע' מקומית ת"א/מק/2717 - המסגר/ריב"ל  
 דף 5 מתוך 5 דפים

15. זמן ביצוע : התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה.

*הבלתי יוס*

**אוטו חן בע"מ**  
 המסגר 18 ת"א טל. 03-6391377  
 הנביאים 17 ירושלים  
 טל. 02-250281

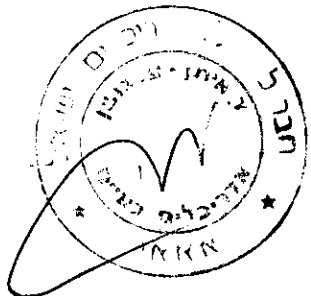
חתימת בעלי הקרקע

*[Signature]*

**אוטו חן בע"מ**  
 המסגר 18 ת"א טל. 03-6391377  
 הנביאים 17 ירושלים  
 טל. 02-250281

**קמור בע"מ**

חתימת היזם



חתימת עורך התכנית

חתימת הועדה המקומית

2140ה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מרחב חנוון-מקומי תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אשור חכנית מס' 2717 התכנית מאושרת מכה סעיף 108 (ג) לחוק החל מיום 14.10.97	
מנ"ל האגף להנדסה העיר	יו"ר הועדה המקומית
[Signature]	[Signature] תאריך 26/08/97