



2260

952-2

- 1 -



1

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תכנית מפורטת מס' 2260

שינוי מס' 3 לשנת 1982 של תכנית מפורטת "G"

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2260 שינוי מס' 3 לשנת 1982 של תכנית מפורטת "G".
2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' א.פ. 8/1982 המצורף אליהו (להלן: "התשריט") הכולל את חלקות 112, 118, 119, 126, 128 (חלק) בגוש 7103, חלקות 76, 77 בגוש 7104, חלקות 26, 27 בגוש 7077 וחלקה 119 בגוש 6941.
התשריט ונספח החניה מספר 217/63 מיום 20/6/90 יהיו חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית: 7,283.4 מ"ר.
5. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, עיריית תל-אביב-יפו ואחרים.
6. היזום: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו.
7. מחבר התכנית: א. פרייברגר, רח' קליי 15, תל-אביב.
8. מטרת התכנית: מטרת התכנית היא קביעת מגרש מסחרי מיוחד עם תנאי בניה מיוחדים על כל החלקות המסומנות בסעיף 2 דלעיל לשם הקמת מבנה הכולל שטחי מסחר ומשרדים וכן מגדל רב קומות למשרדים מעל 3 מרתפים ו-2 קומות לחניה ולשנות בהתאם לכך את התכנית המפורטת "G" על שינויה (להלן: "התכנית הראשית") אשר הודעה בדבר תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 1097 מיום 11.6.64.
9. שינוי התכנית הראשית: התכנית הראשית תשונה על ידי:
 - א. קביעת מגרש מסחרי מיוחד עם בינוי מיוחד לשם הקמת מבנה משרדים ומסחר ומגדל משרדים רב קומות.
 - ב. הסדר המגרש: ע"י אחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בהתאם לסימן ז' לחוק התכנון והבנין תשכ"ה 1965.

תכנית מפורטת מס' 2260

קביעת שטח רצפות כולל לגבי המגרש "ב", הכולל את החלקות 112, 118, 119, 128, 126 (חלק) בגוש 7103, חלקות 76, 77 בגוש 7104, חלקות 26, 27 בגוש 7077 בשטח של 24,402 מ"ר שהם 300% מעל פני הקרקע משטח של 6972 מ"ר (שהוא 60% משטח ברוטו) בתוספת שלא תעלה על 50% משטח של 6972 מ"ר במרתף העליון (הראשון) לבתי מלאכה (בנוסף למתקנים טכניים), ללא מוסכים, כמפורט בטבלת שטחי הבניה להלן:
קביעת תנאי בניה לחלקה 119 בגוש 6941, מגרש "א", בשעור של 250% משטח החלקה נטו בתנאי שתשתלב בפרוייקט ותבנה תוך תקופה של 10 שנים או 300% בתנאי שתשתלב לפרוייקט בו בזמן עם מגרש ב'.

טבלת שטחים:

גוש	חלקה	שטח במ"ר	שטח אזור	אחוז בניה	שטח בניה
7104	76	542			אחוזי בניה יחושבו משטח
7104	77	544			של 6972 מ"ר
7077	27	2170			X 300% = 20,916 מ"ר
7077	26	27			+ 50% = 3,486 מ"ר במרתף עליון
7103	119	973			סה"כ שטח רצפות כולל = 24,402 מ"ר
7103	112	286	מגרש ב'		
7103	118	595	סה"כ 5,535 מ"ר		
7103	128	299			
7103	חלק מ-126	99			
דרכים		524	524 מ"ר		
6941	119	1224.4	מגרש א		
			1224.4 מ"ר	300% ** כפוף להערה	3673.2 מ"ר
סה"כ		7283.4	7283.4		

טבלת פירוט הבניה במפלסים במגרש ב'

מרתף תחתון	5535	לחניה
מרתף ביניים	5535	לחניה
מרתף עליון	1305	לחניה
קומה מסחרית	3200	
קומה מסחרית עליונה	3800	
קומת חניה עליונה ראשונה על גג המסחרית	3800	
קומת חניה עליונה שניה	3800	
קומה טיפוסית בבנין משרדים נמוך	4800 = 800 X 6	
קומה טיפוסית במגדל	8821 = 18X490	
קומה מסעדה מסתובבת	295	

* מרתף עליון 50% מהשטח של 6972 מ"ר הינם לצרכי בתי מלאכה.

הערה: בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים קלים בשטחי הבניה במפלסיה השונים בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על 300% משטח של 6972 מ"ר.
** במגרש א' יהיה שעור הבניה 250% משטח המגרש נטו בתנאי שייבנה תוך 10 שנים, או 300% בתנאי שייבנה בזמן שבו ייבנה הפרוייקט על מגרש ב'.

ד. שלבי בצוע: שלבי הביצוע של התכנית יהיו על פי המפורט להלן כמסומן בתשריט:

בניה חדשה מעל מפלס + 0.00	בניה חדשה במרתף + מעברים + חניה (במ"ר)	שטח מבנים לפיני	שטח קרקע מפונה	
3,800	938 שטח לבתי מלאכה במרתף עליון שיכלל באחוז בניה	1,234 מתוכם	1,354	שלב א'
2,540	715 " "	900	1,030	שלב ב'
600	373 " "	706	746	שלב ג'
13,976	1,460 " "	2,695	2,920	שלב ד'
20,916 מ"ר	3,486 " "	5,535	6,050	סה"כ
24,402 מ"ר	סה"כ שטח בניה (לא כולל שטחי חניה)			

ה. קביעת קוי בנין כמסומן בתשריט ובגבול בין אזור א' ואזור ב' יבנה הבנין בהתאם לקוי בנין המסומנים בתכנית ובחתך הרצופים.

ו. קביעת גובה הבנינים כמסומן בתשריט.

ז. קביעת 3 מרתפים במגרש ב' כמסומן בתשריט אשר העליון שבהם, 50% משטח של 6972 מ"ר שהם 3486 מ"ר, בחלק זה ישמש למחסנים ובתי מלאכה (תנאי האורור יתואמו עם משרד הבריאות לפני איכלוס המרתף) בנוסף למתקנים טכניים, והשטח הנותר שהוא 1305 מ"ר ישמש לחניה. 2 התחתונים ישמשו לחניה. קביעת 3 מרתפים במגרש א' והשמושים בהתאם לתכנית מתאר "ע" - מרתפים.

ח. הרחבת דרכים כמסומן בתשריט.
לחנה

ט. כל שנוי בבנוי הסכמתי כמסומן בתשריט שאיננו נוגע לאחוזי בניה.

י. לכל העסקים, פרט למשרדים יוקמו שרותים סניטרים צמודים ונפרדים.

יא. הוספת סעיף בסוף תקנות התכנית הראשית כדלקמן: "למרות כל האמור לעיל יהיו תנאי הבניה, היעדים/השמושים בשטח התכנית מס' 2260 כמפורט בה".

10. רישום השטחים הציבוריים:

השטחים המיועדים להרחבת דרכים ירשמו ע"ש עיריית ת"א-יפו כחוק. הוצאות פינני שטחים אלה יחולו על: החוכרים באם זו קרקע בחכירה או על הבעלים באם זו קרקע ללא חכירה.

אין באמור לעיל כדי למנוע את הועדה המקומית לפנות את השטחים הציבוריים ביוזמתה ובמקרה זה תהיה זכאית לשיפוי עבור הוצאות הפינני שהיו לה. רשום אחוד החלקות בספרי המקרקעין יתואם לפני רשום בית משותף בין היועצים המשפטיים של הועדה המחוזית, המקומית ומינהל מקרקעי ישראל.

11. הסדר המגרש:

לפני רשום בית משותף על חלק מהתכנית המסומן ב' תקויים התיעוצות בין היועצים המשפטיים של הועדה המחוזית, המקומית ומינהל מקרקעי ישראל כדי למצוא פתרון לאחודן של החלקות ורשום האחוד במשרד ספרי האחודה.

12. בניה בשטח הרחובות:

הבניה בשטח הרחובות הסמוכים תהיה מותנית בהסדר מיוחד בין העיריה לבין בעלי הקרקע ו/או יוזמי התכנית.

13. חניה:

א. הסדרי החניה, הפריקה, הטעינה, הכניסות, היציאות, הגישה לרמפה מצד רח' סעדיה גאון דרך מגרש העיריה יהיו לפי נספח החניה המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

ב. תקן החניה יהיה לפי תקנון תכנון הבניה 1983.

ג. מגרש 119 גוש 6941 אינו כלול בשלבי הביצוע והכניסות והיציאות יהיו דרך הפרויקט.

ד. יש לקבל אישור משרד התחבורה לפני מתן היתר בניה לכל שלב של ביצוע הפרויקט.

ה. ביצוע החניה בפרויקט יהיה על פי נספח החניה.

ו. במדרכה שבתחום המגרש לאורך דרך פ"ת תרשם זיקת הנאה לציבור.

ז. שלבי בצוע

בתנאים שבהיתרי הבניה השלבים המופיעים בתשריט יכללו:

1. בשלב א' בצוע דרך הגישה במתכונת הסופית.
2. בשלב ב' בצוע הקמת הרמפה.
3. שלב ג' - בצוע הסדר צומת סעדיה גאון ע"פי התכנית בנספח החניה.
4. שלב ד' - בצוע הסדר צומת לינקולן - דרך פ"ת עפ"י תוכנית צומת ורמזור באשור משרד התחבורה וחבור רחוב סעדיה גאון לרחוב מאזה בהתאם לנספח החניה.

14. עצוב ארכיטקטוני: יוזמי התכנית ידאגו לעיצוב ולעיבוד מיוחד של חזיתות המגדל ושל הגוש הנמוך לפתוח פינת הרחובות דרך פ"ת-לינקולן לשביעות רצון מהנדס העיר.

15. הוצאות הפינוי והריסת המבנים הקיימים יחולו על החוכרים באם זו קרקע בחכירה, ו/או על הזמים באם קיימים לגביה הסכמי פיתוח עם המינהל, או על הבעלים באם זו קרקע ללא חכירה. הקמת הבנין תבוצע גם בשלבים בהתאם.

16. בצד הצפון-מערבי של המגרש יועד שטח של 100 מ"ר לצורך הקמת מבנה לאחסון פסולת מוצקה במיכליות (בהתאם לתשריט).

המבנה ייבנה עם גג בגובה 4.5 מטר וקירות צדדיים עד לגובה 1.80 מטר לפחות. במרתף שבחזית דרך פ"ת יישמר מקום אחסון למתקן פסולת קטן יותר בקומת החניה העליונה, ואפשרות של תמרון מכוניות הפינוי.

17. הסכמת המוסדות: לפני מתן היתר בניה יש לקבל הסכמה:

- א. משרד התחבורה - לגבי אישור הסדרי תנועה, פריקה, טעינה וחניה, לכל שלב של צו הפרויקט
- ב. משרד הבטחון ואגף תעופה אזרחית - לגבי גובה הבנין.
- ג. מכבי אש - לקדורי כבוי אש.
- ד. מחלקת תברואה לגבי סדורי סילוק אשפה.
- ה. אשור הרשות המוסמכת הג"א - (לגבי סידורי מקלטים ומדרגות מנוסה).

18. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

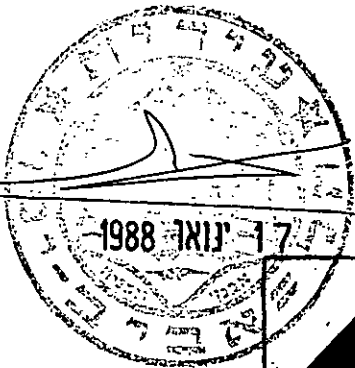
19. זמן ביצוע: זמן הביצוע 10 שנים.

20. יחס התכנית לתכנית הראשית:

על תכנית זו מחולנה תקנות התכנית הראשית, במידה שיהיה נדרש בין הוראות התכנית הראשית ובין הוראות תכנית זו תכרענה הוראות תכנית זו.

חתימה

בעל הקרקע



16.12.90
משרד האדמות והכפר

רמת קרי"ם תל-אביב 62336 טל. 259647

אינני מ. טננבאום

סגן מנהל

אגף תכנון ובנין ערים

היודס:

8.9.90

22.10.90

16.12.90

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית: 2260

הוכללה למה תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מרוכזת עם
 התניות התכנון המוצגות.
 הרישום הינה לערכי תכנון חלפה, אין בה כדי להקנות כל זכות
 לזום התכנית או לכל בעל ענין אחר שישבו התכנית כל עוד לא
 התקבלה הסכמה ונתחם עמנו הסכם מפורט בפרט, ואין הואשמו זו
 ביה במקום הסכמת כל בעל זכות פסחה והדון ו/או כל רשות
 מוסמכת, לפי כל הורה ועסקי כל דין.
 לזמן הפר פסק מוכתר בהו כל אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם
 בין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הבה או
 הורה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל כלל
 ההחלטות ע"י מי שרכש מחמתנו על כיו וזכות שליטתן בשטח ו/או
 על כל זכות הורה, הכוללת לנו מכה הסכם כאמור ועסקי כל דין,
 לזמן התייחסנו ניתנת תר חוק מ-קורת נכס התכנית.

תאריך פרסוקל	החלטה
"	"
"	"
"	"
ישרה לפת' תוקף ע"	הועדה המחוזית לתכנון ו
תאריך: 23.9.85	בה כס' 252
מנהל: 27.12.90	17403
תאריך: 17.4.1988	יז"ר הועדה

מ. רייבמן
 סגן אדריכל
 מנהל מחוקק ישראל
 מחוז ת"א

נחמה שקד
 מנהל מחוז תל אביב

נחמה שקד
 מנהל מחוז תל אביב

24/10/87
 26/9/89
 תאריך: 17.4.1988
 מ. רייבמן
 סגן אדריכל
 מנהל מחוקק ישראל
 מחוז ת"א

המתכנן:

מדינת ישראל / משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי ת.ל.ט.כ

תוכנית מתאר/מפורטת מס' ג.א. 2260/א

וועדה המחוזית בשיבתה מס' 252 (א)

א.י. 403 החליטה לפתח תוקף 23.9.85

שירות המבחן
הוועדה המחוזית

נחל כללי לתכנון

27/1/91

תאריך

משרד הפנים
תל-אביב