

18.4.04

תכנית מוקדמת מס' 8

**חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965****הוראות התכנית****מחוז תל אביב****תכנית מס' תא/מק/ 3695 "מרכז מסחרי בתכנית 1750"**

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: תל-אביב-יפו

סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

 **תוכן העניינים:**

- |   |                                    |
|---|------------------------------------|
| 2 | 1. זיהוי וSTITוג התכנית            |
| 4 | 2. מטרות התכנית ועיקרי ההוראותיה   |
| 4 | 3. טבלת יוזדי קרקע ותאי שטח בתכנית |
| 5 | 4. יוזדי קרקע ושימושים             |
| 6 | 5. טבלת זכויות והוראות בניה        |
| 6 | 6. זמן ביצוע התכנית                |
| 7 | 7. אישורים וחתימות                 |

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/ 3695 - מרכז מסחרי בתכנית 1750Ai.

1.1 שם התכנית

2840 מ"ר.

1.2 שטח התכנית

מטון חוקף

1.3 מהירות

1

17.1.2007

מספר מהדורה

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת  
ללא איחוד וחלוקת.

תאריך עדכון

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוצאה התרירים.

אופי התכנית

סוג איחוד וחלוקת

שלב

1.5 מיקום התכנית

תל אביב-יפו

1.5.1 נתוניים כלליים

666

מרחובות

250

קווארדינטה מערב

181

קווארדינטה מזרח

025

קווארדינטה דרום

קווארדינטה צפון

מגרשים 14, 15 בתכנית 1750 Ai.  
מדרום לרחוב 2357, מזרח לרחוב 2355, מצפון  
ומערב למגרש 13 בתכנית 1750Ai.

1.5.2 תואר מקום

תל אביב-יפו

1.5.3 רשות מקומית

בהתכנית

התיכחות לתחומי הרשות

תל-אביב-יפו

1.5.4 כתובות שבון חלה

חלק בתחום הרשות.

תל-אביב-יפו

1.5.5 גושים וחלוקת בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספר חלקות בשלמותן	מספר חלקות בחלוקת
6108	מוסדר	חלק מהגוש	727	728

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכהול.

1.5.6

מגרשים מתקנות קומות

מספר תכנית	מספר מגרש
1750 Ai	14 – מרכז מסחרי
1750	15 – חניה ציבורית
1750Ai	שביל הולכי רגל

## 1.6. יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

### 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושזרות קודמות

מספר תכנית מאושזרת	יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	עמוד	תאריך
1750	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 1750 ממשיכות לחול.	5129	703	14.11.2002
ע-1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' ע-1 ממשיכות לחול.	5264	1594	15.01.2004
ל潭נית 1750 אדריכלי	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית העיצוב האדריכלי ל潭נית 1750 ממשיכות לחול.	-----	-----	-----

## 1.7 מסמכים התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר גלגולות/עמודים	תאריך המסמך	עירוף המסמך	עירוף המסמן	עירוף המסמן
מחייב		1:500	1				תשויות התכנית
מחייב	לא רלוונטי		7				הוראות התכנית
מחייב	מנחה. הנספח מחייב	1:250	1				נספח ביןוי
							לנושאים שע"פ ס' 4.1.2

כל מסכמי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנו, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סטירה בין המסכמים המחייבים לבין המנהים יגבירו המסכמים מחייבים. במקרה של סטירה בין המסכמים המחייבים לבין עצם תגברנה ההוראות על התשייטים.

## 1.8 בעלי עניין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התכנית

תואר	מקצוע /	שם פרטי ומשפחה	זהות/רשון	שם רשות מקומית / שם ומספר תאגיד /	כתובת	טלפון	פקס
מגייש התכנית				גזית גלב בע"מ	דרך השלוס 1 ת"א	03-7778111	03-7778112

### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

תואר	מקצוע /	שם פרטי ומשפחה	זהות/רשון	שם רשות מקומית / שם ומספר תאגיד /	כתובת	טלפון	פקס
בעליים				עת"א			

### 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאן, יוץ תנועה ועוד

תואר	מקצוע /	שם פרטי ומשפחה	זהות/רשון	שם רשות מקומית / שם ומספר תאגיד /	כתובת	טלפון	פקס
ורך התכנית	רמי וימר אדריכלים 51-242257-7	רמי וימר אדריכלים	11518	לנברג 22 א', ת"א	03-6494907	03-6494908	
chod	טל אלקלעי	טל אלקלעי	1017	טליזיו מוחדים 36, רמתה"ש	03-5403956	03-5495636	

## 1.9 הגדרות בתכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, יהיה נודעת לו המשמעות הנتوונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינויי הוראות הבניה בmgrsh ים 14 ו- 15 בהתאם לתכנית 1750.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קווי הבניין מעל לפני הקרקע ומתחת לפני הקרקע ע"פ סעיף 1750 ס"ק א.4 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.
- ב. הוספה שתיקומות לאנף הגובה ע"פ הוראות סעיפים 147, 151 ו- 152 א ס"ק 9.א לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 וקומה מרتفע רבעית.
- ג. שינוי של מקום רמפת הכניסה לחניה שנקבעה בתכנית העיצוב האדריכלי.
- ד. שינוי מקום זיקות ההנאה.
- ה. הבלטה של קומה המרתף העליון עד לגובה מפלס חנינה הקובעת בקוו בניין 1.5 מ' לרחוב 2357.
- ו. ביטול הצורך במילוי אדמה מעלה מרמת הקרקע.
- ז. הסטה של שביל הולכי רגל.
- ח. קביעה אפשרות לפתח חלונות בקוו בניין 0 ומעבר חורים לכיוון החניון הציבורי שמשורה.
- ט. שינוי של מקום הפגולה שנקבעה בתכנית העיצוב האדריכלי.
- י. שינוי בהתאם לתכנית מתאר מס' 1750 אשר הוועדה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב.פ. מס' 5129 מיום 14.11.2002 ושל תכנית ע-1 אשר הוועדה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב.פ. מס' 5264 מיום 15.01.2004 ושינוי של תכנית העיצוב האדריכלי לתכנית 1750 א' (להלן התכנית הראשית).

### 2.3 נתוניים כמפורטים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת ל McCabe המוצע המאושר	סה"כ ב McCabe המוצע	סוג נתון כמותי
	-----	2,840 דונם	שטח התכנית – דונם
	-----	5,328 מ"ר	שטח בניה עיקרי באזרה למסחר ומשרדים – מ"ר
	-----	12,656 מ"ר	שטחי שירות באזרה למסחר ומשרדים – מ"ר (כולל מתחת לקרקע)

הערה: יעודי הקרקע לא השתנו אך הגדרתם הותאמת למ"א"

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
אזרה למסחר ומשרדים	mgrsh 14
אזרה לשביל הולכי רגל	חלק מחלוקת 728
אזרה לחניה ציבורית	חלק מחלוקת 728

## 4. יעודי קרקע ו שימושים

### 4.1 אזור למסחר ו משרדים

#### 4.1.1 שימושים

ע"פ הוראות התכנית הראשית.

#### 4.1.2 הוראות

- א. קו הבניין לרחוב 2357 ישונה מ- 10 מ' ל- 5 מ' ע"פ סעיף 62 א ס"ק א. 4. לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.
- ב. תכנית האגףגובה תשונה ע"פ המצוין בתשריט לתכנית זו.
- ג. תוර הבלתי של קומת המרתף העליונה עד לגובה מפלס הכניסה הקבועה בקו בניין 1.5 מ' לרחוב 2357. בכל מקרה רוחב המדריכה לאורך רחוב 2357 בתוחום הדרך והמגרש לא יחתה מ- 3 מ'.
- ד. בחזית המרתף המסחרי לרחוב 2357 יותקנו חלונות ככל האפשר בהתאם עם מה"ע או מי מטעמו.
- ה. תוර תוספת של שתי קומות לאגף הגובה ע"פ הוראות סעיפים 147, 147- 151 א ס"ק 9. א לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 וקומת מרתף ובייעת. סה"כ הקומות בבניין יהיו 4 קומות מרתף, 2 קומות באגף הנמוך ו- 8 קומות באגף הגבוה.
- ו. יותר שינוי של מקום ומספר הכניסה שנקבעה בתכנית העיצוב האדריכלי, ע"פ המוצמן בנספח הבינוי של תכנית זו.
- ז. מקום זיקות החניה ע"פ התכנית הראשית ישונה ויהיה ע"פ המצוין בתשריט לתכנית זו..
- ח. לכיוון רחוב 2355 השטח יפותח ברצף, כולל פיתוח אחד וגוינן עד לאבן השפה.
- ט. יבוטל הצורך במילוי אדמה מעלה למרתף העליון שנקבע בתכנית הראשית.
- י. מקום השביל הולמי הרגל יהיה כמפורט בתשריט תכנית זו
- יא. קביעת אפשרות לפתח חלונות בקו בניין 0 ומעבר חורום לכיוון החניון הציבורי שמצוור באישור הבעלים הגובלים אליהם תבוצע הפעילה.
- יב. שינוי של מקום הפרוגלה שנקבעה בתכנית העיצוב האדריכלי ע"פ המצוין בנספח הבינוי לתכנית זו. שינוי לא מהותי במיקום הפרוגלה באישור מה"ע או מי מטעמו לא יהיה שינוי לתכנית זו.

### 4.2 אזור לשביל להולכי רגל

#### 4.2.1 שימושים

ע"פ הוראות התכנית הראשית.

#### 4.2.2 הוראות

ע"פ הוראות התכנית הראשית.

### 4.3 אזור לחניה ציבורית

#### 4.3.1 שימושים

ע"פ הוראות התכנית הראשית.

#### 4.3.2 הוראות

ע"פ הוראות התכנית הראשית.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעד	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)													
		מעל לכינסה הקובעת		מעל לכינסה הנקובעת		מעל לכינסה הנקובעת		מעל לכינסה הנקובעת		מעל לכינסה הנקובעת					
		אחויזה בניה (%)	כוללים (%)	טכנית (%)	גובה מבנה (מטר) (מטר)	מספר קומות	קווי בניין (מטר)	לחוון קדמי לרוחב 2357	לחוון קדמי לרוחב 2355	לגובה קובלעת לבנייה מתחת לבנייה מפלס הכנסייה	לגובה קובלעת לבנייה מפלס הכנסייה				
5	0	5 מעל. לקרקע. 1.5 למרותפים	9 מעל. לקרקע. 0	4	8	34				10,656	2,000	5,328	2,664	מסחר ומשדים	
-----			-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	88	abilia הולכי רגל
-----			-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	88	חניה ציבורית

הערה: תותר העברה של שטחים עיקריים אל מתחת לכינסה הקובעת. לא תותר העברה של שטחי שירות אל מעל לכינסה הקובעת

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בניה/תעודות גמר:

- 6.1.1 תנאי להיתר בניה יהיה אישור מה"ע או מי מטעמו לפיתוח השטח.
- 6.1.2 תנאי להיתר בניה יהיה מתן התcheinבות לרישום זיקות ההנהה בתחום המגרש.
- 6.1.3 תנאי להיתר בניה יהיה חתימת עיריית תל-אביב-יפו כבעל הקרקע.
- 6.1.4 תנאי לתעודות גמר יהיה רישום בפועל של זיקות ההנהה.

### 6.2 נספח הבינוי

נספח הבינוי יהיה מנהה למעט בנושאים הבאים: רוחב המדרכות, גובה המבנים, קווי הבניין, מיקום הפגולה ומפלסי פיתוח הקרקע.

### 6.3 ביצוע תשתיות

מתוקף תכנית זו יותרו לביצוע עבודות עפר מכל סוג שהוא ו/או ביצוע תשתיות תת-על קרקעיות בכל השטחים הציבוריים המופיעים בתכנית, וזאת בכפוף לתיאום הנדסי עיריית תל-אביב יפו.

### 6.4 הוצאות התכנית

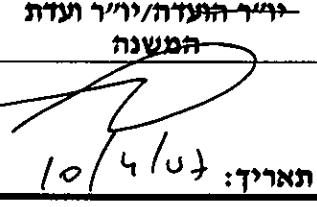
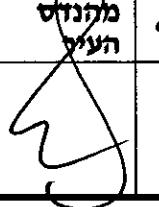
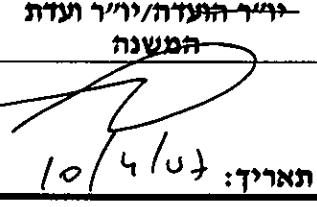
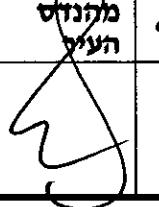
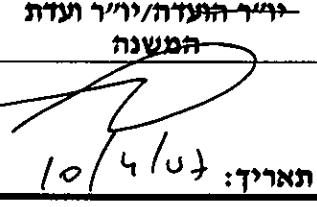
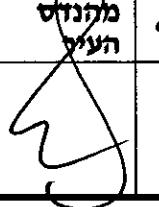
הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצועה בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.

## 7. זמן ביצוע התכנית

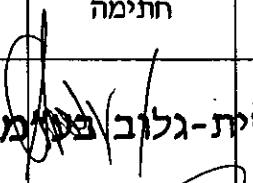
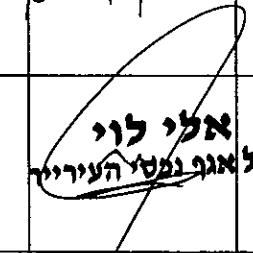
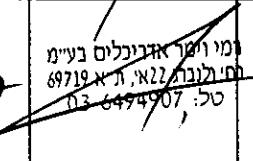
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש לא הוצאה היתר בניה, תנתבע להוראות מכוח תכנית זו ויחלו הוראות התכנית הראשית.

## 8. אישורים וחותימות

### 8.1 אישורים

אישורים להפקה										
חותמת מוסד התכנית וחותמת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנית החותם על התכנית									
<b>הועודה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב - יפו</b> <b>תא/מק/ 3695 – "מרכז מסחרי ב-1750"</b> אושרתו לממן תוקף (לאחר דיוון בהתקנות): <b>תאריך 8.11.2006 פרוטוקול 24-2006 החלטה 2</b>  <table border="1" style="margin-top: 10px;"> <tr> <td>ג'יר העוזה/יריר עדות המשנה</td> <td>מHANDLER העס</td> <td>מנהל האגף</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>שיין</td> </tr> <tr> <td>תאריך: ٢٠/١٠/٢٠٠٦</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	ג'יר העוזה/יריר עדות המשנה	מHANDLER העס	מנהל האגף			שיין	תאריך: ٢٠/١٠/٢٠٠٦			<b>עדות מקומית</b>
ג'יר העוזה/יריר עדות המשנה	מHANDLER העס	מנהל האגף								
		שיין								
תאריך: ٢٠/١٠/٢٠٠٦										

### 8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תגovid / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
24.1.2007		גזית גלוב בע"מ - גלוב בע"מ 520033234			מגיש התכנית
7.2.07		ע"ת אמינהן ומטע עירוני אלילוי			בעלי עניין בקרקע
23.1.2007		רמי יימר אדריכלים בע"מ 512422577	08420390	רמי יימר	עורך התכניות