

18.4.04

תכנית מוקדמת מס' 2

תכנית תא/מק/3695
מרכז מסחרי בתכנית 1750א
עמוד 1 מתוך 7

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

מחוז תל אביב

תכנית מס' תא/מק/ 3695 "מרכז מסחרי בתכנית 1750א"

מאשרת
סמכות מקומית

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: תל-אביב-יפו

סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

תוכן העניינים:

- | | |
|---|------------------------------------|
| 2 | 1. זיהוי וסיווג התכנית |
| 4 | 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה |
| 4 | 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית |
| 5 | 4. יעודי 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 1750א.

1.1 שם התכנית

2840 מ"ר.

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

17.1.2007

תאריך עדכון

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התכנית

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.

אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

תל אביב-יפו

מרחב תכנון מקומי

666
250
181
025

קואורדינטה מערב
קואורדינטה מזרח
קואורדינטה דרום
קואורדינטה צפון

1.5.2 תאור מקום

מגרשים 14, 15 בתכנית 1750 א'
מדרום לרחוב 2357, ממזרח לרחוב 2355, מצפון וממערב למגרש 13 שבתכנית 1750א'.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

תל-אביב-יפו.

רשות מקומית

חלק מתחום הרשות.

התייחסות לתחום הרשות

תל-אביב-יפו

ישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

רחוב 2355 מס' 10 פינת רחוב 2357 מס' 2

רחוב ומספר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
14 - מרכז מסחרי	1750 א'
15 - חניה ציבורית	1750א
שביל הולכי רגל	1750א'

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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

1.7 מסמכי התכנית

עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר עמודים/גליונות	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
אדרי רמי וימר		1	1: 500	מחייב	תשריט התכנית
אדרי רמי וימר		7	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
אדרי רמי וימר		1	1: 250	מנחה. הנספח מחייב לנושאים שע"פ ס' 4.1.2	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים מחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות/רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס
מגיש התכנית			גזית גלוב בע"מ	דרך השלום 1 ת"א	03-7778111	03-7778112

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות/רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס
בעלים			עת"א			

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות/רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס
עורך התכנית	אדריכל	11518	רמי וימר אדריכלים 51-242257-7	ולנוברג 22א', ת"א	03-6494907	03-6494908
מודד	טל אלקלעי	1017	טלזיו מודדים	זרובל 36, רמה"ש	03-5403956	03-5495636

1.9 הגדרות בתכנית

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי הוראות הבניה במגרש ים 14 ו-15 שבתחום תכנית 1750א.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קווי הבניין מעל לפני הקרקע ומתחת לפני הקרקע ע"פ סעיף 62 ס"ק א.4 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- ב. הוספת שתי קומות לאגף הגבוה ע"פ הוראות סעיפים 147, 151 ו-62 א ס"ק 9.א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 וקומת מרתף רביעית.
- ג. שינוי של מיקום רמפת הכניסה לחניה שנקבעה בתכנית העיצוב האדריכלי.
- ד. שינוי מיקום זיקות ההנאה.
- ה. הבלטה של קומת המרתף העליונה עד לגובה מפלס הכניסה הקובעת בקו בניין 1.5 מ' לרחוב 2357.
- ו. ביטול הצורך במילוי אדמה מעל למרתף העליון.
- ז. הסטה של שביל הולכי הרגל.
- ח. קביעת אפשרות לפתיחת חלונות בקו בניין 0 ומעבר חרום לכיוון החניון הציבורי שממזרח.
- ט. שינוי של מיקום הפרגולה שנקבעה בתכנית העיצוב האדריכלי.
- י. שינוי בהתאם של תכנית מתאר מס' 1750א אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ מס' 5129 מיום 14.11.2002 ושל תכנית ע-1 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ מס' 5264 מיום 15.01.2004 ושינוי של תכנית העיצוב האדריכלי לתכנית 1750 א' (להלן התכנית הראשית).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סוג נתון כמותי	
		סה"כ במצב המוצע	שטח התכנית – דונם
		2.840 דונם	שטח התכנית – דונם
	-----	5,328 מ"ר	שטח בניה עיקרי באזור למסחר ומשרדים – מ"ר
	-----	12,656 מ"ר	שטחי שירות באזור למסחר ומשרדים – מ"ר (כולל מתחת לקרקע)

הערה: יעודי הקרקע לא השתנו אך הגדרתם הותאמה למבא"ת

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
אזור למסחר ומשרדים	מגרש 14
אזור לשביל הולכי רגל	חלק מחלקה 728
אזור לחניה ציבורית	חלק מחלקה 728

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 אזור למסחר ומשרדים

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 62א ס"ק 4. לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- ב. תכנית האגף הגבוה תשונה ע"פ המצוין בתשריט לתכנית זו.
- ג. תותר הבלטה של קומת המרתף העליונה עד לגובה מפלס הכניסה הקובעת בקו בנין 1.5 מ' לרחוב 2357. בכל מקרה רוחב המדרכה לאורך רחוב 2357 בתחום הדרך והמגרש לא יפחת מ-3 מ'.
- ד. בחזית המרתף המסחרי לרחוב 2357 יותקנו חלונות ככל האפשר בתאום עם מה"ע או מי מטעמו.
- ה. תותר תוספת של שתי קומות לאגף הגבוה ע"פ הוראות סעיפים 147, 151 ו-62א ס"ק 9. לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 וקומת מרתף רביעית. סה"כ הקומות בבנין יהיו 4 קומות מרתף, 2 קומות באגף הנמוך ו-8 קומות באגף הגבוה.
- ו. יותר שינוי של מיקום רמפת הכניסה לחניה שנקבעה בתכנית העיצוב האדריכלי, ע"פ המסומן בנספח הבינוי של תכנית זו.
- ז. מיקום זיקות ההנאה ע"פ התכנית הראשית ישונה ויהיה ע"פ המצוין בתשריט תכנית זו..
- ח. לכיוון רחוב 2355 השטח יפותח ברצף, כולל פיתוח אחיד וגינון עד לאבן השפה.
- ט. יבוטל הצורך במילוי אדמה מעל למרתף העליון שנקבע בתכנית הראשית.
- י. מיקום השביל הולכי הרגל יהיה כמסומן בתשריט תכנית זו
- יא. קביעת אפשרות לפתיחת חלונות בקו בנין 0 ומעבר חרום לכיוון החניון הציבורי שממזרח באישור הבעלים הגובלים אליהם תבוצע הפתיחה.
- יב. שינוי של מיקום הפרגולה שנקבעה בתכנית העיצוב האדריכלי ע"פ המצוין בנספח הבינוי לתכנית זו. שינוי לא מהותי במיקום הפרגולה באישור מה"ע או מי מטעמו לא יהווה 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

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		צידי	
		מתחת לכניסה הקובעת				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי לרחוב 2357	קדמי לרחוב 2355		
		עיקרי	שרות								לחניה
מסחר ומשרדים	2,664	5,328	2,000		34	8	4	5 מעל לקרקע. 1.5 למרתפים	9 מעל לקרקע. 0 למרתפים	0	5
שביל הולכי רגל	88										
חניה ציבורית	88										

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

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה/תעודת גמר:

- 6.1.1 תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהי"ע או מי מטעמו לפיתוח השטח.
- 6.1.2 תנאי להיתר בניה יהיה מתן התחייבות לרישום זיקות ההנאה בתחום המגרש.
- 6.1.3 תנאי להיתר בניה יהיה חתימת עיריית תל-אביב-יפו כבעלי הקרקע.
- 6.1.4 תנאי לתעודת גמר יהיה רישום בפועל של זיקות ההנאה.

6.2 נספח הבינוי

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

6.3 ביצוע תשתיות

מתוקף תכנית זו יותרו לביצוע עבודות עפר מכל סוג שהוא ו/או ביצוע תשתיות תת ועל קרקעיות בכל השטחים הציבוריים המופיעים בתכנית, וזאת בכפוף לתיאום הנדסי בעיריית 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 הוצא היתר בניה, תתבטלה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה																				
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד																			
	<table border="1"> <tr> <td colspan="3">הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</td> </tr> <tr> <td colspan="3">תא/מק/3695 - "מרכז מסחרי ב-1750א"</td> </tr> <tr> <td colspan="3">אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות): תאריך 8.11.2006 פרוטוקול 24-2006 החלטה 2</td> </tr> <tr> <td>מנהל האגף</td> <td>מהנדס העיר</td> <td>יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה</td> </tr> <tr> <td>214</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>תאריך: 10/4/07</td> </tr> </table>	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			תא/מק/3695 - "מרכז מסחרי ב-1750א"			אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות): תאריך 8.11.2006 פרוטוקול 24-2006 החלטה 2			מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה	214					תאריך: 10/4/07	ועדה מקומית
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו																				
תא/מק/3695 - "מרכז מסחרי ב-1750א"																				
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות): תאריך 8.11.2006 פרוטוקול 24-2006 החלטה 2																				
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה																		
214																				
		תאריך: 10/4/07																		

8.2 חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התכנית		גזית גלוב בע"מ 520033234		24.1.2007
בעלי עניין בקרקע		עתי"א מנהל אגף נמסר העירייה		9-2-07
עורך התכנית	08420390	רמי וימר אדריכלים בע"מ 512422577		23.1.2007