



1790(11א)

18-2



1

21.11.96
24.12.96

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני מספר 1790/תע"א/11א'

עפ"י תכנית מפורטת מספר 1790

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני מספר 1790/תע"א/11א' עפ"י תכנית מפורטת מספר 1790. מגרש מספר 11א' - אזור מגורים.
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 3 דפי הוראות בניה ופיתוח (להלן "התקנון") וגליון אחד של תשריט (להלן "התשריט").
כל מסמכי התכנית הם חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית:
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל את גוש 6132 חלק מחלקות 120, 119, 118 המהוות את מגרש 11א' בתכנית מפורטת מס' 1790.
4. גבולות התכנית:
צפון: רחוב מקראי קדש.
מערב: רחוב משה דיין.
דרום: דרך לוד.
מזרח: רחוב מקראי קדש.
5. שטח התכנית:
כ- 3.750 דונם.
6. יוזם התכנית:
חברת שלדג.
7. בעלי הקרקע:
זלמה וזכריה אריעד.
8. עורך התכנית:
מ. סגל - ד. יפה, אדריכלים ומתכנני ערים, רח' מינץ 12 תל-אביב.
9. מטרות התכנית:
לקבוע הוראות בינוי בהתאם לנדרש בתכנית מפורטת מס' 1790 למגרש 11א' המסומן בתשריט ולקבוע באמצעותה:
א. צורת הבניין והעמדתו במגרש.
ב. חלוקת זכויות הבניה למסחר ולמגורים לפי מפתח ההמרה.

תכנית בינוי
ועיצוב ארכיטקטוני
1790 / תע"א / 11א
דף 2 מתוך 3 דפים

10. הוראות בניה:

10.1 זכויות בניה לשטחים עיקריים:

- א. זכויות הבניה לפי תב"ע מספר 1790 הן ל- 61 יח"ד בשטח ברוטו של 110 מ"ר כ"א. עפ"י החלטת הועדה המקומית מתאריך 06/03/96 בנושא תוספת שטחי שרות לתב"ע 1790. נקבע 107 מ"ר כשטח עיקרי ליח"ד. ס"כ שטחים עיקריים לפי התב"ע: 6,527 מ"ר. בהקלה כמותית של 21% משטח המגרש יתווספו 787.50 מ"ר לשטחים העיקריים. ס"כ השטחים העיקריים בתחום התכנית: 7314.50 מ"ר.
- ב. לפי מפתח המרה של 70 מ"ר = 1 יח"ד יומרו 9.5 יח"ד למסחר בשטח כולל של 667.50 מ"ר. לאלו יצורפו 787.50 מ"ר. ס"כ שטח עיקרי למסחר יהיה 1,455 מ"ר.
- ג. על 51.5 יח"ד לאחר המרה יתווספו 10.3 יח"ד בהקלה של 20%. סה"כ 62 יח"ד במגרש. ס"כ השטחים העיקריים ליעוד מגורים יהיו 5,510.50 מ"ר.
- ה. בנוסף יותרו חדרי יציאה לגג לפי הוראות תכנית "ג" - בניה על גגות בתים.

10.2 זכויות בניה לשטחי שרות:

כמפורט בהחלטת הועדה המקומית מספר 162ב' - 5 מתאריך 06/03/96 לתוספת שטחי שרות בתחום תב"ע 1790.

10.3 בינוי ועיצוב:

- א. שני מגדלי מגורים מחוברים בקומות העליונות מעל קומת עמודים אשר מעל קומה מסחרית במפלס הרחוב.
- ב. מספר קומות: 11 קומות מגורים וקומת עמודים מפולשת מול למבנה מסחרי של קומה אחת. סה"כ 12 קומות וקומת עמודים מפולשת (בהקלה של 2 קומות להוראות התב"ע) וחדרים על הגג עפ"י הוראות תכנית "ג" - בניה על גגות בתים.
- ג. קווי בנין כמסומן בתשריט. קווי בנין צדדיים יהיו ב- 10% הקלה להוראות התב"ע. קווי בנין למרתף יהיו בגבולות המגרש, בהקלה, לחניה בלבד.
- ד. תמרי גמר כמסומן בתשריט.
- ה. עיצוב המבנה כמסומן בתשריט.

11. תנועה וחניה:

החניה במגרש תהיה עפ"י תקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה, ובאישור אגף התנועה של עת"א-יפו. כל החניה תהיה תת-קרקעית.

תכנית בינוי
ועיצוב ארכיטקטוני
1790 / תע"א / 11א
דף 3 מתוך 3 דפים

12. פיתוח השטח: תכנית פיתוח השטח ופרטי הגדרות כמפורט בתשריט. פיתוח השטח בקומת הרחוב יכלול כתי גידול לעצים לשביעות רצון מה"ע.

13. תנאים להיתר בניה: 1. תנאי להיתר יהיה השתתפות הבעלים בפינוי השטחים הצבוריים הפתוחים ע"פ דרישות התכנית הראשית.

2. תנאי להיתר יהיה התחייבות היזם להקמת חברת אחזקה לשטחים המשותפים של המגורים ושל הקומות המסחריות. תנאי לאיכלוס יהיה הקמה בפועל של חברת האחזקה הנ"ל.

14. יחס התכנית לתכניות תקפות: תכנית זו היא חלק בלתי נפרד מתכנית מפורטת מספר 1790 וכל הוראות תכנית 1790 חלות עליה.

13. תתימות:

מ. ס. ג. ד. י. פ. ח.
א. ד. י. ל. י. ס.
בנימין מילר 12 תא
טל. 03 6471473

תתימת המתכנן:

דן אבישד ע"ד

בית אגיש-רכב

רח' נח מוזס 13 ת"א

ט"ז אלול 5756

ט"ז אלול 5756

ט"ז אלול 5756

תתימת בעל הקרקע:

תתימת יוזם התכנית: שלמה חנה לויזום
השקעות ומניה בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית: 1790 / ת.ע.א. 11א		
הומלצה לאישור בישיבות:		
תאריך: 5.6.96	פרוטוקול: 167	החלטה: 10
"/	"/	"/
"/	"/	"/
"/	"/	"/
וחוקנה ע"י הועדה המקומית ואושרה להחלטת הועדה		
תאריך: 30.10.96	ישיבה מס': 176	חלטה: 10
מנהל	מהנדס העיר	יועץ הועדה
אריך		

תתימת הועדה:

מספרנו: תבע-צ-4905

15-1-97