

ת"א, 15.12.05  
תא-3420

12.6.06

מוקדמת מס' 7

1

12/5

**מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו**  
**תכנית מפורטת תא/3420 - מגורים ברח' פיכמן 9**  
**מסמך עקרונות ללוח ההקצאות**

1. כללי - תחולת התכנית :

התכנית שבנדון מתייחסת לחלקה 42 וחלק מחלקה 25 בגוש 6768 , בשטח כולל של כ-1 דונם (להלן "הנכס").

2. מיקום הנכס :

הנכס ממוקם ברח' פיכמן 9 , בשכונת "רמת אביב הירוקה" ( הוותיקה ) . הרחוב מתפצל מרח' רידינג - אחד מצירי התנועה העיקריים בשכונה - לכיוון מערב ומסתיים כרחוב ללא מוצא ברחבת חנייה .

3. תאור הנכס :

חלקה 42 בגוש 6768 דמויית מלבן , עם חזית (צפונית ) באורך 19.40 מ' , הפונה לרח' פיכמן . עומק החלקה 43.75 מ' . שטחה הרשום של החלקה : 849 מ"ר . חלק מחלקה 25 בגוש 6768 הכלול בתכנית , בשטח של 150 מ"ר , ממוקם בחזית חלקה 42 ( מצפון ) , ומשמש כיום כחלק מדרך . בתחום החלקה קיים מבנה מסחרי חד קומתי .

4. מצב קנייני :

חלקה 42 בגוש 6768 בבעלות פרטית ( חברות ) .  
חלקה 25 בגוש 6768 בבעלות עיריית תל אביב .

5. מצב תכנוני קיים :

התכנית העיקרית החלה על החלקה היא תכנית המתאר מס' 524 , שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 963 מיום 27.9.62 . החלקה מסומנת בתשריט התכנית כמגרש מס' 44 ומסווגת כיחידה מסחרית ( מרכז משנה ) . הוראות הבניה נגזרות מהוראות תכנית 406 המפנה להוראות תכנית "ל" .

ת"א, 15.12.05  
תא-3420

2

ע"פ הנ"ל, זכויות הבניה התקפות הינן כדלקמן :

- שטח מגרש מינימלי : 500 מ"ר .
- רוחב חזית מינימלי של : 18 מ' .
- שטח מירבי לבניה : 30% .
- קווי בנין : קדמי - 5 מ' ,  
צדדי - ברציפות או 4 מ' ,  
אחורי - 7 מ' .
- מס' מקסימלי של הקומות : קומה אחת .
- השימושים המותרים : משרדי בנק, בתי קפה, מסעדות וחנויות שונות, בהתאם למפורט ברשימת התכליות בתכנית "ל" .

כ"כ חלות על החלקה במצב קיים הוראות תכנית ע-1, שבהתאם להן רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בגבולות המגרש, ובגובה עד 4.0 מ', בבנין המסווג בייעוד מסחרי .

#### 6. מהות התכנית :

במסגרת התכנית מבוצע איחוד וחלוקה של חלקה 42 ( ששטחה, כאמור, 849 מ"ר ) וחלק מחלקה 125 ( בשטח 150 מ"ר ) .

השטח הכולל, כ-1 דונם, מחולק במסגרת התכנית ל-2 מגרשים לבניה וביניהם שצ"פ בשטח כ-145 מ"ר .

על כל מגרש מתוכנן להיבנות מבנה מגורים בן 5 קומות מעל קומת כניסה, עם 10 יח"ד, כולל דירת גן ודירת גג. ס"ה בשני המגרשים : 20 יח"ד .

ס"ה שטח לבניה מעל הכניסה הקובעת : 2,200 מ"ר עיקרי  
700 מ"ר שטחי שרות .

מותרת קומת מרתף אחת בקונטור המגרשים, לרבות השצ"פ המפריד .

שטח התכנית כולל בתחום אתר עתיקות "תל קסילה" וכל עבודה בתחומה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות .

ת"א, 15.12.05  
תא-3420

3

19/1

7. עקרונות :

7.1 התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה מחדש במסגרתה מאוחדת חלקה 42 ( בייעוד יחידה מסחרית ) עם חלק מחלקה 25 ( בייעוד דרך ) ומחולקת מחדש ל-3 מגרשים : 2 מגרשים בייעוד מגורים מיוחד ומגרש אחד בייעוד שצ"פ .

7.2 השטחים בבעלות עיריית תל אביב שיעודם ציבורי מצויים - בשני המצבים התכנוניים - "מתחת לקו" ( השטחים בגודל זהה ) .

מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו  
 תכנית מפורטת מס' תא/3420 - מגורים ברח' פינמן 9  
 לוח הקצאות וטבלת איזון לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

מגב ק"י"ם				מגב מוצע				תשלומי איזון
שטח שטח רשום (מ"ר)	שטח משותף (מ"ר)	ייעוד	שווי יחסי	שטח שטח משותף (מ"ר)	מגדש	בעלות רשומה	ייעוד	שווי יחסי
849	849	יח' מסחרית	100%	436	1	בעלות : רשות הפיתוח	מגורים	100%
849	849	יח' מסחרית	100%	413	2	תכנית : ח.ש מעוף בע"מ	מגורים	100%
4,032	150	ד"ר	100%	150	3	ח.ש מעוף בע"מ קבלנית לבנין	מגורים	100%
	999			999		ארביב סוניה	מגורים	
	999			999		ארביב רינת	מגורים	
	999			999		ארביב אסף	מגורים	
	999			999		עיריית תל אביב-יפו	מגורים	
6768	42			25		עיריית תל אביב-יפו	מגורים	

לנוח אשד  
 שבעות מלרעתי  
 רשיתו מט' 198

רענתה השקעות בע"מ  
 ת.פ. 51-306631-6

אלביד  
 תל אביב-יפו

ע"א  
 13.6.06

משלד הפנים מחוז תל-אביב  
 1965 ת.פ. 51-306631-6  
 חוק התכנון והבניה ותשס"ה - 1965  
 עשור תכנית מס' 2420/א  
 תעודת הממונות לתכנון ולבניה החליטה  
 לאשר את התכנית.  
 ת.פ. 2.5.05  
 13.6.06  
 נוסף אזור  
 נוסף אזור  
 נוסף אזור

2/6