

## מטרת התכנית:

יצירת מתחם עירוני אינטנסיבי חדש המשלב מגורים, מסחר, ותעסוקה תוך הדגשת הרחובות העירוניים, שיפור המרחב הציבורי, שימור אופי המקום ומתן מענה לשטחי ציבור נדרשים ע"י יצירת שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור ושטחי ציבור בנויים, שמירת רצף חזיתות מסחריות.

התכנית מאחדת ומחלקת את המגרשים בהסכמת הבעלים, משנה יעודי קרקע, מוסיפה זכויות בנייה, ומגדירה מבנה לשימור. התכנית מוגשת בהתאם לתכנית תא/5000 לתמ"א 38 סעיף 23 בנוסח המשולב 2012 "תכנית מפורטת לחזוק מבנים" זכויות הבנייה בתכנית זו והבינוי המחייב כוללות את תוספת הזכויות המתאפשרת מכח סעיף 14 לתמ"א 38 סעיפים 14-11.

הבינוי בתכנית זו הינו מקסימלי וכולל עד 200 יח"ד, בגובה משתנה בין 6 ל-17 קומות. לא ניתן לחרוג מהגובה וממס' הקומות, וחריגה מהם תהווה סטייה ניכרת.

התכנית מוגשת בהתאם לתמ"א 38 סעיף 23 בנוסח המשולב 2012 "תכנית מפורטת לחזוק מבנים" זכויות הבנייה בתכנית זו והבינוי המחייב כוללות את תוספת הזכויות המתאפשרות מכח תמ"א 38 סעיפים 14-11.

הבינוי בתכנית זו הינו מקסימלי וכולל עד 200 יח"ד, בגובה משתנה בין 6 ל-17 קומות. לא ניתן לחרוג מהגובה וממס' הקומות, וחריגה מהם תהווה סטייה ניכרת.

## עיקרי הוראות התכנית:

- א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
- ב. שינוי יעוד קיים ממלאכה א, מלאכה ב, דרך מוצעת ודרך מאושרת לעירוני מעורב, שפ"פ, דרך מוצעת ודרך קיימת.
- ג. קביעת שימושי מגורים, תעסוקה, מסחר, ושטחי ציבור בנויים.
- ד. הגדלת שטחי הבנייה הכוללים מעל הקרקע לפי השימושים הבאים:
  - מגורים (19,670 מ"ר), מסחר (2,330 מ"ר) תעסוקה (4,500 מ"ר), שטחי ציבור בנויים (1,000 מ"ר), גזוזטראות (2,600 מ"ר).
  - ה. קביעת שפ"פ בשטח 1,913 מ"ר, הכולל זיקת הנאה לשימוש ומעבר רגלי לציבור כמסומן בתשריט.
  - ו. הרחבת דרכים בהיקף המתחם ברחובות אבולעפיה, הרצל, והש"ך.
  - ז. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, הכוללות בנייה בקו 0 לרחובות ההיקפיים ושפ"פ מרכזי פתוח לרח' הש"ך. קביעת מס' קומות מקסימלי לרחובות ההיקפיים: 7 קומות לרחובות שלמה, ואבולעפיה, 8 קומות במבנה בפינת הרחובות שלמה והרצל, ובניין רב קומות בן 17-15 קומות בפינת הרחובות הרצל והש"ך.
  - ח. קביעת שטח דירה ממוצע שלא יפחת מ-80 מ"ר כולל ממ"ד, לא כולל שטחי גזוזטראות או 76 מ"ר במידה ובונים ממ"ק.
  - ט. קביעת הוראות ביחס לשימור מבנה בדרך שלמה 60.
  - י. קביעת הוראות תנועה וחניה.
  - יב. קביעת הוראות לאצירת ופינוי אשפה, פריקה וטעינה בתת הקרקע וחללים טכניים.
  - יג. קביעת שימושי מסחר בקומת הקרקע לאורך הרחובות בהיקף המתחם.
  - יד. קביעת הוראות בנושא בניית שטחי ציבור במתחם.
  - טו. קביעת הוראות לבנייה בו זמנית של כל המגרשים בתכנית, כולל חניון משותף.
  - טז. קביעת מבנים להריסה.

הודעה על הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים 7637 עמוד 2141 בתאריך 07/12/2017.

התכנית נמצאת לעיון במשרדי מינהל ההנדסה, שד' בן גוריון 68 תל אביב-יפו, קומה 3, חדר 309, בימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00. כמו כן בחיפוש באינטרנט - תכנון זמין איתור תכנית או בכתובת אינטרנט: mavaf.moin.gov.il

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

## הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת מס' 507-0243378, בסמכות הועדה המקומית

ניתנת בזאת הודעה, בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, בדבר אישור תכנית מס' 507-0243378 תא/מק/4402 – מגדל בראשית בסמכות הועדה המקומית, מונה תדפיס הוראות: 46, מונה תדפיס תשריט: 29.

## השטחים הכלולים בשינוי התכנית:

מיקום: שיכון בבלי, רחוב פעמוני יוסף 12 פינת רחוב 1318 3.

## גושים וחלקות:

גוש 6107, גוש מוסדר, חלק מגוש חלקות: 29-30, 290, 293, 495

## מטרת התכנית

הקמת מגדל מגורים במקום בניין בן שני אגפים ע"י שינוי של הוראות בינוי, קביעת זיקת הנאה והרחבת גן אברמוביץ' בהתאמה, הגדלת מס' יח"ד ותוספת זכויות ביחס לתכנית מאושרת תא/1770 א.

## עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים ד' למגורים ד' ושפ"פ כמצוין בתשריט.
  2. שינוי קו בניין עפ"י סעיף 462(א)(4):  
שינוי קו בניין צפוני מ-4 מ' ל-8 מ'.  
שינוי קו בניין מערבי מ-4 מ' ל-33 מ'.
  3. שינוי בינוי עפ"י סעיפים: 62(א)(4) ו-62(א)(5) לחוק:
    - א. ממבנה בן שני אגפים, 22 קומות ו-18 קומות למגדל מגורים ובו עד 41 קומות מגורים ועוד קומה טכנית גבוהה כפולה, ובנוסף 3 קומות לאורך רחוב פעמוני, סה"כ עד 45 קומות מעל רחוב פעמוני, בגובה אבסולוטי של 168.00 מ'.
    - ב. יותר פיצול חלק מהלובי הכפול בקומת הכניסה (מפלס הגן) לשני מפלסים עבור שימוש מגורים.
    - ג. הוספת לובי במפלס רחוב פעמוני.
    - ד. שינוי גובה קומת מרתף עליונה ל-6 מ', ושינוי גובה שאר קומות המרתף לצורך מערכות טכניות, תפעול שטחי רווחה וכו' לגובה טיפוסי נטו של עד 3.5 מ' עפ"י תכנית עו.
  4. תוספת זכויות עפ"י סעיף 462(א)(1)(א)(3) לחוק: 1,560 מ"ר שטחי בנייה עיקריים בתוספת 2,436 מ"ר למרפסות
  5. קביעת מס' יח"ד ותוספת שטח שירות עפ"י סעיף 462(א)(8) לחוק:
  6. תוספת שטח שירות בסך 510 מ"ר.  
קביעת זיקת הנאה עפ"י סעיף 462(א)(19) לחוק:  
זיקת הנאה לטובת הציבור בתא שטח 101B (במפלס גן אברמוביץ).
- הודעה על הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים 7084 עמ' 7615 בתאריך 02/08/2015.
- התכנית נמצאת לעיון במשרדי מינהל ההנדסה, שד' בן גוריון 68 תל אביב-יפו, קומה 3, חדר 309 בימים א, ב, ג, ה בין השעות