

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: mavat.moin.gov.il

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

### הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת

#### מס' 507-0622985 בסמכות הועדה המקומית

ניתנת בזאת הודעה, בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, בדבר אישור תכנית מס' 507-0622985 תא/מק/4721 - עמינדב 10-12 בסמכות הועדה המקומית, מונה תדפיס הוראות: 89, מונה תדפיס תשריט: 47

#### גוש/חלקה:

גוש מוסדר 7096 חלקת 42-43 בשלמותן וחלק מחלקה 54

#### מיקום/כתובת:

רחוב יצחק שדה 55, 57, עמינדב 10,12 תל-אביב

#### מטרת התכנית:

עידוד תהליך התחדשות עירונית במתחם, בסביבת המגורים ובמרחב הציבורי, על ידי הריסה של 60 יחידות דיור בשני מבנים טוריים ובנייה מחדש של שני מבנים בני 10 קומות כל אחד, לשיפור איכות המגורים לאוכלוסייה הקיימת, הבטחת מיגון בפני רעידות אדמה ומימוש הפוטנציאל לתוספת אוכלוסייה. תוכנית לאיחוד המגרשים וקביעת הוראות בינוי שנועדו להבטיח את השתלבות המבנים לאורך רחובות יצחק שדה ועמינדב, בהתאם ובכפוף לתכנית המתאר תא/5000.

#### עיקרי התכנית:

- א. קביעת הוראות איחוד וחלוקה.
- ב. הריסת שני המבנים הקיימים והקמת 2 מבנים חדשים בני 10 קומות במקומם.
- ג. הגדרת זכות מעבר וזיקת הנאה להולכי רגל בתחום התכנית.
- ד. קביעת זכויות בנייה והוראות בינוי ועיצוב (בהתאם לסעיף 62א(א) סעיף קטן 5).
- ה. תוספת 76 יחידות דיור (ל-60 יח"ד קיימות, סה"כ 136 יח"ד).
  - 1) קביעת צפיפות בהיקף של 38.3 יחידות דיור לדונם.
  - ו. קביעת שימושים למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, בהתאם למפורט בטבלת הזכויות בסעיף 5.
  - ז. הסדרי תנועה לכניסה ויציאת רכבים מרחוב עמינדב.
  - ח. קביעת הנחיות למינני חרת ניהול ואחזקה למתחם.
  - ט. שינוי קווי בניין.
  - י. הקצאה לצרכי ציבור:
    - 1) קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בתא שטח 101 בהיקף של 430 מ"ר (שירות+עיקרי) מעל הקרקע, 65 מ"ר (שירות) מתחת לקרקע ובנוסף הצמדת חצרות בשטח 130 מ"ר.
    - 2) בנייה ופיתוח של זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל המקשרת בין רחוב עמינדב לרחוב יצחק שדה.
    - 3) חזית מסחרית לרחוב יצחק שדה.

הודעה על הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים 10801 עמוד 11545 בתאריך 14/09/2022.

התכנית נמצאת לעיון במשרדי מינהל ההנדסה, שד' בן גוריון 68 תל אביב-יפו, קומה 3, חדר 309 בימים א, ב, ג, ה בין השעות

קביעת 2 מתחמי איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים (מתחם 1 ו-2), על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

#### עיקרי התכנית:

1. הגדרת שטחי הבנייה הכוללים מעל הקרקע באמצעות זכויות בנייה תקפות ויישום תמריצי תמ"א 38 בכפוף לנפחי הבנייה המתקבלים על פי קווי בניין, מס' קומות, נסיגות ותכסיות מותרות, הקטן ביניהם. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת נפחים אלו יבטלו.
2. הרחבת דרך ברחוב אבן גבירול באמצעות הפקעה ברוחב של 4 מטרים.
3. זיקות הנאה:
  - 3.1 קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בתחום הקולונדה הפונה לרחוב אבן גבירול בעומק שלא יפחת מ-4 מטרים, ובחזית הפונה לרחוב יהודה המכבי בעומק שלא יפחת מ-7 מטרים, מהם שלושה בתחום הקולונדה.
  - 3.2 במגרשים בהם לא תמוקם רמפת חניה, תיקבע זיקת הנאה ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מטרים, באופן שיצרו יחד מעבר הולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-3 מטרים המקשר בין רחובות אבן גבירול ומרים החשמונאית.
  4. תמהיל שימושים-על פי השימושים בתוכניות הראשיות ותוכנית המתאר כלהלן:
    - 4.1 ביטול חזית מסחרית לאורך רחוב חוני המעגל
    - 4.2 קביעת שימושים ציבוריים בקומת הקרקע בכל אחד מהמגרשים הפינתיים (100 ו-106) בשטח כולל שלא יפחת מ-250 מ"ר (עיקרי +שירות) לכל תא שטח וקביעת הוראות לגביהם.
    - 4.3 קביעת שימוש למגורים בקומת הקרקע באגף מרים החשמונאית ובאגף החצר כהגדרתם בתוכנית.
    - 4.4 קביעת חובת שימושים לתעסוקה בשטחי קומה א' באגפי אבן גבירול (בכל אחד מתאי שטח 105-101)
    5. קביעת הוראות בינוי למבנים הכוללים כל אחד חצר פנימית ובה 3 אגפים: אגף "אבן גבירול" ואגף "חצר פנימית" עד 8 קומות וקומת גג חלקית. אגף "מרים החשמונאית" עד 6 קומות ו-2 קומות חלקיות כמפורט בנספח הבינוי.
    - 5.1 קביעת קו בניין 0 לרחוב אבן גבירול ולסמטת חוני המעגל.
    6. קביעת צפיפות כלהלן:
      - 6.1 קביעת שטח ממוצע 80 מ"ר עיקרי ליחידות דיור
      - 6.2 לפחות 25% מכלל יחידות דיור בכל בניין יהיו דירות קטנות בשטח כולל (עיקרי+שירות) של עד 65 מ"ר.
      - 6.3 קביעת דיור בהישג יד לתקופה של 20 שנה בהיקף של 10% מסך יחידות דיור אשר יחושבו מזכויות הבנייה המתווספות מכח תוכנית זו וילוו בהסכם עם העירייה בכל הנוגע לניהולן ואחזקתן כתנאי להיתר בנייה.
    7. קביעת הוראות תנועה וחנייה כולל כניסות כלי רכב לחניונים תת קרקעיים.
    8. קביעת הוראות להכנת תוכנית עיצוב ופיתוח.
    9. קביעת הוראות לאיכות סביבה.
    10. קביעת 2 מתחמי איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים (מתחם 1 ו-2) על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965

הודעה על הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים 8581 עמוד 2166 בתאריך 16/12/2019.