

מאוסרת

3784 7-18

1

30.5.02

מוקדמת מס' 6.....

תכנית מתאר ומפורטת מס' בי/ 398

10.4.2001
30.5.2001
14.6.2001
12.2.2002
5.5.2002

עידכון
עידכון
עידכון
עידכון
עידכון

תכנית מתאר ומפורטת בי/ 398

שינוי לתכנית מתאר 2 א'
ותוכניות מפורטות בי/ 267, בי/ 199.

פרק א':

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' בי/ 398.
שינוי לתכנית מתאר מס' 2 א'
ותוכניות מפורטות בי/ 267, בי/ 199.

2. מסמכי התוכנית

מסמכי התוכנית כוללים את המסמכים הבאים :-

- א. תקנון 7 דפים ובו הוראות בכתב להלן "הוראות התוכנית".
- ב. תשריט בק.מ. 500 : 1 להלן "התשריט".
- ג. נספח בינוי מנחה להלן "נספח בינוי".
- ד. נספח תנועה בק.מ. 100 : 1 להלן "נספח תנועה".

3. תחולת התכנית

תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה והכולל את :-

חלקה - 250 בגוש - 7124. רח' אנה פראנק פינת רח' הבנים.

בין הרחובות -

במזרח - רח' אנה פראנק
במערב - רח' הבנים
בצפון - רח' הרב מימון
בדרום - חלקה 115


מאוסרת

4. שטח התכנית

שטח התכנית 2,671 מ"ר.

5. בעלי הקרקע

בעלי הקרקע חברת מצפה הארי בע"מ.
 רח' פסטרנק 39/5 תל-אביב 69205
 טל': 03 - 6418086 פקס: 03 - 649599

6. עורכי התכנית

אדרי מיכל ברקוביץ מס' רישוי 61215
 ברק אדריכלים - רח' שבטי-ישראל 37 רמת השרון 47252
 טל' 03 - 5470119 פקס - 03 - 5495840

7. יוזם התכנית

חברת מצפה הארי בע"מ
 רח' פסטרנק 39/5 תל-אביב 69205
 טל': 03 - 6418086 פקס: 03 - 649599

8. מגיש התכנית

חברת מצפה הארי בע"מ

פרק ב' - מטרת התכנית

קביעת הוראות ותנאים להקמת מגדל מגורים, מעל קומת כניסה ומסחר, חניה תת-קרקעית ופיתוח השטח.

וזאת ע"י:-

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד.



2. קביעת הצפיפות המירבית – עד 54 יח"ד מעל קומה מסחרית.
3. קביעת הוראות בניה, קוי בניין, גובה מירבי שלא יעלה על 14 קומות מעל קומה מפולשת גבוהה.
4. קביעת תנאים למתן התר.

פרק ג' - הוראות התוכנית

1. אזור מגורים מיוחד

השטח המסומן בתשריט בצבע כתום תחום כתום כהה הוא אזור מגורים מיוחד ויחולו עליו ההוראות הבאות:

- א. מסי יח"ד יהיה 54 יח"ד, בשטח ממוצע שלא יעלה על 100 מ"ר שטחים עיקריים ליח"ד, סה"כ 5400 מ"ר שטחים עיקריים.
- ב. שטח דירה מינמלית לא יקטן מ- 90 מ"ר שטחים עיקריים.
- ג. יותרו 500 מ"ר שטחים עיקריים נוספים למסחר בקומת הקרקע.
- ד. סה"כ שטחי השרות המותרים מעל הקרקע – 1,900 מ"ר מתחת לקרקע – 5,656 מ"ר
- ה. גובה הבניין לא יעלה על 14 קומות מעל קומת עמודים מפולשת שגובהה יהיה 6 מ' נטו.
- ו. גובה הבנין המירבי כני"ל ותכסית הבנין המירבית כאמור בסעיף 4 מהווים הוראה ארכיטקטונית, אשר הסטיה מהם תהווה סטיה ניכרת.

2. שטח פרטי פתוח

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק תחום בירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח ויחולו עליו ההוראות הבאות:



- א. לא תותר עליו כל בניה.
- ב. פיתוח השטח ותחזוקתו באחריות מגיש התוכנית.
- ג. תותר הקמת שתי קומות מרתף לשימוש חניה.
- ד. תנתן בשטח זה זיקת הנאה למעבר להולכי רגל לכלל הציבור שתרשם בלשכת רישום המקרקעין.
- ה. השטח הנמצא בין המרכז המסחרי לבנין ירוצף כהמשך המעבר להולכי רגל.

3. זכויות בניה

כמפורט בטבלה:

מצב מוצע

סה"כ שטחים מותרים מ"ר	שטחי שרות מ"ר		שטחים עיקריים מ"ר	
	מתחת לקרקע	מעל הקרקע		
7050		1650	5400	מגורים
707		207	500	מסחר
5200	5200	-	-	חניה
456	456	-	-	מחסנים
13413	5656	1857	5900	סה"כ

מצב קיים:

אזור	שטח מגרש מינמלי	% בניה בקומה	גובה בנין וקוי בנין
אזור מסחרי	2.690 ד'	40	בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית


מאושרת

4. תכסית הקרקע

תכסית המבנה תהיה עד 30% .

5. קווי בנין

קו בנין לרחוב אנה-פרנק - 6 מ' .
 לרחוב הבנים - 22 מ' למעט כניסה לחניון תת-קרקעי.
 לצפון לכיוון המרכז המסחרי - 0.
 לדרום - 19 מ' .

6. מרתפים

א. ניתן יהיה להקים עד שתי קומות מרתף. גובה מרתף נטו לא יעלה על 2.4 מ'.

ב. קווי בנין למרתפים:-

לרחוב הבנים - 5 מ'.

לרחוב אנה פרנק - 3 מ' בקומה אחת למעבר צנרת.

קו בנין צידי - 0.

ג. תכליות מותרות:- חניה, מתקנים טכניים, אחסנה ושטחי שרות כהגדרתם בתקנות.

ד. תבוצע הפרדה בין החניה המיועדת למסחר לבין החניה המיועדת למגורים ע"י מחסום, מעבר כלי הרכב לחניה המיועדת למגורים יהיה דרך החניה המיועדת למסחר.


7. תכנית עיצוב אדריכלי

תנאי למתן התר בניה יהיה הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י מהנדס העיר. כמו כן תוכנית זו תתייחס לנושאים הבאים:-

א. תכנון קומת הקרקע לובי כניסה ומסחר כך שלובי הכניסה לכיוון אנה פרנק יהיה בגובה שתי קומות.

ב. פיתוח השפ"פ.

ג. צורת המבנה, כולל הגדרת חומרי גמר.


מאושרת

8. תנועה וחניה

- א. החניה לבניין המגורים תהיה תת-קרקעית כולה.
- ב. רמפת הכניסה לחניון תהיה מקורה ומשולבת במבנה באופן שימנע מטרדים סביבתיים מהדיירים.
- ג. סה"כ מספר מקומות החניה למגורים לא יפחת מ- 1.5 מקומות ליח"ד בממוצע.
- ד. מספר מקומות החניה למסחר יהיה עפ"י תקן התקף במועד הגשת הבקשה להתר בניה.
- ה. החניה הקיימת מעל מפלס הקרקע תישאר לפריקה וטעינה.
- ו. חניה תפעולית לשטח המסחר תהיה מרחוב אנה פרנק.
- ז. נספח התנועה וחניה הכולל סידור מקומות חניה בחניון התת-קרקעי הינו מנחה ואינו מחייב, שינויים בו לא ייראו כשינוי בתכנית.

9. הוראות מיוחדות

- א. על אף כל האמור בכל מקום אחר בתוכנית זו, גובה הבנין לא יעלה על 52 מ' מעל פני הים, ברדיוס של 21 מ' מכל צד, מהישר המחבר את הנקודות הבאות: -
126869/1157198 ו- 126849/1157152, כמסומן בקו מקווקו בצבע אדום בתשריט. הגבלת גובה זו כוללת תרנים, חדרי שרות וכל ציוד אחר המוצב על גג בנין. נציג שר הבטחון בועדה המחוזית רשאי לבטל הגבלה זו כולה או מקצתה.
- ב. בהיתר בניה על פי תוכנית זו יכלל תנאי ולפיו יחויב מבקש ההיתר להמציא לועדה המקומית, הן בתום ביצוע יסודות הבנין והן מיד עם השלמת הבנין, בכל מקרה לפני אכלוסו, מפת מזידה, המראה כי הבנין עומד בתנאים הקבועים בסעיף 9א.
- ג. הועדה המקומית תוודא במועדים ובאמצעים המנויים בסעיף 9ב' כי התוכנית עומדת בתנאי הקבוע בסעיף 9 א'. לא תוצא תעודת גמר למבנה על ידי הועדה המקומית, אלא אם כן הוא עומד בתנאי האמור בסעיף 9א'.


מאושרת

פרק ד' - תנאים למתן היתר בניה

- תנאים למתן היתר בניה .
1. הקמת חברת ניהול בבעלות הדיירים שתבטיח ניהול ותחזוקה נאותים של המבנה, השטחים המשותפים והחניון.
 2. רישום הערת אזהרה בלישכת רישום מקרקעין בדבר רישום זיקת הנאה לשימוש כלל הציבור בש.פ.פ.

פרק ה' - יחס לתוכניות תקפות

1. על שטח תוכנית זו תחולנה הוראות התכניות: תכנית מס' בי / 2 א', במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התוכנית הראשית, תכרענה הוראות תוכנית זו.
2. מעמד נספח הבינוי: נספח הבינוי מחייב בנושאים הבאים: גובה, מסי קומות, קווי בנין, כניסות למבנה ולחניה, בשאר הנושאים יהיה נספח הבינוי מנחה.

פרק ו' - זמן ביצוע

התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

חתימות וחתימות

חתימת בעל הקרקע: ..

מצפה הארי בע"מ
ח.פ.פ. 51-253579-0

חתימת היוזם:

מצפה הארי בע"מ
ח.פ.פ. 51-253579-0

חתימת המגיש:

ברק אדריכלים
ע.מ. 5043238
רמת השרון

חתימת העורך:

משרד הפנים מחוז תל אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965	
אישור תכנית מס' כ.י. / 397 / א.ר	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 28.1.02	לאשר את התכנית.
13.5.02	
עמית לסקר	
יו"ר הוועדה המחוזית	

23.6.02