

22.8.04

3

מוקדמת מס'

1

מאשרת

מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2916 הנדסה ערים ובנין ת"א

"הרחבות דיור ברח' משמר הגבול 17/3,9, שכ' אפקה"

שינוי מס' 1 לשנת 2000 לתכנית מפורטת מס' 828 ג'.

1. שם התכנית: תכנית הקראת תכנית מפורטת מס' 2916 "הרחבות דיור ברחוב משמר הגבול 17/3,9, שכונת אפקה", שינוי מס' 1 לשנת 2000 לתכנית מפורטת מס' 828 ג'.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), גיליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:500 (להלן "התשריט"), ונספח בינוי מנחה בקנה מידה 1:250 (להלן "נספח בינוי"), כל אחד ממסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט, הכולל את הבתים מס' 17/3,9 ברחוב משמר הגבול, חלקות 825 - 827 בגוש 6628.

4. גבולות התכנית: מצפון - רח' אבא אחימאיר.
מדרום - שטח ציבורי פתוח, חלקה 831 בגוש 6628.
ממזרח - רח' משמר הגבול (שכ' אפקה)
ממערב - חלקות 828, 829, 831 בגוש 6628.

5. שטח התכנית: כ- 7 דונם.

6. יוזם התכנית: ועד בית משמר הגבול 17, שכ' אפקה, עו"ד יואל נמיר, דבורה שפיגל, גל זוהר, אלי גבירצמן והועדה המקומית לתכנון ולבניה.

7. בעלי הקרקע: פרטיים.

8. עורך התכנית: משרד אגמון סגל - אדריכלים.

9. מטרות התכנית: שיפור תנאי הדיור בבתי מס' 9, 13, ו-17 ברחוב משמר הגבול, שכ' אפקה וזאת ע"י:

- א. התרת זכויות להרחבת 90 יחידות דיור קיימות בשלושת הבניינים.
- ב. קביעת שטח עיקרי מקסימלי להרחבת של עד 43% משטח כל דירה קיימת.
- ג. התרת תוספת שטחי שירות לרווחת הדיור ולשיפור תפקוד המבנים.
- ד. קביעת קו בניין מקסימלי להרחבה.
- ה. קביעת שטח עיקרי נוסף למרפסות שיוקמו אחת מתחת לשניה לרווחת הדיירים ולשיפור מראה המבנים.
- ו. שינוי בהתאם לכך של תכנית מפורטת 828'ג' שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2390 מיום 1.12.77 (להלן "התכנית הראשית").

10. שינוי התכנית הראשית: התכנית הראשית תשונה כדלקמן:

- א. ההרחבות תעשנה במסגרת קווי בניין מקסימליים להרחבה בהתאם למסומן בתשריט.
- ב. התרת תוספת לשטחים עיקריים הקיימים בכל אחד מיחידות הדיור בשטח של עד 43% משטח הדירה הקיימת בפועל כולל מרפסות.
1. בקומות הטיפוסיות תותר בנוסף לסה"כ השטחים המוזכרים לעיל, תוספת של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבנויות אחת מעל לשניה. חל איסור על סגירת מרפסות אלו ותרשם הערת אזהרה לעניין זה.
2. בקומת הגג מרפסות מקורות אלו יהיו בשטח עד 27 מ"ר לכל דירה.
- ג. שטחי שירות יהיו למטרות המפורטות בחוק ויכללו גם את שטחי השירות הקיימים בבניינים המיועדים להרחבה.
- בנוסף לכך, יותרו שטחי שירות כלהלן:
 1. בקומת המבואה;
 - הקמת מחסנים דירתיים בשטח של עד 6 מ"ר ליחידת דיור סה"כ שטח המחסנים בכל בניין כ- 180 מ"ר, שטח זה לא כולל שטח מסדרון הגישה אליהם.
 - הגישה אל מחסנים אלו תהיה משותפת ומחלל המדרגות בלבד.
 - לא תותר כניסה אליהם מקירות חוץ. פתחי האוורור יהיו בשטח 5% משטח קיר המחסן ובגובה 1.80 מ' מפני רצפתו.
 - שטח המחסנים ירשם כחלק מהדירה ויתרת השטח במבואה (325 מ"ר לכל היותר) אשר יכלול את כל השימושים המשותפים (חדר אחסנה משותף, חדר אסיפות ולובי הבניין) ירשם כרכוש משותף.
 2. כמו כן תותר תוספת של מעלית אחת (לכל בניין). חדר מכונות למעלית ימוקם על גג הבניין.

11. תנאים נוספים למתן היתרי בניה:

1. תותר הרחבה נפרדת של כל אחד מהבניינים מס' 17, 13, ו-9 שברחוב משמר הגבול המסומנים בתשריט.
2. ההרחבה של כל בניין תבוצע בהינף אחד ובשלמות.
3. בקשה להיתר בניה תכלול; תכנית פיתוח שטח המראה את פיתוח המגרש שלאחר ההרחבה, עם הסדרת שבילי גישה, פינוי אשפה, גישות לחניה ולמרתף, טיפול בכל מערכות התשתית העלולות להיפגע עקב הבניה.
4. חומרי גמר: חומרי גמר יהיו עמידים ותואמים את חומרי הגמר הקיימים, ובאישור מהנדס העיר.
5. כל חריגת בניה הנוגדת את תכנית ההרחבה ו/או אשר נבנתה בניגוד להיתרי הבניה, תיהרס.
6. ביצוע רישום הערת אזהרה בטאבו בנושא איסור סגירת מרפסות מקורות בכל הקומות.

12. תנועה וחניה: החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה ותסופק כולה בתחום מגרשי הבניה. סידורי התנועה והחניה יהיו באישור אגף התנועה של עיריית תל אביב –יפו.

13. מרתפים: שטחי החניה הנוספים כאמור יבוצעו אך ורק בתת הקרקע, מתחת לשטחי החניה הקיימים והמסומנים בתשריט התכנית לחניה.

14. הוצאות התכנית:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית לפי סעיף 69 סעיף קטן (12) לחוק התכנון והבניה.

15. יחס התכנית לתכניות תקפות:

על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הראשית, הוראות תכנית מתאר מקומית "ע1", במקרה של סתירה בין הוראות תכניות אלו להוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

16. אישורים:

חתימת יוזם התכנית

חתימת בעלי הקרקע

חתימת עורך התכנית

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 2916/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 4.6.04 לאשר את התכנית.

גילי ארנון
 יו"ר הועדה המחוזית

מ/א 13.9.04

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית: תכנית אזורית מס' 2916
 הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך..... פרוטוקול..... החלטה.....

" " " "

" " " "

" " " "

אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך 7.6.2004 ישיבה מס' 842

מנהל האגף	מהנדס תכנון	יו"ר הועדה / יו"ר ועדת המשנה
<u>מ</u>	<u>א</u>	<u>א</u>

תאריך 17.8.04