

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
תכנית מפורטת מס' 3275 – "מתחם שלמה – מקור חיים – בעל העקידה".
תכנית בסמכות ועדה מקומית
שינוי מס' 1 לשנת 2001 לתכנית מפורטת 2707
שינוי מס' 2 לשנת 2001 של תכנית מפורטת מס' 2472 / ב.מ. 6 ("שפירא צפון")

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3275 "מתחם שלמה – מקור חיים- בעל העקידה", תכנית בסמכות הועדה מקומית, שינוי מס' 1 לשנת 2001 של תכנית מפורטת 2707 ושינוי מס' 2 לשנת 2001 של תכנית מפורטת מס' 2472 / ב.מ. 6 ("שפירא צפון"), אשר פרסום ומתן תוקף לה ניתן בילקוט פירסומים מס' 3940 מיום 07.11.1991 (להלן "התכנית הראשית").
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת:
 - א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 - ב. תשריט צבוע בקני"מ 1:500, 1:5000 (להלן "התשריט").
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול בתשריט התכנית, והכולל גוש מס' 6973 חלקות: 186, 187 ו-188.
4. **גבולות התכנית:** בצפון – רח' שלמה
 במזרח – רח' בעלי העקידה
 במערב – רח' מקור חיים
 בדרום – חלקות מס' 184 ו-185 בגוש 6973
5. **שטח התכנית:** כ-0.961 דונם
6. **יוזם התכנית:** פרטיים.
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו
7. **בעל הקרקע:** פרטיים.
8. **עורך התכנית:** לאה קאופר תכנון עירוני ואזורי, בשיתוף אדרי' עוזי רונן.
9. **מטרות התכנית:** התאמת התכנון לאפשרויות הקיימות במגרש ועידוד בניה חדשה באיזור ע"י:
 - א. הגדלת הצפיפות המותרת ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, ע"פ סעיף 62 א' סעיף קטן א.7 לחוק התכנון והבניה. (להלן: "החוק").
 - ב. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה, ע"פ סעיף 62 א' סעיף קטן א.6 לחוק.

- ג. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי ע"פ סעיף 62א' סעיף קטן א.5 לחוק.
- ד. מיסוד שטחי שרות שהוחלט עליהם בוועדה המקומית בתאריך 15.08.2001 במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים התשנ"ב, 1992).
- ה. לשנות בהתאם לכך את התכנית הראשית.

10. הוראות התכנית:

התכנית הראשית תשונה ע"י ההוראות המפורטות כדלקמן:

א. אזור מסחרי:

1. שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור יהיה כ-67 מ"ר.
שטח יחידת דיור לשטחים עיקריים לא יפחת מ-50 מ"ר.
2. לאחר שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית, מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה, בקומה א' ובקומות עליונות יותר מגורים.
סה"כ השטח העיקרי המותר לבניה ליעוד מגורים יהיה כ-1600 מ"ר (לא כולל חדרי יציאה לגג מכוח תכנית מתאר 1680 ותכנית מתאר מקומית "ג").
3. הוראות בדבר תכנית העיצוב הארכיטקטוני והבינוי כפי שהן מוגדרות בתכנית הראשית ישונו כדלקמן:
 - א) תותר הגבהת קומת הקרקע עד 5.0 מ', כולל גלריה.
 - ב) תותר בליטת מרפסות לכיוון רחוב שלמה מקו בניין עד 0.6 מ' בקומה א' ומעליה.
 - ג) תכסית הקרקע תוגדל ל-60% משטח המגרש במקרה של בניה עם שני קוי בניין צדדים השונים מ-0 מ'.
- ב. קומת קרקע בחזית הבניין הפונה לדרך שלמה תהיה מבונה ובשאר השטח תוסדר חניה.
- ג. כל שאר הוראות התכנית הראשית ישארו בעינם.
- ד. יותרו שטחי שירות שהוחלט עליהם במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, החלטת הוועדה המקומית מס' 11, פרוטוקול 23-2001 ב' מיום 15.08.2001, כדלקמן:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין – על פי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע"–מרתפים. (בשטח כל המגרש במידה ויאושרו מרתפים עד גבול המגרש ע"י הועדה המקומית).

במפלס הכניסה הקובעת – קומת קרקע חלקית (השטח הבנוי והפנוי להסדרת מקומות חניה) עד 75% ממסגרת הקומה שמעליה. במסגרת הנ"ל יותרו גם חדרי מדרגות, לובי משותף לכניסה ולקומות העליונות, מחסן משותף עבור דירות המגורים בלבד וחדרי מערכות שרות משותפות כגון חדרי אשפה, חדרי גז וכ"ו. הכל עד 75% משטח הקומה.

במפלס שמעל הכניסה הקובעת – עד 25% מהשטח העיקרי בקומה בנוסף, יותר שטח שרות הנובע מהבלטות עיצוביות אם יאושרו ע"י הועדה.

11. תנאים למתן היתר בניה:

היתרי הבניה יותרו בתנאים הבאים:

- א. אישור אגף נכסי העירייה לעניין הבלטות עיצוביות בחזית הבנין בתחום רחוב שלמה.
- ב. תאום חומרי הבנייה והאמצעים להבטחת מניעת מטרדי זיהום אויר ורעש עם מה"ע או מי מטעמו והרשות לאיכות הסביבה של העירייה.
- ג. אישור אגף התנועה למתן רדיוס סבוב לכלי רכב במגרשים פינתיים.

12. הפקעות:

השטח המוצע מיועד להפקעה וירשם ע"ש עיריית ת"א-יפו ללא תמורה, כשהוא פנוי פינני גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ.

13. הוצאות תכנון ופיתוח:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

14. יחס התכנית לתכניות תקפות:

על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, תחולנה הוראות תכנית זו.

15. זמן ביצוע:

אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא מומשו רוב זכויות הבניה במגרש, יפקעו במגרש זה זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית.

חתימת בעל הקרקע:

עודד ישראלי, עורך-דין
ODED ISRAELI Advocate

Handwritten signature and notes in Hebrew, including 'בנין' and 'כאן'.

חתימת המתכנן:

לאה קאופר

תכנון גיזעני ואזורי
הבאר 5 רמת-גן-52465
טל: 6709925 פקס: 6734721

חתימת הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה		
מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו		
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965		
אשור תכנית מס' 3235-שלאה-לקוד חיים		
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק		
החל מיום 1004.02		
מנהל האגף	מהנדס תעיר	יו"ר הועדה המקומית
<i>Handwritten signature</i>	<i>Handwritten signature</i>	תאריך: 2005.02.11