

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תכנית מתאר מספר תא/מק/3344

שינוי בינוי במבנים 1 ו-2

שינוי מספר 1 לשנת 2001 לתכנית מספר 1111 א' ב.מ.9

תכנית בסמכות ועדה מקומית

1. **שם התכנית:** התכנית תקרא: תכנית מתאר מספר תא/מק/3344, שינוי בינוי במבנים 1 ו-2, שינוי מספר 1 לשנת 2001 לתכנית מספר 1111 א' ב.מ.9
2. **מסמכי התכנית:**
 - 2.1 6 דפי הוראות בכתב, להלן התקנון
 - 2.2 תשריט מוצע ערוך בק"מ 500:1 להלן ה"תשריט"
כל מסמכי התכנית הנם חלק בלתי נפרד ממנה.
3. **מיקום** התכנית תחול של השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט, מבנן 2 וחלק ממבנן 1 בגוש הגדול, כמתואר בתכנית הראשית 1111/א/א/1.מ.9. מערב לרחוב לוי אשכול ודרומית לרחוב איינשטיין.
4. **תחולת התכנית** גוש: 6885
חלקות: 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 21, 22, 23
חלקי חלקות: 10, 17, 26 (דרכים)
5. **יוזם התכנית:** מייצגי בעלי זכויות בקרקע:
מבנן מספר 1 – עו"ד ע. בן-יעקב
מבנן מספר 2 – עו"ד א. נאמן, עו"ד א. מינקוביץ,
גב' רינה לוי, עו"ד פרופ' י. לוי
6. **עורך התכנית:** פרחי – צפריר אדריכלים בע"מ
אדריכל דני שוורץ
7. **שטח התכנית:** כ-49.6 דונם.
8. **בעל הקרקע:** פרטיים.

9. מטרת התוכנית:

שינוי הוראות תכנית 1111 א'1 ב.מ.9 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4151 בתאריך 21.10.1993 (להלן "התכנית הראשית"). תכנית זו מכילה הוראות של תכנית מפורטת הכוללת שינויים תכנוניים במבנים 1 ו-2 בגוש הגדול, בהתאם לסעיף 62א' (א) לחוק התכנון והבניה סעיפים קטנים 4, 5, 6, 8. כמפורט להלן:

א. שינוי הוראות קווי בנין לחזית, לאחור ולצדדים בהתאם לסעיף 62א' (4).

ב. שינוי הוראות בינוי בהתאם לסעיף 62א' (5).

ג. שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים בתכנית מייעוד מסחרי למגורים, מבלי לשנות את סך השטח הכולל המותר לבניה בהתאם לסעיף 62א' (6).

ד. מתן אפשרות להקמת דירות גן, ללא הגדלת השטח למטרות עיקריות בהתאם לסעיף 62א' (8).

ה. קביעת שטחים בהם תרשם הערת אזהרה לגבי זכות מעבר לציבור כתנאי להיתר בניה.

ו. ביטול הוראות בדבר תמהיל הדירות בתחום התכנית.

ז. הוראה בדבר שמוש כדרך בישטח ציבורי פתוח עם אופציה לדרך.

10. הוראות התוכנית**10.1 קומת כניסה ודירות גן**

בקומת הכניסה למבנים תותר בניה ושימושים כמפורט להלן:

- (א) שטחי שרות משותפים, למטרות המפורטות בתכנית הראשית ובהיקף הנדרש לתפקוד המבנה.
- (ב) דירות גן וחצרות צמודות לדירות גן, ללא שינוי במספר יחיד המותרות ובשטחי הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית. ובתנאי עמידה בהוראות סעיף 10.1 (ה) להלן.
- (ג) דירות שומר עפ"י הוראות התכנית הראשית.
- (ד) מבואה משותפת לדיירים בשטח שלא יפחת מ-30 מ"ר למבנה, לא כולל: מעליות, מדרגות, מחסנים וכו'.
- (ה) לפחות 30% משטח המגרש, מקורה ולא מקורה, לא כולל שטחי זיקות הנאה, יפותח לרווחת דיירי הבנין כגינות, שבילים ורחבות, חללי פעילות ומנוחה משותפים וכד'. שטחי החצרות הצמודות לדירות הגן לא יכללו בחישוב זה.

10.2 שמוש מסחרי (מסומן בתשריט בקו סגול)

במגרשים המצוינים עם חזית מסחרית, תותר התקנת שטחי מסחר בהיקף מירבי כמפורט בתכנית הראשית. אולם, במסגרת הבקשה להיתר בניה למגרשים אלה, תותר המרת שטחי המסחר לשטחי מגורים, זאת ללא פגיעה בעקרונות הבינוי של תכנית זו ותכנית העיצוב האדריכלי למבן.

10.3 קוי הבניה ומרחקים בין בניינים

- (א) קווי הבניה מעל פני הקרקע יהיו כמסומן בתשריט.
- (ב) כדי להבטיח יצירת חזית רחוב רציפה, קו הבנין לרחוב יהיה מחייב. חזית המבנה ו/או חזית המרפסות הפונות לרחוב, תוצמדנה לקו הבנין לאורך לפחות שליש מאורך החזית.
- (ג) במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ניתן יהיה לאפשר ואף לחייב נסיגות בקומות עליונות.
- (ד) במגרשים עם שמוש מסחרי תותר הרחבת השטח המסחרי עד לקו הבנין המורחב כמסומן בתשריט.
- (ה) יותר גגון כניסה למבואת הבנין עד לקו זיקת המעבר הסמוכה לרחוב.
- (ו) תותר הצמדת מבנים במגרש. בניה במרווחים בין מבנים באותו מגרש תותר בכפוף לתנאים הבאים:
- הסכמה של בעלי זכויות במבנים הגובלים בתוך אותו מגרש.
 - עמידה בהוראות תכנית העיצוב האדריכלי לענין עיצוב המבנה ובתנאים להיתר בניה.
 - המירווח בין הבנינים לא יקטן מ-5.4 מ'. מהנדס העיר רשאי לאשר בקשה להיתר עם מרחקים קטנים יותר בין מבנים באותו מגרש אם נוכח כי אין בכך פגיעה ברווחת הדירות במגרש ו/או באיכות התכנון.

10.4 זכות מעבר לציבור

בתכנית כלולים שלושה סוגי שטחים עם זכות מעבר לציבור.

- (א) **שטחים עם "זכות מעבר לציבור להולכי רגל"** (מסומן בתשריט בנקודות ירוקות)
 השטחים המסומנים כ"זכות מעבר לציבור להולכי רגל" יפותחו לתנועת הולכי רגל ללא תנועת כלי רכב.
 במקומות בהם זכות המעבר להולכי רגל הוגדרה בתחום קווי הבניה, תותר בניה מעל השטח עם זכות המעבר, ובלבד שישמר מעבר חופשי בגובה של 2.5 מ' לפחות. בנית עמודים בתחום זה תעשה באופן שיבטיח מעבר רחב ונוח.
- (ב) **שטחים עם "זכות מעבר לציבור להולכי רגל ורכב תפעולי"** (מסומן בתשריט בנקודות אדומות).
 השטחים המסומנים כ"זכות מעבר לציבור להולכי רגל ורכב תפעולי" יפותחו כשבילים להולכי רגל אשר מותרת בהם תנועת רכב תפעולי לפינוי אשפה תחזוקה וכיוב' וכן רכב חרום וכיבוי אש.
- (ג) **שטחים עם "זכות מעבר לציבור לאורך הרחוב"** (מסומן בתשריט בנקודות ירוקות ואדומות)
 השטחים המסומנים כ"זכות מעבר לציבור לאורך הרחוב" נועדו לשם הגדלת מצאי החניה לאורך הרחוב ולשם הרחבת המדרכה. הם יפותחו במסגרת פיתוח הרחוב וכחלק ממנו. לציבור תנתן זכות מעבר בשטחים אלה.

בשטחים אלה רוחב המדרכות לא יפחת מהמפורט להלן:

רוחב מדרכה מינימלי	רוחב זכות הדרך (ללא ההרחבה)
2.5 מ'	14 מ'
4 מ'	21 מ'

יתרת השטח המסומן כזכות מעבר לציבור לאורך הרחוב ישמש כחלק משטחי החניה הניצבת הסמוכה למבנים, וככניסות לחניונים במגרש.

- שינוי בתפקוד השטחים מהמפורט לעיל, יהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.

- (ד) בשטחי המעברים למינהן תותר העברת תשתיות עירוניות כנדרש לתפקוד המבנים 1,2.
- (ה) לא תותר התקנת מרתפים מתחת לשטח עם "זכות מעבר לציבור לאורך הרחוב". ביתר השטחים עם זכות מעבר תותר התקנת מרתפים בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 10.5 - "מרתפים וחניה" ועפ"י הוראות תכנית עיצוב אדריכלי.
- (ו) זכויות המעבר לציבור כמפורט בתכנית זו ירשמו כהערה בלשכת רישום המקרקעין, כתנאי להיתר הבניה או לאישור איכלוס המגרש.

10.5 מרתפים וחניה

- (א) החניה בתחום המגרשים תהיה במרתפי חניה בלבד.
- (ב) תותר התקנת מרתפים בכל שטח מגרש, למעט השטחים עם זיקת מעבר להרחבת הרחוב, על פי הוראות תכנית "ע1", ובתנאים המפורטים בתכנית העיצוב האדריכלי.
- (ג) גישת רכב למרתפי החניה במגרשים תהיה במקום המצוין לכך באופן עקרוני בתשריט עיצוב אדריכלי. שינוי מקומי במיקום גישות רכב למגרש לא תחשב סתירה לתכנית זו.
- (ד) מימדי הגישות לרכב והוראות נוספות יהיו ע"פ תכנית עיצוב אדריכלי.
- (ה) תותר הרחבת מרתפי חניה לתחום הש.פ.פ על פי הוראות תכנית עיצוב אדריכלי.

10.6 תמהיל דירות

הוראות בדבר תמהיל הדירות המופיעות בהוראות התכנית הראשית לא יחולו בתחום תכנית זו.

10.7 זרמים

- (א) בשטח המצוין בתשריט כישטח ציבורי פתוח עם אופציה לדרך יחולו הוראות התכנית הראשית: יותר שמוש כדרך בתאום עם משרד התחבורה, בכפוף לבדיקה תנועתית.
- (ב) חיבור אופציונלי של רחוב 2285 לרחוב אבן גבירול יעשה כמתואר עקרונית ברקע התשריט, בהליך של תכנית בנין עיר נפרדת, באישור משרד התחבורה ובכפוף לבדיקה תנועתית.

11. תכולת היתרי הבניה

תותר הגשת בקשה להיתר בניה לכל בנין בנפרד עפ"י הוראות תכנית עיצוב אדריכלי.

12. חלוקת משנה של המגרשים

- 12.1 תכנית זו אינה משנה את גבולות המגרשים מכפי שנקבע בתכנית הראשית.
- 12.2 תותר חלוקת משנה של המגרשים ע"פ מספר המבנים בכל מגרש, ובלבד שנשמרו עקרונות תכנית זו.

13. עתיקות:

- 13.1 ההוראות שלהלן יחולו אך ורק ביחס לשטחים בתחום התכנית שיוכרוזו אתר עתיקות באם יוכרוזו.
- 13.2 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- 13.3 במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.
- 13.4 אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן, אלא, הסכמה עקרונית בלבד.

14. יחס לתכניות תקפות:

על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הראשית וכן הוראות תכנית מתאר מקומית "ע"1 מרתפים" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 5167 מיום 18/3/2003 ותכנית מתאר מקומית ג' בניה על גגות בתים אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 4208 מיום 21/4/1994.

במקרה של סתירה בין תכניות אלה והוראות תכנית זו יחולו הוראות תכנית זו

15. זמן ביצוע התכנית:

התחלת בנייה לא יאוחר מ-7 שנים מיום מתן תוקף לתוכנית זו.

16. חתימת ואישורים:

עורך התכנית:

פרחי - צמחור אדריכלים בע"מ
ח.פ. 510702525
רח' אדם הכהן 16, ת"א 64585
טל. 03-5239997 פקס: 03-5230425

מיצגי בעלי הקרקע:

מבגן מספר 1:

עו"ד ע.בן-יעקב

מבגן מספר 2:

עו"ד א. נאמן

עו"ד א. מינקוביץ

גב' רינה לוי

עו"ד פרופי י. לוי

עו"ד אסית רואבסקי

[Handwritten signatures and scribbles over the text for Bag 2]

[Handwritten signature for Bag 1]

הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב - יפו.

ועדה מקומית תל-אביב-יפו
 אישור תכנית מס' 3344
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבתה מס' 81 מיום 7.7.04
 מנהל ממונה
 מחוז תל אביב
 יו"ר הועדה
 2004
 7.6