

מרחב תכנון מקומי חל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2656

"מגרש מגורים מיוחד בין הרחובות גאולה והרב קוק"

שינוי מס' 1 לשנת 1995 של תכנית מפורטת מס' 3מ/2510

ושינוי מס' 1 לשנת 1995 של תכנית בנין עיר מס' 44 (על שינוייה)

1. שם התכנית : תכנית מפורטת מספר 2656 - "מגרש מגורים מיוחד בין הרחובות גאולה והרב קוק" שינוי מספר 1 לשנת 1995 של תכנית מפורטת מספר 3מ/2510 - "שיקום מתחם כרם התימנים" ושינוי מספר 1 לשנת 1995 של תכנית בנין עיר מספר 44 - "תכנית מאוחדת לקביעת אזורים (תיקון 1941) על שינוייה.
2. מסמכי התכנית : 1. מסמך הוראות התכנית ובו 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
2. תשריט צבוע הערוך במנה מידה 1:250 (להלן "התשריט").
3. נספח בינוי מנחה.
נספח הבינוי יהיה מנחה למעט קוי הבניה ומספר הקומות.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המתואר בקו כחול כזה בתשריט הכולל" גוש 6914 חלקות 44, 57-53.
הרחובות גאולה והרב קוק.
4. שטח התכנית : כ-2,599 מ"ר.
5. יזום התכנית : אורגים בע"מ.
6. בעל הקרקע : אמוץ וינברג, ימינה טברסקי, דוד צביבל, דב שלמון ומחנה דוד השקעות.
7. עורך התכנית : עמירם כ"ץ אדריכלים.
8. מסרות התכנית : 1. לאפשר בנית בנין מגורים מיוחד ולשפר איכות החיים באזור ע"י קביעת שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור. כל זאת ע"י:
א. שינוי יעוד המגרשים מאזור דירות II לאזור מגורים מיוחד.
ב. הקמת עד 91 יח"ד במבנה למגורים בשטח עיקרי שלא יעלה על 7280 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 14 קומות מעל 2 קומות מתת.
ג. קביעת הוראות בניה ותנאים להוצאת היתרי בניה.
ד. איחוד חלקות בהסכמת הבעלים.

2. שינוי תכנית מפורטת מס' 2510-במ-3 - "שיקום מתחם כרם
התמנים" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט
פירסומים מס' 4161 מיום 11.11.93 ושינוי תכנית בנין ערים
מספר 44 (תכנית מאוחדת לקביעת אזורים - תיקון 1941) אשר
הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעיתון הרישמי מס' 1142
מיום 20.11.41, על שינויה (להלן התכנית הראשית).

9. אזור יעוד:

אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם מסגרת צבועה בצבע כתום כזה
הוא אזור מגורים מיוחד וחלות עליו ההוראות שלהלן:

א. תכניות מותרות:

תורת הקמת בנין מגורים מיוחד בהתאם לחוקה בקומות
כדלהלן:

- 1) קומות מרתף: חניה, מתקנים טכניים, מחסנים לשמוש דיירי
הבית וכל שטח שרות אחר על פי תקנות החוק.
- 2) קומת קרקע: לובי כניסה לבנין והשימושים הנלווים אליו,
מגורים, חדרים טכניים לשרות הבנין, חדר אשפה וכיו"ב.
- 3) קומה א' ומעלה: מגורים.

ב. זכויות בניה:

שטחי בניה מתחת לפני הקרקע:

שטחי שרות משטח שלא יעלה על 5200 מ"ר.

שטחי בניה מעל פני הקרקע:

שטחים עיקריים משטח שלא יעלה על 7280 מ"ר.

שטחי שרות משטח שלא יעלה על 4000 מ"ר מהם עד כ-750 מ"ר
בקומת קרקע.

שטח עיקרי ממוצע של יחידת דיור לא יקטן מ-80 מ"ר\ יח"ד
(לא כולל ממ"ד).

ג. גובה התבנית:

יותרו עד 2 קומות מרתף. מעל פני הקרקע יותרו עד 10 קומות
באגף המערבי. עד 7 קומות באגף המרכזי ועד 14 באגף המזרחי
(כולל קומת הקרקע), לא כולל מתקנים טכניים על הגג, לפי
הפרוט כדלהלן:

- קומת קרקע, כולל מתקנים טכניים ודירות גן.
- קומות מגורים מעל קומת קרקע.
- קומות מגורים עליונות בנסיגה מדורגת, בהתאם לנספח
הבינוי המנחה.

ד. קוי הבנין:

לסרתפים- קו בנין "0". ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה
ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. מבקש
היתר הבניה יפקיד בידי הועדה המקומית העתק
פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה
ויגרס) וההזרת המצב לקדמתו.

לקומת הקרקע וקומות הטיפוסיות -

לחזית - 4.0 מ' לגושים המזרחי והמערבי.

- 6.0 מ' לגוש המרכזי.

למזרח - 12.0 מ'.

למערב - 4.0 מ'.

לאחור - 6.2 מ'.

הקומות העליונות תהיינה בנסיגה מדורגת לצד מזרח ולצד
מערב, בהתאם לנספח הבינוי המנחה. הועדה המקומית תהיה
רשאית להתיר שינויים לא מהותיים בבנין כפי שמופיע בנספח
הבינוי המנחה, במסגרת הנפחים המוצגים בנספח.

שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם מסגרת בצבע ירוק כהה ורשת בצבע אדום הוא שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור. שטח זה מהווה חלק מאזור הבניה וחלגת עליה החוראות שלהלן:

א. תכליות מותרות:

תותר הקמת עד 2 קומות מרתף לחניה, שרותי הבית ומחסנים במסגרת שטחי השרות המותרים לבניה ע"פ תכנית זו.
מעל גג המרתף העליון יבנה בית גידול לצמחים בעומק 1.50 מ' לפחות והשטח יפותח כגינה לשימוש הציבור.

10. תוראות נוספות:

1. רישום זיקת הנאה:

הרשם זיקת הנאה לציבור בשטח הפרטי הפתוח.

11. תנאים למתן:

היתר בניה:

- א. היתרי הבניה בתחום שרשאית הועדה המקומית להתנות ע"פ חוק ינתנו במסגרת רישום זיקת הנאה ע"ש עיריית תל-אביב - יפו כאמור במע"ף 10 סעיף קטן 1
- ב. הבטחת פיתוח גינה הפתוחה לשימוש הציבור בשטח המסומן בתשריט בשטח פרטי פתוח.
- ג. אישור מהנדס העיר לתכנון הגינה הפתוחה לשימוש הציבור בשטח הפרטי הפתוח והבטחת הקמת הגינה הפתוחה לציבור ואחזקה ע"י מבקש ההיתר.
- ד. הבטחת הקמת מבנה ציבורי בשטח 200 מ"ר ע"מ לספק את תוספת שטחי הציבור הנובעת מתוספת זכויות הבניה לפרויקט.
- ה. הבטחת הריסת המבנים בתחום התכנית ופינוי מסולת הבנין ע"י מבקש ההיתר למקום המאושר לכך.

12. תנאים למתן:

תעודת גמר:

- א. גמר פיתוח הגינה הפתוחה לשימוש הציבור כאמור בסעיף 10
סעיף קטן 3 לשביעות רצון מהנדס העיר.

13. איחוד חלקות:

החלקות בתחום התכנית תאוחדנה בהסכמת הבעלים למגרש בניה אחד.
הרשם זיקת הנאה לציבור בשטח הפרטי הפתוח.

14. תנועה וחניה:

החניה תוסדר ע"פ התקן שיהיה בתוקף ביום הוצאת ההיתר.
הכניסות והיציאות לחניה וממנה יהיו ע"פ אישור אגף התנועה בעיריית תל-אביב - יפו. לא תותר כניסה לחניה בתחום השטח הפרטי הפתוח.

15. יחס התכנית לתכניות תקפות: על תכנית זו תחולנה הוראות "התכנית הראשית", והוראות תכנית "ע" - מרתמים .
במידה ויתגלה ניגוד בין הוראות התכנית הראשית ו/או תכנית "ע" - מרתמים ובין הוראות תכנית זו תכרעה הוראות תכנית זו.
תכנית "ג" - בניה על גגות בתים לא תחול על תכנית זו.

16. זמן ביצוע: 10 שנים.

17. אישרים:

חתימת המתכנן:

עמית כ"ץ
א-ה-ב-ג-ד-ה
מקבר ימק 7/5 א
טל. 6968876, 03-6925971

חתימת בעלי הקרקע:

מרויסק אורנים מבנים
1994 בע"מ
ת.ב. 512022574

(Handwritten signature)

חתימות הועדות:

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

אישור תכנית מס. 2656/א

התכנית מאושרת מכה
סעיף 108(ג) לחוק

שמואל כ"ץ
יו"ר הועדה המקומית

אג' 29.97

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו	
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965	
אישור תכנית מס' 2656	
התכנית מאושרת מכה סעיף 108(ג) לחוק	
תחל מיום 21.5.97	
יו"ר הועדה המקומית	מנהל העיר
<i>(Handwritten signature)</i>	<i>(Handwritten signature)</i>

26