

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפותכנית מתאר ומפורטת מס' תא/ 3472"פרויקט מאפו יהואש"שינוי מס' 1 לשנת 2003 של תכנית מפורטת מס' 1094/ב'

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' תא/ 3472 "פרויקט מאפו יהואש" שינוי מס' 1 לשנת 2003 של תכנית מפורטת מס' 1094/ב'.
2. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), תשריט ערוך בקני"מ 1:250 (להלן: "התשריט") ונספח בינוי מנחה בקני"מ 1:250 (להלן: "נספח הבינוי"). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט, חלקה 230 גוש 6968.
4. גבולות התכנית: במערב - רח' יהואש
בדרום - רח' מאפו
במזרח - חלקה 178 בגוש 6968
בצפון - חלקות 174, 175 בגוש 6968
5. שטח התכנית: כ- 1,311 מ"ר.
6. בעל הקרקע: קלנר-גרבוט.
7. היוזם: קלנר-גרבוט.
8. עורך התכנית: יסקי ושות' אדריכלים ומתכנני ערים - א. יסקי, י. סיון, י. יסקי
9. מטרות התכנית: א. חיזוק ושיפור אזור המגורים באזור, כל זאת ע"י:

1. שינוי יעוד הקרקע ממגרש מיוחד למלון דירות לאזור מגורים מיוחד.
2. קביעת זכויות והוראות בניה להקמת מבנה חדש למגורים או מלון בגובה שלא יעלה על 6 קומות מעל קומת קרקע ובתוספת קומת גג למתקנים טכניים ומכונות, בשטח עיקרי שלא יעלה על 3,277 מ"ר מעל מפלס הכניסה ושטחי שרות בהתאמה.

3. שינוי קו הבנין ע"י הקטנת קווי הבנין
 הקדמיים ל- 4.0 מ' ול- 4.5 מ' והגדלת קווי
 הבנין הצדדיים ל- 5 מ'.

ב. לשנות בהתאם לכך תכנית מפורטת מס' 1094 ב' אשר
 הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים
 מס' 3543 מיום 15.03.88 ע"מ 1745 (להלן: "התכנית
 הראשית").

10. אזורי יעוד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום בכתום כהה הוא
 אזור מגורים מיוחד ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

1.א. חלופת מגורים:

בקומות מרתף: חניה, מחסנים לשימוש הדיירים,
 מתקנים טכניים והנדסיים, שטחים נלווים ושטחי שרות
 נוספים עפ"י המפורט בתכנית מתאר מקומית "ע"מ 11-מרתפים.

בקומת קרקע: דירות גן, מחסנים לשימוש
 הדיירים, לובי כניסה למגורים, שטחי רווחה לשימוש
 הדיירים ושטחי שרות נלווים.

בקומות העליונות: מגורים.

בקומת גג: מתקנים טכניים ומכונות.

2.א. חלופת מלון:

בקומות מרתף: חניה, מחסנים, מתקנים טכניים והנדסיים,
 שטחים נלווים ושטחי שרות נוספים עפ"י המפורט בתכנית
 מתאר מקומית "ע"מ 11-מרתפים.

בקומות מעל מפלס הקרקע:
 שטחי ציבור, שטחי תפעול ואכסון מלונאי.

בקומת גג: מתקנים טכניים ומכונות.

ב. זכויות בניה:

1. סה"כ שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה
 הקובעת לא יעלו על 3,277 מ"ר.

2. סה"כ שטחי השרות מעל מפלס הכניסה
 הקובעת לא יעלו בחלופת המגורים על 1,550 מ"ר
 ובחלופת המלון לא יעלו על 1950 מ"ר.

3. סה"כ שטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על 4,200 מ"ר.

4. שטח כל המרפסות ייכלל במסגרת זכויות הבניה כשטח עיקרי.

ג. קווי בנין:

1. תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרש בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית "ע-1 מרתפים".

2. קווי הבנין בהתאם למסומן בתשריט.

3. תותר הבלטת מרפסות עד 120 ס"מ לקו בנין קידמי בהתאם לתקנות התכנון והבניה ותותר הבלטת בליטות הצללה וספים עד 30 ס"מ מקווי הבנין הצידיים כמסומן בנספח הבינוי.

ד. גובה הבנין:

1. תותר הקמת בנין בגובה שלא יעלה על 6 קומות מעל קומת קרקע ובתוספת קומת גג.

2. יותרו עד 4 קומות מרתף. גובה קומות המרתף יהיה עפ"י צרכי החניה, המערכות והשימושים באישור מהנדס העיר.

3. סה"כ גובה הבניה לא יעלה על 42.00 מ' מעל פני הים, לא כולל אנטנות.

ה. צפיפות בחלופת המגורים:

מס' יח"ד מירבי – עד 45 יח"ד.

שטח דירה מינימלי לא יפחת מ- 50 מ"ר.

ו. עיצוב אדריכלי:

נספח הבינוי מראה עיקרון הבינוי והוא מחייב בכל הנוגע לגבהים המרביים וקווי הבנין. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח השטח כולל גדרות באישור הועדה המקומית.

תכנית העיצוב האדריכלי תפרט בין השאר חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר עיקריים וכיו"ב.

- הוראות נוספות:
 לא יותרו מרפסות פתוחות – גזוזטראות, אשר קירויין נמצא בגובה של 2 קומות או יותר.
 יותרו מרפסות מקורות והמוסטות לסרוגין זו מזו כחלק מהשטח העיקרי. יותרו מרפסות גג.
11. תנועה וחניה:
 א. החניה, הפריקה והטעינה יוסדרו בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה ובאישור אגף התנועה בעיריית ת"א-יפו.
 ב. בנוסף לתקן, תהיה בחלופת המגורים חניה לאורחים בשיעור של 20% ממספר הדירות. כל מקומות החניה כולל חניה לאורחים יהיו בחניה תת-קרקעית.
 ג. תותר תוספת קומת מרתף אם הדבר ידרש לצורך עמידה בתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
12. זיקת הנאה:
 תירשם זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין למעבר הולכי רגל לכיוון הרחובות הגובלים כמסומן בתשריט.
13. תנאים למתן היתר בניה:
 בנוסף לתנאים אותם רשאית הועדה המקומית לדרוש, לא ינתן היתר לבניה לפני ביצוע הפעולות הבאות:
 א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי כמפורט בסעיף 10.10 לעיל.
 ב. התחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר לציבור כמפורט בסעיף 12 לעיל.
 ג. תנאי היתר בניה למלון יהיה התחייבות בעל הקרקע/היום לשביעות רצון מהנדס העיר, להבטחת השימוש המלונאי בלבד.
 ד. תנאי למתן היתר למלון יהיה רשום "הערת אזהרה על הצורך בהסכמה" בלשכת רישום מקרקעין לטובת עיריית ת"א בנוסח כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית.
14. תנאי לתעודת גמר:
 רישום זיקת הנאה למעבר לציבור כמפורט בסעיף 12 לעיל.
15. הוצאות תכנון:
 הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצועה בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.
16. יחס לתכניות תקפות:
 על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית, הוראות תכנית "ע1" - מרתפים.
 בכל מקרה של סתירה בין התכנית הראשית ותכנית "ע1" – מרתפים לבין תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.
 הוראות תכנית ג' אינן חלות על תכנית זו.
17. זמן ביצוע משוער:
 התכנית תבוצע תוך כ- 5 שנים מיום אישורה כחוק.

מאשרת

18. חתימות:

מישרד הפנים מחוז תל-אביב
 תוקף התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מאשרת תכנית מס' תא/ 3472
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 1.11.04 לאשר את התכנית.
 גילה ארז
 נוי"ר הועדה המחוזית

ה.ק.ס

יוזם התכנית:

ה.ק.ס

בעל הקרקע:

יסקי ושוחי אדריכלים
 ומתכננים
 א.יסקי, י.סיון, י.יסקי

עורך התכנית:

ועדות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית:		תכנית מס' 3472 "פרויקט מאפו יהואש"
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	פרוטוקול	החלטה
"/	"/	"/
אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	ישיבה	856
"/	"/	"/
מנהל האגף	מנהל העיר	נו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
מ.פ.		תאריך: 23/11/04

514 / תקנונים