

6.6.0.6

תכנית מוקדמת מט'

5006595

1

מרחוב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
תכנית מס' 3605 "גאולה 15-17"

שינוי מס' 1 לשנת 2005 של תכנית 2510

שינוי מס' 2 לשנת 2005 של תכנית 44

שינוי מס' 1 לשנת 2005 של תכנית M



1. שם התכנית: גאולה 15-17
2. משמעותי התכנית: התכנית כוללת:
 - 2.1 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 - 2.2 תשריט בקניהם 1:250 (להלן "התשריט").
 - 2.3 נספח בינוי מנהה בקניהם 1:200 (להלן "נספח הבינוי").
 כל אחד ממשמעים אלה מהוות חלק בלתי נפרד מההוראות התכנית.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתווך בקו כחול בתשריט התכנית, והכולל את החלקות 64 ו-65 – בגוש 6914, ברוחב גאולה 15-17 ת"א.
4. גבולות התכנית: מצפון-חלקות 79,80 – בגוש 6914
מדרום – רח' גאולה
מערבה – חלקה 63 – בגוש 6914
ממזרח – חלקה 66 – בגוש 6914
5. שטח התכנית: 2.91 מ"ר
6. יום התכנית: מגורים ייזום ובניה בע"מ – רומעד הנדסה ופיתוח בע"מ
7. בעל הקרקע: פרטיים
8. עורך התכנית: דאור אדריכלים - אדר' עדו דאור
9. מטרות התכנית: לשפר את איכות התכנון בשתי חלקות קטנות הצמודות זו לזו, זאת ע"י:
 - 9.1 איחוד בהסכמה בעליים של חלקות 64 ו-65 – בגוש 6914
ע"פ סעיף 62א' ס'ק א. 1 לחוק התכנון והבנייה.
 - 9.2 שינוי בקו בנין אחורי מ-6.2 מ' ל-6.0 מ',
שינוי בקו בנין צידי מזרחי מ-3.6 מ' ל-4.5 מ',
שינוי בקו בנין צידי מערבי מ-3.6 מ' ל-4.0 מ',
שינוי קווי הבניין עברו מרפסות בולטות והבלטתן עד 1.6 מ' מקו הבניין הקידמי ומוקן הבניין האחורי,
שינוי בקווי הבניין עברו קומת חזרי הייצאה לגג.
נסיגה של לא פחות מ-3.0 מ' מקו הבניין הקידמי
ונסיגה של לא פחות מ-1.0 מ' מוקן הבניין האחורי,
ע"פ סעיף א' 62 ס'ק א. 4 לחוק התכנון והבנייה.
 - 9.3 שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
ע"פ סעיף 62א' ס'ק א. 5 לחוק התכנון והבנייה.

9.4 שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים ביעוד למגורים ב' בתכנית ע"פ סעיף 62 א' ס"ק א.6 לחוק התכנון והבנייה.

9.5 הגדלת מספר יח"ז ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות ע"פ סעיף 62 ס"ק א.8 לחוק התכנון והבנייה.

9.6 תוספת כמותית בסך 6% (SHIPOR הדיוור) ועוד 5% (עבור מעלית) וביטול מרפסות שרות, הכל לפי סעיף 147 לחוק, בcpfפ' לסעיף 151 וע"פ סעיף 62 א. ס"ק א.9 לחוק התכנון והבנייה.

9.7 שינוי בהתאם לכך של תכנית מס' 2510 אשר הודיעה בדבר מתן תוקף לה ניתנה בילוקוט הפירסומים 4161 ביום 11.11.93, שינוי בהתאם לכך של תכנית מס' 44, אשר הודיעה בדבר מתן תוקף לה ניתנה בעיתון רשמי מס' 1142 ביום 20.11.41 ו שינוי של תכנית "מ'" אשר הודיעה בדבר מתן תוקף לה ניתנת בילוקוט פרסומים 2829 ביום 24.6.82 {להלן : "התכנית הראשית"}.

10. הוראות התכנית: הוראות "התכנית הראשית" יושנו כדלקמן:
10.1 10.1.1 חלוקות 64 ו-65 בגוש 6914 יוחדו למגרש אחד בהסכמה הבעלים, כמוופיע בתשריט - מגרש 1.

10.2 קביעת קווי הבניין כדלקמן:
קו בניין קדמי - 4.0 מ', קו בניין אחורי - 6.0 מ',
קו בניין צידי מזרחי - 4.5 מ', קו בניין צידי מערבי - 4.0 מ',
קווי הבניין עברו מרפסות בולטות: עד 1.6 מ'
מקו הבניין הקדמי ומקו הבניין האחורי,
קווי הבניין מעבר קומת חדרי היציאה לאג:
נסיגה של לא פחות מ-3.0 מ' מקו הבניין הקדמי (0.7 מ' מקו מגרש)
נסigungה של לא פחות מ-1.0 מ' מקו הבניין האחורי (0.7 מ' מקו מגרש)
לא נסיגה מקו הבניין הצידי של הקומות התחתוניות.
פחות 30% מאורך החזית האחורי יהיה בנסיגה של
לא פחות מ-2.5 מ' מקו הבניין האחורי.
קווי הבניין הם סופיים וסתיה מהן תהוו סטיה ניכרת.

10.3 גובה הבניין לא יעלה על 23.50 מ', ממפלס הכנסה הקובעת, כולל מעקה הגג העליון.

10.4 תותר העברת זכויות מהקומות הטיפוסיות 5-1 אל קומת הגג ואל קומת העמודים לצורך הפיכת חדרי היציאה לגג לדירות ולבניית דירה או חלק מדירה בקומת הקרקע.
תוثر הפיכת חדרי יציאה לגג לדירות, בתנאי שסך כל השטח הבניין בקומת חדרי היציאה לגג לא יעלה על 65% משטח גג הקומה שמתוחתיו.
גובה קומה זו מפני רצפה עד תחתית תקרה לא יעלה על 2.80 מ'.

10.5 תותרנה עד 22 יחידות דירות במגרש, בשטח עיקרי ממוצע שלא יקטן מ - 80 מ"ר. תבנה יח"ד נוספת, כ-23, כדיות גן בלבד, בירתה זכויות הבניה .

סטייה מצפיפות זו תהווה סטייה ניכרת.

10.6 השטח העיקרי הבניי לא יעלה על 1834.0 מ"ר.
זכיות בניה אלה כוללות 11% נוספים ניתן לבקש מהקלת
וכן שטח של 4 ח.ג. (לע"מ 92 מ"ר) שאontoו ניתן לקבל ע"פ תכנית ג'.
במידה וה מרפסות הבולטות תהיינה מקורות,/non תחשבנה כחלק
משטחי הבניה העיקריים, ותרשים לבניה הערכה אצל רשות
הקרקעין, שלא ניתן לסגור.
تبוטל חובת מרפסות השירות.

10.7 פתרון החניה יינתן במרטף עבור כל יחידות הדירות (23).
החניה תהיה עפ"י תקן החניה בעת היצאת היתר הבניה.
כל שאר הוראות התכנית הראשית ישארו עין.

11. תנאים להוצאה היידי בינוי:
בנוסף לתנאים רשאית לדרוש הוועדה המקומית:
11.1 לא יוצא היתר בינוי אלא לאחר הגשת מפות לצורך רישום והבטחת הסדר הקר��ע
בלשכת רשות המקרקעין.

12. תנאים לטעודת גמר ו/או איכלוס:
12.1 רישום הערכה בנושא המרפסות, שאין אפשרות לסגור אותן, אם תהיינה
بولטות מקו הבניין, גם אם תהיינה מקורות ותחשבנה כسطح עיקרי.
12.2 רישום סופי של איחוד החלקות (למגרש 1 בתשייט), בלשכת רישום המקרקעין.

13. הוצאות תכנון ופיתוח:
הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצועה עפ"י סעיף 69(12) לחוק.

14. יחס התכנית לתקופות: על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית והוראות
התכניות הבאות: "ג-גגות" ו- "ע-1- מרתפים".
במקרה של סתירה בין הוראות התכנית הראשית לבין
הוראות תכנית זו, תקבעה הוראות תכנית זו.

15. זמן ביצוע: אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתוכנית זו, לא מושו רב זכויות הבניה במגרש,
יפקעו במגרש זה זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תוכנית זו ויחולו
הוראות התכנית הראשית.

16. אישורים:

חתימת היוזם:

~~ט. נ. ר. ד. י. ס.~~
 יזום ועניקה בע"מ
רונמעד
 הנדסה בנייה ופיתוח בע"מ
 516197871 כ.פ. מס.

חתימת המנכז:

ד. א. א. ב. ד.
אדריכלים
[1998] בע"ת

חתימת בעל הקרקע:

חתימת הוועדה:

12.1. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית:	3605 "גאולה "15-17
------------	--------------------------

אישור להמתן תוקף (לאחר דיון בהתקנות):

תאריך	11.01.2006	פרוטוקול	2-2006 ב'	החלטה	5
-------	------------	----------	-----------	-------	---

"	"	"
"	"	"
"	"	"

ז"ח השלוח/יור' ועדת המשנה	מנהל האגף	מהנדס העיר
------------------------------	-----------	------------

תאריך:		
--------	--	--

--