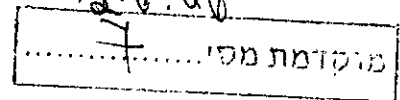


5-6674

19.6.06



מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תכנית מפורטת מספר 3420

מגורים ברחוב פיכמן 9

שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מפורטת מספר 524

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז'.

1. שם התכנית : תכנית מפורטת מספר 3420, מגורים ברחוב פיכמן 9, שינוי מספר 1 לשנת 2002 של תכנית מפורטת מספר 524 (להלן: התכנית).
2. מקום התכנית : מחוז : תל-אביב
נפה : תל-אביב יפו
עיר : תל-אביב
גוש : 6768
חלקות : 42, וחלק מחלקה 25.
רחוב : פיכמן 9
3. שטח התכנית : כ-1 דונם.
4. גבולות התכנית : צפון : רחוב פיכמן
מזרח : חלקה 17, מבנה מגורים פיכמן 7, מבנה מגורים רידינג 39.
דרום : חלקה 37, בית ספר אלומות.
מערב : חלקה 26 שצ"פ, שביל הולכי רגל המחבר בין רחוב פיכמן ורחוב שמעוני דוד.
5. תחולת התכנית : התכנית חלה בתחום הקו הכחול המסומן בתשריט, הכולל את חלקה 42 וחלק מחלקה 25 בגוש 6768.
6. מסמכי התכנית : א) 3 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית).
ב) תשריט ערוך בקני"מ 1:250 (להלן : התשריט).
ג) נספח בינוי עקרוני בקני"מ 1:250 (להלן : נספח הבינוי).
ד) לוח הקצאות וטבלת איזון (להלן : נספח ההקצאות).
כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
7. יוזם התכנית : ח.י.ש. מעוף לבניה בע"מ, ארניה חברה קבלנית לבנין בע"מ, רינתה השקעות בע"מ.
8. בעלי הקרקע : עיריית ת"א-יפו, רשות הפיתוח – מנהל מקרקעי ישראל – חוכרים : פרטיים.
9. עורך התכנית : אדריכל מועלם דניאל – מועלם אדריכלות והנדסת בניין בע"מ.
רחוב הילדסהיימר 38 ת"א טל. 03-6050847 פקס' 03-6020590
- מטרת התכנית : ניצול יעיל של קרקע ע"י :
 - א) שינוי ייעודי הקרקע ממגרש ליחידה מסחרית+דרך, לאזור מגורים מיוחד+שצ"פ, בהליך של איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
 - ב) קביעת זכויות בניה שלא יעלו על 2,200 מ"ר עבור השטחים העיקריים ועל 700 מ"ר עבור שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת, לבניית עד 20 יח"ד במגרשים 1 ו-2.
 - ג) קביעת הוראות בניה.
 - ד) שינוי בהתאם לכך של תכנית מפורטת מספר 254, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב.י.פ. מספר 1012 מיום 23.5.63 (להלן : התכנית הראשית).
11. הוראות התכנית : התכנית הראשית תשונה כלהלן :
 - א) תחום התכנית יאוחד ויחולק מחדש ללא הסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה על פי לוח הקצאות וטבלת האיזון המצורפים לתכנית.
 - ב) שטח התכנית מיועד למגורים מיוחד –מגרשים 1,2 ולשצ"פ – מגרש 3.
 - ג) השטח לבניה מעל הכניסה הקובעת לבניין לשטח עיקרי לא יעלה על 2,200 מ"ר ולשטחי שרות לא יעלה על 700 מ"ר בשני המגרשים 1,2 יחד.
 - ד) סך יחידות הדיור המותרות לא יעלה על 20 כולל דירות הגג ודירות הגן.
 - ה) קווי הבניה במגרשים הם :
 - מגרש 1 : 4.0 מ' לצפון, 3.2 מ' 1-8 מ' למזרח, 0 מ' (אפס) למערב.
 - מגרש 2 : 2.0 מ' לדרום, 3.2 מ' למזרח, 0 מ' (אפס) למערב.
 - קו הבניין במגרשים 1,2 לכוון השצ"פ יהיה כאמור בסעיף ו'.
 תותר הבלטת מרפסות פתוחות עד 40% מעבר לקו הבניין לכוון צפון (רחוב פיכמן) ולכוון דרום.

- (ז) הבניה תהיה בשני בניינים שייבנו על מגרשים 1 ו-2, כמוצג בנספח הבינוי. המרווח בין הבניינים לא יקטן מ-12 מ' בקומת הכניסה ומ-13 מ' בקומות העליונות. תותר הבלטת מרפסות פתוחות עד 2.0 מ', בדופן הצפונית של הבניין על מגרש 2, לתוך התחום הגובל בין שני הבניינים.
- (ז) שטח השצי"פ (מגרש 3) ישמש כהמשך לרצועה הירוקה הקיימת ממזרח למערב ויתחבר לשביל הציבורי. מתחת לשטח זה יותרו מרתפים תת קרקעיים ומעליו עומק אדמה של 1.5 מ' לפיתוח גנני.
- (ח) גובה הבניינים יותר עד 5 קומות מעל קומת כניסה ומעל קומת מרתף, כולל קומת דירות הגג. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 3.0 מ' נטו. גובה מפלס הכניסה יהיה $+10.50$ מ'. תותר סטייה של עד 0.30 מ' ממפלס הכניסה לבניין, בתנאי שלא תיפגע בעומק הנדרש לגינון ולגידול עצים בוגרים.
- (ט) נספח הבינוי הנו עקרוני ומחייב לעניין קווי הבניין, מספר הקומות והמרחק בין הבניינים. כמו כן בבניין הצפוני – נסיגה שלא תפחת מ-3 מ' בקומה הרביעית לכוון מזרח. במסגרת בקשות להיתרי בניה יותרו ממנו שינויים שאינם מהותיים, באישור מהנדס העיר.
- (י) פתרונות החניה יינתנו בתחומי מגרשים 1, 2, 3, ויאושרו ע"י אגף התנועה בעירייה.
- (יא) מותרת קומת מרתף אחת בגבולות מגרשים 1, 2, 3 כולל מתחת לשצי"פ. התקרה העליונה של המרתף בתחומים שמחוץ להיטלי הבניינים, תהיה נמוכה מגובה המדרכות, השבילים וחצרות הבניינים שממזרח, כך שיתאפשרו פיתוח גנני רצוף וגידול עצים בוגרים. גובה המרתף יהיה 3.0 מ'. יותר גובה גדול יותר לצורך תשתית הנדסית, באישור מהנדס העיר.
- (יב) ברצועה שרוחבה 1.0 מ' לאורך הגבול הצפוני של מגרש 1, כמסומן בתשריט, תרשם זיקת הנאה להולכי רגל.
- (יג) תנאי נוסף להיתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י מה"ע, אשר תציג את עיצוב המבנים וחומרי הגמר, פיתוח השטחים סביב הבניינים ועד גבולות המגרשים ופיתוח בשביל הציבורי, השצי"פ והמדרכה הצמודה למגרש, כולל שביל אופניים.
- (יד) תנאי לאיכלוס הוא פיתוח השביל הציבורי, על פי תכנית הפיתוח.
- (טו) שטח התכנית כלול בתחום אתר עתיקות מוכרז "תל קסילה". כל עבודה בשטח תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות ותקנותיו. אם יידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע חפירות הצלה, יבצען היזם ע"י תנאי רשות העתיקות. אם יתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות החוק, ובכפוף להוראות חוק ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת אם יתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.
12. הוצאות תכנון ופיתוח: הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית, כחוק.
13. הפקעות: השצי"פ (מגרש מס' 3) עד לעומק של 1.5 מטר מתחת לפני הקרקע הטבעיים יופקע ע"י הרשות המקומית.
14. יחס התכנית לתכנית תקפות: על תכנית זו חלות הוראות התכנית הראשית והוראות תכניות מתאר מקומית "ע"1 ו-"ג". במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הללו יכריעו הוראות תכנית זו.
15. זמן ביצוע התכנית: אם תוך שלש שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא מומשו רוב הזכויות במגרש, יפקעו במגרש זה זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית.
16. תנאים נוספים להיתר בניה: הריסת המבנים הקיימים ופינויים על חשבון היזם.

17

17. אישורים וחתימות:

חתימת המתכנן

שילה יאיר
מ.ב.ר. 580
מיפוי ומדידות


מושלים אדריכלות ומעטפת
רח' הילדסהיימר 38, תל-אביב
טל. 6050847, פקס 6020590

חתימת היזם

דינתה השקעות בע"מ
ח.פ. 6-306631-51

אדריכל
ח' קבלנית לתכנון מע"מ

ח' קבלנית לתכנון מע"מ

חתימת בעל הקרקע

דינתה השקעות בע"מ
ח.פ. 6-306631-51

אדריכל
ח' קבלנית לתכנון מע"מ

ח' קבלנית לתכנון מע"מ

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
מס' תכנית מס'	3420/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום	2.5.06
לאשר את התכנית.	19.3.06
שילה יאיר	

מ' 19.6.06