

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מתאר מקומית מספר תא/מק/3663 - "העבודה 26"

שינוי מספר 1 לשנת 2005 של תכנית 2331 על שינוייה

שינוי מספר 1 לשנת 2005 של תכנית 2720 על שינוייה

שינוי מספר 7 לשנת 2005 של תכנית ג על שינוייה

תכנית בסמכות הועדה המקומית

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מספר תא/מק/3663 "העבודה 26", תכנית בסמכות הועדה המקומית.
שינוי מספר 1 לשנת 2005 של תכנית 2331 על שינוייה,
שינוי מספר 1 לשנת 2005 של תכנית 2720 על שינוייה,
שינוי מספר 7 לשנת 2005 של תכנית ג על שינוייה, להלן "התכניות הראשיות".
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת:
2.1 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
2.2 תשריט צבוע בקנה מידה 1:250 (להלן "התשריט").
כל אחד ממסמכים אלה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט והכולל:
גוש מספר 7429 חלקה 4, רחוב העבודה 26.
4. **גבולות התכנית:** בצפון/ צפון מזרח - רחוב העבודה
במזרח/דרום מזרח - חלקה 5 בגוש 7429
בדרום/דרום מערב - חלקות 31, 32 בגוש 7429
במערב/צפון מערב - חלקה 3 בגוש 7429
5. **שטח התכנית:** 594 מ"ר
6. **יוזם התכנית:** מכבי אליהו קרסו
7. **בעל הקרקע:** פרטיים
8. **עורך התכנית:** אדר' אבנר שהין - א. שהין אדריכלות ותכנון בע"מ.
9. **מטרת התכנית:** לאפשר תכנון מקומי המותאם לתנאי המגרש, כל זאת על ידי שינוי התכנית הראשית כדלקמן:
9.1 שינוי בקווי הבנין מ-4.0מ' קדמי, 5.0מ' אחורי, 3.6מ' צידי לקווי הבנין על פי הקיים בפועל, כמופיע בתשריט: קידמי מ-4.0מ' ל-1.9מ', אחורי מ-5.0מ' ל-6.1מ', צידי מ-3.6מ' במזרח ל-2.7מ' ו-4.7מ' (בקטעים) במערב: מ-3.6מ' ל-1.8מ', ו-0.9מ' (בקטע קטן כמופיע בתשריט), על פי סעיף 62 א' ס"ק א(4) לחוק התכנון והבניה.
9.2 שינוי של הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים תוך ריכוז זכויות בניה מעל פני הקרקע, כולל שטח חדרי יציאה לגג בבנין שגובהו עד 5 קומות (כולל קומת קרקע או מעל קומת עמודים חלקית) ועוד דירת גג ו/או חדרי יציאה לגג, על פי סעיף 62 א' ס"ק א(5) לחוק התכנון והבניה.
9.3 שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים ביעוד "מגורים מיוחד" בתכנית, והעברת נפחי בניה שלא נוצלו בקומות קיימות לקומות המתוכננות

בבנין, לכל ענין שניתן לבקשו כהקלה, על פי סעיף 62 א' ס"ק א(9) לחוק התכנון והבניה ולפי סעיף 147 לחוק, בכפוף לסעיף 151 לחוק התכנון והבניה.
 9.4 מיסוד שטחי שירות שהוחלט עליהם בועדה המקומית בחודש דצמבר 1995 בהחלטה מספר 56 ב-9, במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית והיתרים) התשנ"ב, 1992, סעיף 151 ועל פי סעיף 62 א' ס"ק א(9) לחוק התכנון והבניה.

שינוי בהתאם לכך של תכנית 2331 אשר פרסום למתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים מספר 3952 מיום 08.12.1991 על שינוייה, שינוי בהתאם לכך של תכנית 2720 אשר פרסום למתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים מספר 4706 מיום 01.12.1998 על שינוייה, ושינוי בהתאם לכך של תכנית ג' על שינוייה אשר פרסום למתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים מספר 4208 מיום 21.04.1994, (להלן "התכניות הראשיות").

10. הוראות התכנית:

בנוסף לאמור בתכניות הראשיות, בתכניות מתאר ובתכניות נוספות, יחולו ההוראות הבאות:
 10.1 זכויות הבניה: בהתאם לתכניות הראשיות.

בתוספת לבנין קיים - ניתן לנצל את נפחי הבניה שלא נוצלו ב-3 הקומות התחתונות של הבנין (הקיימות), בקומות העליונות החדשות (4 ו-5), ובקומת הגג החלקית. זאת בנוסף לזכויות הבניה של 3 חדרי יציאה לגג. יותרו שטחי שרות בהתאם להחלטת הועדה המקומית מספר 56 ב-9 מדצמבר 1995, כולל שטחי מעברי מילוט (בטחון ובטיחות) מהדירות אל חדר המדרגות. יותרו שטחי בניה בקומות מרתף לשימושים המותרים ע"פ תכנית "ע-1 מרתפים". **בבניה חדשה** - נפחי הבניה המותרים בהתאם לתכנית הראשית, בתוספת שטח 3 חדרי יציאה לגג ושטחי שרות בהתאם להחלטת הועדה המקומית מספר 56 ב-9 מדצמבר 1995. במסגרת תכנית זו הבניין יחזק ע"פ דרישות תמ"א 38 ותקן ישראלי לחיזוק מבנים לרעידות אדמה 413, ולא תינתן תוספת קומה ע"פ התמ"א.

10.2 גובה הבניה: מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין יותרו קומות מרתף בהתאם להוראות תכנית "ע-1 מרתפים". מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו עד 5 קומות כולל קומת קרקע או מעל קומת עמודים מפולשת חלקית, ובנוסף חדרי יציאה לגג או דירות גג בקומת גג חלקית. גובה קומת חדרי היציאה לגג נטו יהיה גמיש, ובלבד שהגובה הסופי (ברוטו) של קומה זו כולל מעקה הגג לא יעלה על הגובה ברוטו הקבוע בתכנית ג'. סך הכל חתך גובה הבנין מעל פני הקרקע לא יעלה על 5 קומות מהקרקע או מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ועוד קומת גג חלקית כמפורט לעיל. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמ"א/2-4- תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן-גוריון.

10.3 צפיפות: בהתאם לתכנית הראשית:

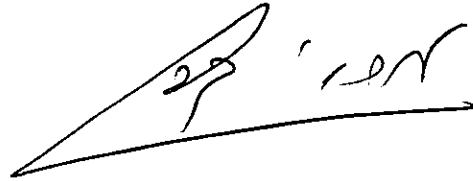
בתוספת בניה: הגודל הממוצע לכל יחידות הדיור שבבנין לא יקטן מ-75 מ"ר או לחילופין גודל יחיד חדשה לא יקטן מ-85 מ"ר.
בבניה חדשה: הגודל הממוצע של כל יחידות הדיור בבנין לא יקטן מ-85 מ"ר.

- 10.4 קוי בנין : קווי בנין שמעל לכניסה הקובעת לבנין יהיו כדלקמן :
לתוספת בניה לבנין הקיים : כמסומן בתשריט :
 קידמי - 1.9 מ', אחורי - 6.1 מ',
 צידי - במזרח: בחלקו 2.7 מ' ובחלקו 4.7 מ',
 במערב: 1.8 מ', ו- 0.9 מ', על פי המסומן בתשריט .
לבנין חדש בלבד - קווי הבנין האחורי והצידי יהיו ע"פ התכנית הראשית,
 בהקלה של עד 10%.
 קו בנין קדמי יהיה כ-2.5 מ', ע"פ הבניינים הסמוכים הקיימים.
לתוספת בניה /או לבניה חדשה-
 תכנית הבניה על הגג (למעט פרגולות) לא תעלה על 65% משטח הגג.
 קווי הבנין של קומת הגג החלקית יהיו :
 צידי -בהמשך לקירות הבנין הקיים, ללא נסיגה,
 הקידמי והאחורי - בנסיגה של 1.2 מ' מחזיתות הבנין (קידמית ואחורית).
 תותר הבלטת מרפסות ואלמנטים ארכיטקטוניים (קורות ועמודים) עד 1.2 מ' בחזית הקדמית לכל אורך החזית,
 ועד 2.0 מ' ממירווח הבניה האחורי. רוחב המרפסות יהיה בהתאם למופיע בהדמיה (עיצוב מנחה) שבתשריט התכנית.
 בתחום תכנית זו אין חובה לקבוע מרפסות שרות.
 פרגולות בחזיתות הקדמית והאחורית של הבנין יהיו בנסיגה של 0.5 מ' ממעקות מרפסת קומת הגג.
 תותר בניית מרתף בגבולות המגרש ובכל שטח המגרש,
 גם עד קוי בנין "0" (אפס), בכפוף להוראות תכנית "ע-1 מרתפים".
- 10.5 תנועה וחניה : החניה במגרש תהיה ע"פ תקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
 הצגת פתרון החניה במגרש יהווה תנאי לבקשת היתר בניה.
 יותר השימוש במתקנים טכניים (מכפילי חניה, חניון אוטומטי).
 ניתן יהיה להסדיר חניה בחניון בהתאם לרמת שרות 2.
 הכניסות והיציאות למגרש יהיו באישור אגף התנועה של עיריית תל אביב-יפו.
11. הוצאות תכנון ופיתוח :
 הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצוע בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.
12. יחס התכנית לתכניות תקפות :
 על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הראשיות על שינוייהן (כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו).
 הוראות תכנית מתאר "ג-גנות" על שינוייה תחולנה בתחום תכנית זו, למעט השינויים הנובעים מתכנית זו.
 הוראות תכנית מתאר "ע-1 מרתפים", על שינוייה תחולנה בתחום תכנית זו.
 במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות הראשיות תחולנה הוראות תכנית זו.
13. זמן ביצוע :
 אם תוך 5 שנים מיום תוקף לתכנית זו, לא מומשו רוב זכויות הבניה במגרש, יפקעו במגרש זה זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית.

14. אישורים:

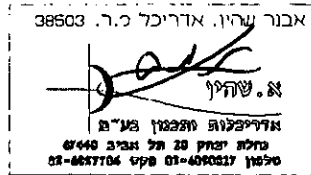


חתימת יוזם התכנית:



חתימת בעלי הקרקע:

חתימת עורך התכנית:



חתימת הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית:		תכנית מס' תא/מק/ 3663 "העבודה 26"
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	פרוטוקול	25.10.2006
2	2006-22	ב' החלטה
"	"	"
"	"	"
"	"	"
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הוועדה/יו"ר ועדת המשנה
		
	תאריך:	28/1/07

נ.פ.