

5006912

העתק מינהל מקרקעי ישראל

10.10.07

תכנית מוקדמת מס' 2

מאשרת
סמכות מקומית

תכנית מתאר מספר 3352 א/
"דובנוב פינת שאול המלך"
דף מס' 1 מתוך 4 דפים.
(01/07/07 תיקון למתן תוקף)

מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו
תכנית מתאר מקומית מספר 3352 א/
"דובנוב פינת שאול המלך"
שינוי מספר 1 לשנת 2003
של תכנית מתאר מקומית מס' 2397 על שינויה.
תכנית בסמכות הועדה המקומית

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' 3352 א./
" דובנוב פינת שאול המלך "
שינוי מס' 1 לשנת 2003 של תכנית מתאר 2397 אשר פרסום
מתן תוקף לה ניתן בילקוט הפרסומים מספר 4297 מיום
10.4.95 (להלן : " התכנית הראשית").
2. מסמכי התכנית :
 - א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן : " הוראות התכנית ")
 - ב. תשריט
 - ג. נספח בינוי מנחה
 - ד. נספח תנועה מנחה
 בקנ"מ 1:500 (להלן : " התשריט").
 בקנ"מ 1:250 (להלן : " נספח בינוי ").
 בקנ"מ 1:250 (להלן : " נספח התנועה ").
3. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
4. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט,
והכולל את חלקה 686 (חלק) בגוש 6111 .
5. גבולות התכנית : במערב - בנין " נאות אביב"
במזרח - רח' דובנוב.
בצפון - שדרות שאול המלך.
בדרום - דרך גישה לחניון " נאות אביב".
6. שטח התכנית : 2.233 דונם.
7. יזם התכנית : שיכון עובדים בע"מ.
8. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
חכירות לקרן תורה ועבודה ולשכון עובדים בע"מ.
9. עורך התכנית : שפייזמן שסל אדריכלים.
10. מטרות התכנית : שינוי הבינוי ושפור העיצוב הארכיטקטוני של הבינוי בחלקה, ע"י שינוי התכנית הראשית כדלקמן :

תכנית מתאר מספר א/3352
" דובנוב פינת שאול המלך "
דף מס' 2 מתוך 4 דפים.

- (א) שינוי הוראות תכנית 2397 בדבר בינוי ועיצוב ארכיטקטוני של הבניה בקטע ה' בתכנית הראשית, עפ"י סעיף 62 א' ס"ק א.5 לחוק התכנון והבניה .
- (ב) שינוי הוראות תכנית 2397 בדבר חלוקת שטחי הבניה המותרים בקטע ה' בתכנית הראשית עפ"י סעיף 62 א' ס"ק א.9 לחוק התכנון והבניה.
- (ג) מיסוד שטחים שניתן לאשרם בהקלה לתכנית הראשית, וקביעת הוראות בניה לשטחים אלו.
- (ד) מיסוד שטחי שרות שהוחלט עליהם בוועדה המקומית בתאריך 14.1.04 במסגרת הוראות המעבר לתקנות התכנון והבניה. (חישוב שטחים בתכניות והיתרים התשנ"ב 1992 לפי סעיף 151 ועפ"י סעיף 62 א' ס"ק 9).
- (ה) תוספת קומה טכנית לפי סעיף 147 לחוק, בכפוף לסעיף 151 ועפ"י סעיף 62 א' ס"ק 9, ובכפוף להחלטת הוועדה המקומית מיום 14.1.04 .
- (ו) הוספת 2 קומות למבנה הקיים בחלק הדרומי של החלקה.
- (ז) שינוי בהתאם לכך של תכנית 2397 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 4297 מיום 10.4.95 (להלן "התכנית הראשית").

10. הוראות התכנית : תכנית זו כוללת הוראות של תכנית מפורטת :
הוראות בדבר תכנית העיצוב הארכיטקטוני/ בינוי כפי שהוגדרו בתכנית הראשית , קטע ה' , ישונו כדלקמן :

1. תבוטל ההוראה המחייבת הריסת המבנה הקיים על החלקה, ותותר הקמת מבנה נוסף על החלקה. המרחק בין המבנים לא יקטן מ- 6 מטר.
2. יותרו שטחי שרות על קרקעיים, בהיקף שלא יעלה על 40% מסך השטחים העיקריים בחלקה, בכפוף להחלטת הוועדה המקומית בדיון בתאריך 14.1.04, במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה.
3. הבינוי בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה ואינו מחייב. למעט המרחק בין המבנים בחלקה, וציון מספר הקומות.
4. נספח התנועה המצורף לתכנית זו הינו מנחה. פתרון החניה והגישה כפוף לאשור אגף התנועה בעיריית תל-אביב-יפו. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. יותרו עד 5 קומות למרתפי חניה בגבולות החלקה.
5. הגוש המסחרי יותאם בגובהו לגוש המסחרי בבנין "נאות אביב" הקיים.
6. תותר תוספת שטח עיקרי למבנה הקיים בשיעור של 406 מ"ר . השטחים הנוספים ייבנו ב-2 קומות על החלק המערבי של הבנין הקיים, בכפוף לאישור העיצוב האדריכלי עפ"י הוראות סעיף 11.4 להלן.
7. תותר חלוקת משנה של המגרש.

תכנית מתאר מספר א/3352
"דובנוב פינת שאול המלך"
דף מספר 3 מתוך 4 דפים.

11. שטחי הבניה

1. זכויות הבניה בתחום החלקה יהיו 7,388 מ"ר, (שטח עיקרי), כדלהלן:

א. זכויות בניה עפ"י התכנית הראשית :	
ב. הקלה	6,982 מ"ר
סה"כ	406 מ"ר
	7,388 מ"ר

2. שטחי הבניה העיקריים יבנו כלהלן:

במבנה הקיים :	1,806 מ"ר
במגדל החדש :	5,582 מ"ר

12. תנאים למתן היתר בניה :

1. הסדרת הסכם וכתב התחייבות בין העיריה ליזם התכנית בדבר זיקת הנאה לציבור, ברצועה שבין קו הבנין לגבול החלקה בחזית הפונה לשדי שאול המלך, ברוחב של 9 מטר, אשר תפותח כהמשך למדרכה בחזית בנין "נאות אביב". ההסכם יאפשר רשום הערת אזהרה ע"ש העיריה.

2. הבטחת 25% ממקומות החניה כחניון פתוח לציבור בתשלום.

3. בצוע שיפוץ חיצוני וטיפול בחזיתות של המבנה הקיים לפי הנחיות מהנדס העיר.

4. אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי לבנין הקיים והמוצע ותכנית פתוח סביבתי למתחם התכנית. התכנית תראה פתרון לאיורור המרתפים, והבטחת מעבר פתוח לציבור בשטחים שבין הבנין המוצע לבנין "נאות אביב", לרבות הקשר בין הפסג' בבנין המוצע לפסג' בנין "נאות אביב".

5. הצגת ממצאי בדיקת זיהום קרקע במגרש נשוא ההיתר.

6. שימור עצי הפיקוס ברחוב שאול המלך בקטע הגובל בתכנית.

13. יחס התכנית לתכניות תקפות :

על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.

14. זמן ביצוע : זמן ביצוע התכנית כ-10 ש

תכנית מתאר מספר 3352/א
 "דובנוב פינת שאול המלך"
 דף מספר 4 מתוך 4 דפים

15. אישורים :

חתימת המתכנן :

שפייזמן שסל
 אדריכלים
 רח' חסיף ספיר 57"ג 52622
 טל. 5840584-58553514

הרון תורה ועבודה
 58-002436-2

חתימת בעל הקרקע : שיכון עובדים בע"מ

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בתכנית כל עוד לא הוקצה השטח וחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסכמת, לפי כל תוזה ועפ"י כל דין. למען הסדר ספק מוצהר בזה כי אם יעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, הוא ויחזיר על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאיתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואז על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

שיכון עובדים בע"מ

חתימת היוזם :

מנהל הקרקעי ישראל
 מחוז תל-אביב
 משרד המגורים
 משרד המגורים
 משרד המגורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו	
שם התכנית: "דובנוב פ' שאול המלך" - 3352/א	
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):	
תאריך: 31.5.2007	פרוטוקול: 2-2007-14
החלטה: 5	
"	"
"	"
"	"
שם: שרון	תאריך: 2007
מחלקת: תכנון	מחלקת: תכנון

חתימת הועדה :

דודון ספיר
 סגן ראש העירייה