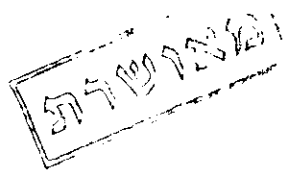


7
21.2.08



מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו
תכנית מתאר מקומית מספר 3571, רחוב קהילת סלוניקי 5,
שינוי מספר 1 לשנת 2004 של תכנית מתאר מקומית מס' תא/במ/4/1845 א'.

1. שם התכנית : תכנית מתאר מקומית מספר 3571, רחוב קהילת סלוניקי 5, שינוי מספר 1 לשנת 2004 של תכנית מתאר מקומית מס' תא/במ/4/1845 א' (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית : 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), תשריט ערוך בקני"מ של (להלן: התשריט), נספח בינוי ופיתוח מנחה בקני"מ של 1:250 (להלן נספח הבינוי).
כל אחד ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית : התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט, הכולל את חלקות 288 ו-289 בגוש 6625.
4. שטח התכנית : 3.15 דונם.
5. יזום התכנית : רותם -שני, יזום והשקעות בע"מ.
6. בעל הקרקע : מיוזם עפרה נלה.
7. עורך התכנית : אמיר מן - עמי שנער, אדריכלים.
8. מטרת התכנית : ניצול יעיל של קרקע, ע"י:
 - א. איחוד חלקות למגרש בניה אחד, בהסכמת הבעלים.
 - ב. קביעת יעוד השטח למגורים ולשטח פרטי פתוח.
 - ג. קביעת זכויות בניה, עד 235% משטח התכנית לשטחים עיקריים.
 - ד. קביעת הוראות בניה.
 - ה. שינוי בהתאם לכך של תכנית מתאר מקומית תא/במ/4/1845 א', אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 4128 מיום 26.5.94 (להלן: התכנית הראשית).

תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת.

9. שינוי התכנית הראשית : התכנית הראשית תשונה כלהלן:
 - א. החלקות הכלולות בתכנית יאוחדו למגרש אחד.
 - ב. יעוד השטח יהיה מגורים ושטח פרטי פתוח, כמסומן בתשריט.



ג. זכויות הבניה המרביות לשטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיו 7,350 מ"ר. שטחי השרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו על 3,500 מ"ר. כמו כן תותר מרפסת לא מקורה לכל יחידת דיור, בשטח מכסימלי של 12 מ"ר או 10% משטח הדירה, הקטן מביניהם.

טבלת זכויות

מצב מוצע						מצב קיים					חלקה	
אזור מגורים מיוחד						(אזור מגורים ד')						
שטח בנייה (מ"ר)			מס' יח"ד	מספר קומות	מגרש	שטח בנייה (מ"ר)			מס' יח"ד	מספר קומות		שטח קרקע מ"ר
שירות מתחת קרקע	שירות מעל קרקע	עיקרי				שירות מתחת קרקע	שירות מעל קרקע	עיקרי				
4,428	3,500	7,350	70	19 + ק' לא כולל מרתפים ולא כולל חי על הגג	1 (מגורים מיוחד)	1,000	1,500	2,206	18	6 + ע'	1,574	288
1,872	-	-	-		1A (שטח פרטי פתוח)	1,000	1,500	2,204	17		1,576	289
6,300	3,500	7,350	70			2,000	3,000	4,410	35		3,150	סה"כ

- ד. הבניה תהיה במבנה אחד, כפי שמופיע עקרונית בנספח הבינוי. גובה הבניין לא יעלה על 19 קומות מעל קומת כניסה ובתוספת חדרי יציאה לגג ולא יעלה על גובה אבסולוטי של 87 מ' (כולל מתקנים טכניים על הגג). גובה קומת הכניסה לא יעלה על 4.5 מ'.
- ה. סך יחידות הדיור לא יעלה על 70. גודל יחידת דיור ממוצע יהיה 105 מ"ר - שטח עיקרי. יותרו דירות גן בקומת הקרקע.
- ו. החל מקומה 11 שמעל קומת הכניסה תהיה נסיגה קבועה ואחידה בחזית הבניין המזרחית, בעומק של כ-3 מ' מקו החזית העיקרי, כמסומן בנספח הבינוי. תתאפשר גמישות של 10% במידה זו.
- ז. בחזית הבניין המערבית יהיה דרוג החל מקומה 15, כמסומן בנספח הבינוי.
- ח. תכסית הבניין לא תעלה על 36% משטח מגרש המגורים.
- ט. קווי הבניין יהיו: 5 מ' לצפון, לדרום ולמזרח, 4 מ' למערב.
- י. מפלס פני הקרקע במגרש ובשטח הפרטי הפתוח יהיה בגובה מפלס פני המדרכה הגובלים, למעט בדירות הגן והחצר הצמודה להן, שם יותאם לגובה הדירה.

משרד התכנון והנדסה

- ט. בשטח הפרטי הפתוח (מגרש א1) לא תותר בנייה על קרקעית, פרט לפיתוח גנני. זכויות הבניה הנובעות מהשטח הפרטי הפתוח נכללות במגרש המגורים (מגרש 1) הצמוד שבשטח התכנית. השטח הפרטי הפתוח יירשם ע"ש בעלי מגרש המגורים אליו הוא צמוד. על השטח הפרטי הפתוח תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה לטובת הציבור.
- י. רצועה בדרום התכנית, ברוחב 2 מ', תשמש להרחבת מדרכה ו/או גינון, ותרשם לגביה זיקת הנאה למעבר הציבור.
- יא. חובת תחזוקת השטח הפרטי הפתוח תחול על בעלי מגרש המגורים. אם לא תבוצע תחזוקתו על ידם, תבצע עיריית תל-אביב-יפו את עבודות התחזוקה, ע"ח בעלי מגרש המגורים: למילוי תנאי זה, תרשם הערה אצל רשם המקרקעין, ע"פ תקנה 27 לחוק המקרקעין.
- יב. יותרו עד שני מרתפים, עד גבולות המגרש לכוונים צפון, דרום ומזרח, ובנסיגה של לפחות 6 מ' לכוון מערב, כך ש-20% משטח השטח הפרטי הפתוח יהיה ללא בנייה תת קרקעית, ליצירת אפשרות חלחול של נגר עילי. גג המרתף העליון יאפשר פיתוח וגינון במפלס הקרקע. בית הגידול יהיה בעומק של עד 1.5 מ', כך שיאפשר גידול צמחיה בוגרת.
- יג. החניה תסופק בתחומי התכנית, תת-קרקעית, בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי בניה. 24 מקומות החנייה לאורחים יהיו במפלס הכניסה, כמוצג בנספח הבינוי, וישולבו בנטיעות וגינון, עץ לכל 3 מקומות חניה. חניות אורחים אלה לא יוצמדו ליחידות הדיור ויהיו פתוחות לציבור בכל עת.
- יד. שטח הבניה העקרי המצויין בטבלת הזכויות אינו כולל מרפסות לא מקורות, ששטחן יהיה עד 12 מ"ר או 10% משטח הדירה כל אחת, הקטן שביניהם.
- טו. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו 60 מ' ומעלה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.
- טז. תנאי להיתר בניה יהיה טיפול בנושאי המיקרו אקלים, בהתאם לחו"ד מקצועית שהכין משרד א.ש.ל ואישור השירות לאיכות הסביבה בעירייה.
- יז. תנאי להיתר בניה תהיה הסדרת גישה לנכים, למגורים ולשטח הפרטי הפתוח.
- יח. תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת ביצוע השטח הפרטי הפתוח כנ"ל.
- יט. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע הסדר קרקע.

10. הוצאות תכנון ופיתוח:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

11. יחס התכנית לתכניות תקפות: על שטח תכנית זו יחולו הוראות תכניות "ג" ו- "ע1". במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות אלה יכריעו הוראות תכנית זו.

13. אישורים:

אמיר מן עמי שנער
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת המתכנן:

א מ י ר מ ן - ע מ י ש נ ע ר
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443
טל': 03-5621117, פקס: 03-5620091

חתימת היזם:

רותם שני
יזמות והשקעה בע"מ
ח.פ. 7-51228751

חתימת הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו	
שם התכנית: 3571 - גליל 5	
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)	
תאריך:	פרוטוקול:
.....
.....
.....
.....
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	
תאריך:	15.10.07
.....	968
מנהל האגף:	מנהל היזם:
.....
תאריך:

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 3571/א	
הגושה המחוזית לתכנון ולבניה תחליטה	
ביום 15.10.07 לאשר את התכנית.	
.....
.....

תאריך: 06.11.07

24.2.08