

3.12.08
 חכנית פוקרת מס' 2

מאורשרת
 סמכות מקומית

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו
 תכנית מפורטת מספר תא/מק/3606 "הס 4"

שינוי מס' 1 לשנת 2005 לתכנית מס' 44
 שינוי מס' 1 לשנת 2005 לתכנית מס' 216

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר תא/מק/3606, שינוי מס' 1 לשנת 2005 לתכנית מס' 44 שינוי מס' 1 לשנת 2005 לתכנית מס' 216 (להלן: "התכנית הראשית").
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
 - 2.1. 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - 2.2. תשריט בק.מ. 1:250 (להלן "התשריט").
 - 2.3. נספח בינוי מנחה (להלן "נספח הבינוי") בק.מ. 1:150 כל אחד ממסמכים אלה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט התכנית, והכולל את חלקה 28 בגוש 6913 ברח' משה הס מס' 4 פינת רח' אלנבי.
4. גבולות התכנית: מצפון - חלקה 27 בגוש 6913 מדרום - חלקה 29 בגוש 6913 ממערב - רח' משה הס ממזרח - חלקה 34 וחלק מחלקה 29 בגוש 6913
5. שטח התכנית: 546 מ"ר
6. יוזם התכנית: גילת דוליון (בלכר) ע"י ב"כ עו"ד יהודה טלמון ואחרים. רח' אבן גבירול 124 תל אביב - טל. 03-5290999 פקס 03-5290888
7. בעל הקרקע: גילת דוליון (בלכר) ע"י ב"כ עו"ד יהודה טלמון ואחרים. רח' אבן גבירול 124 תל אביב - טל. 03-5290999 פקס 03-5290888
8. עורך התכנית: וולטר שיינקמן - אדריכל. מס' רשיון 36832 וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ ת.ד. 14327 אשדוד 77711 טל. 08-8650022 פקס 08-8650023
9. מטרת התכנית: לאפשר התחדשות ושיפוץ הבנין ולעודד מגורים ברחוב אלנבי מעל מסחר בקומת קרקע, וזאת ע"י:
 - 9.1 - "בנין לשימור" עפ"י "תכנית השימור" 2650' המאושרת.
 - 9.2 - שינוי קווי בניין
 - קדמי (רח' הס): מ- 4.0 מ' ל- 2.20 מ' ו- 1.1 מ' למרפסות בולטות בגובה של לפחות 4.0 מ'.
 - אחורי: מ- 5.0 מ' ל- 4.50 מ' ו- 3.30 מ' למרפסות בולטות (בגובה של לפחות 3.0 מ' מהקרקע) ומרפסת קיימת סגורה בזכוכית.
 - צדדי: מ- 3.0 מ' ל- 1.50 מ' בדרום ול- 1.70 מ' בצפון.
 - עפ"י סעיף 62 ס"ק (א) (4) לחוק.
- 9.3 - קביעת מספר הקומות המירבני: מ- 5 ק' +חדרי יציאה לגג ל- 5ק' (מתוכם קומה 5 כוללת יציעים)+קומת גג חלקית הכוללת עד 2 דירות גג. עפ"י סעיף 62 ס"ק (א) (5) לחוק.
- 9.4 - שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים ביעוד מגורים (עם חזית מסחרית) בתכנית עפ"י סעיף 62 ס"ק (א) (6) לחוק.

- 9.5 – הגדלת מספר יחידות דיור ל-22 יח"ד מתוכם 11 יח"ד קיימות ובנוסף 5 יח"ד מסחריות קיימות, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות. עפ"י סעיף 62א ס"ק (א) (8) לחוק.
- 9.6 - תוספת כמותית בסך 6% (שיפור דיור) ועוד 5% (עבור מעלית) וביטול מרפסות שירות עפ"י סעיף 62א ס"ק (א) (9) לחוק.

10. הוראות התכנית: הוראות "התכנית הראשית" ישונו כדלקמן:

- 10.1 "בנין לשימור" עפ"י "תכנית השימור" 22650'ב' המאושרת.
- 10.2 קביעת קווי הבנין כדלקמן: קו בנין קדמי (לרח' משה הס) 2.20 מ', ו- 1.10 מ' למרפסות בולטות בגובה של לפחות 4.0 מ', קו בנין צדדי בדרום: 1.50 מ' ובצפון: 1.70 מ' קו בנין אחורי 4.50 מ' ו- 3.30 מ' למרפסות בולטות בגובה של לפחות 3.0 מ', ולמרפסת קיימת סגורה בזכוכית, הכל כמפורט בתשריט. אם המרפסות הבולטות תיהנה מקורות, הן תחשבנה כחלק מהשטח העיקרי לבניה, ותרשם לגביהן הערה בלשכת רשם המקרקעין, שלא ניתן לסגור.
- קוי הבנין הם סופיים וסטייה מהן תהווה סטייה ניכרת.
- 10.3 תותר בניה של 5 קומות + קומת גג חלקית בה יאוחדו חדרי היציאה לגג (5 חדרים) לדירות גג ששטחן לא יעלה על 50% מהקומה שמתחתיה.
- 10.4 סה"כ מספר יח"ד בבניין יהיה 22 יח"ד: 11 יחידות קיימות בפועל ו- 11 יחידות חדשות, בנוסף ל- 5 יחידות מסחריות קיימות.
- יח"ד החדשות בשטח נטו שלא יפחת מ- 45 מ"ר ליחידה כולל ממ"ד כחלק אינטגרלי מהדירה.
- 10.5 זכויות הבניה העיקריות למגרש הן: 1471 מ"ר. המהווים 269.5% משטח המגרש. זכויות הבניה כוללות: זכויות בניה עיקריות בסך של 237.5% (מתכנית מס' 216) 6%+5% (הקלות שניתן לבקש עפ"י סעיף 151) + 21% (עבור המרה של 5 חדרי יציאה לגג שניתן היה לצרף לדירות שבקומה האחרונה).
- איחוד החדרים על הגג מבטל את תחולת תכנית ג' על תכנית זו.
- 10.6 תותר העברת זכויות מקומות תחתונות אל קומת הגג, עפ"י הוראות תכנית ג'.
- 10.7 השטח בתחום קו הבנין לחזית לרחוב הס יירשם כרשות הרבים לפי סעיף 78 לתכנית 44 כל שאר הוראות התכנית הראשית ישארו בעינם.

11. תנאים להוצאת היתר בניה:

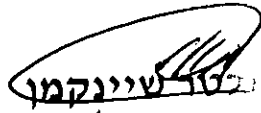
- 11.1 תירשם הערת אזהרה בנושא המרפסות, שאין אפשרות לסגור אותן, גם אם תהיינה מקורות ותחשבנה כשטח עיקרי.
12. הנחיות עיצוב:
- 12.1 בחזית האחורית בבנין הקיים תותר סגירת מרפסות קיימות במסגרת השטחים המותרים בתכנית.
13. הוצאות תכנון ופיתוח: הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצועה ע"פ סעיף 69(12) לחוק.

14. יחס התכנית לתכניות תקפות: על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית והוראות התכניות הבאות:

- תכנית מפורטת מס' 216.
 - "תכנית השימור" 2650'ב' המאושרת.
 - נספח החלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי שירות למבנים לשימור בתכנית מס' 44 , ע"פ תקנות חישוב שטחים משנת 92 .
 - תכנית מתאר מקומית ג' – בניה על גגות בתים, למעט אותם נושאים בהם מטפלת תכנית זו.
- במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות בתחומה, תקבענה הוראות תכנית זו.

15. זמן ביצוע: אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא ימומשו רוב זכויות הבניה במגרש, יפקעו במגרש זה זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התכניות הראשיות.

1. אישורים:


 אדריכל
 רישיון 36832

חתימת המתכנן:

חתימת בעל הקרקע:  ג. מ. ג. אילת ז'וזיון (גל כה)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 תל-אביב-יפו
 אישור תכנית מסי 36832/אק/מק" - 408"
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 5-2007-2 מיום 2.2.2007 החלטה 3

 מהנדס העיר
 מנהל הארץ

 ממזכרת מחוזית
 י"ר הועדה/עדת המשנה

חתימת הועדה: