



3281

4162-1

1



1

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תוכנית מפורטת מק/מס' 3281

קהילת ורשה מס' 73 ב' ו - 75

תוכנית בסמכות הועדה המקומית

שינוי מס' 3 לשנת 2001 של תוכנית מפורטת מס' 2204

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 3281 "קהילת ורשה מס' 73 ב' ו - 75". תוכנית בסמכות הועדה מקומית, שינוי מס' 3 לשנת 2001 של תוכנית מפורטת מס' 2204 (להלן: "התוכנית").
2. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התוכנית"); תשריט ערוך בקנה מידה 1:500 (להלן: "התשריט"); כל אחד ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
3. תחולת התוכנית: תוכנית זו כוללת חלקות 352,353 בגוש 6636, רחוב קהילת ורשה מס' 73 ב' ו - 75.
4. שטח התוכנית: 1.684 דונם
5. יוזם התוכנית: רסידו הדר יוסף (1999) בע"מ.
6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
7. עורך התוכנית: אדריכל צדיק אליקים.
8. מטרת התוכנית: לשפר את תכנון המבנים בקהילת ורשה מס' 73 ב' ו - 75 על ידי:
 - א. שינוי בקווי בניין הקבועים בתכנית הראשית עפ"י סעיף 62א. (א) סעיף קטן 4 לחוק.
 - ב. ביטול הוראות בינוי לנושא קווי בנין לקומות (דרוג), וקביעת הוראות בינוי חדשות עפ"י סעיף 62א. (א) סעיף קטן 5 לחוק.
 - ג. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62א. (א) סעיף קטן 6 לחוק.
 - ד. הגדלת מספר יחידות דיור עפ"י סעיף 62א. (א) סעיף קטן 7 לחוק.
 - ה. תוספת שטחים עיקריים, המותרים לבנייה כהקלה מהתכנית הראשית ע"פ סעיף 62א. (א) סעיף קטן 9 לחוק.
 - ו. מיסוד שטחי שירות שהוחלט עליהם בועדה המקומית במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992.

ז. שינוי בהתאם לכך של תוכנית 2204 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מספר 3240 מיום 22/08/85 (להלן: "התוכנית הראשית").

9. שינוי התוכנית הראשית:

א. הוראות התוכנית הראשית ישונו כדלקמן:

1. קו בניין קדמי (לכיוון השצ"פ) לא יקטן מ-1 מטר במקום 4 מטר וקו בניין אחורי לא יקטן מ-5 מטר במקום 7 מטר.
 2. יבוטלו הוראות בינוי לנושא קווי בניין לקומות(דירוג), התפלגות מספר הדירות לקומה וחלוקת אחוזי הבניה, לכל קומות המגורים.
 3. תותר הקמת פרגולות עפ"י תוכנית "ג".
 4. מספר יחידות הדיור בכל חלקה לא יעלה על 21.
 5. בכל חלקה, בנוסף לזכויות המאושרות בתוכנית הראשית, תותר תוספת בנייה של עד 13.5% משטח המגרש לשטחים עיקריים, כפי שניתן לבקשם כהקלה.
 6. יותר שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים, בין 2 החלקות, כך שזכויות הבניה יהיו שוות ב-2 החלקות.
 7. גובה המבנים לא יעלה על 6 קומות על גבי קומת עמודים מפולשת.
 8. בנוסף לשטחי השירות שאושרו לקומת הקרקע בתכנית הראשית, (בטבלת הזכויות בהוראות תב"ע 2204), יותרו שטחי שירות כפי שאושרו בוועדה המקומית בתאריכים 06/04/94, פרוט' 115 ב' החלטה מס' 2 (לנושא גרעין הבניין) וב- 06/11/96, פרוט' 177 ב' החלטה מס' 11 (לנושא בליטות וגזוזטראות).
 9. תותר בניית מרתפים עד גבול החלקות.
- ב. החניה תהיה ע"פ תקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. במידה ותוסדר גישה למגרש ממזרח (באמצעות תכנית נפרדת) תתאפשר גישה מדרך זו.

11. הוצאות תכנון ופיתוח: הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התוכנית.

12. יחס התוכנית

לתוכניות תקפות: בשטח תוכנית זו יחולו הוראות התוכנית הראשית. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות התוכנית הראשית, תכרענה הוראות תוכנית זו.

על תכנית זו חלות גם תכניות מתאר מקומיות "ג" (לעניין פרגולות), ו-"ע" מרתפים, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכניות אלה לתכנית זו, יכריעו הוראות תכנית זו.

13. זמן ביצוע: 5 שנים.

14. אישורים:

אליקים אדרת כלים בע"מ

חתימת המתכנן:

19.6.02

רסידו חדר ינון
1997 בע"מ

חתימת יזם התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת הועדה המקומית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית: תכנית מבטח 3281/א		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון כהתנגדויות)		
תאריך:	24/4/02	פרוטוקול: 6-2002
החלטה:	1	
"	"	"
"	"	"
"	"	"
יו"ר הועדה	מהנדס העיר	מחלקה
תאריך: 11/5/02	אוי	אוי