

X
12/1
מאשרת

13.10.04
מוקדמת מס' 3

מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
תכנית מתאר מספר 3279
הרחבת דירות גן – תל ברוך צפון
שינוי מספר 1 לשנת 2001 של תכנית מתאר ומפורטת מס' 2026 א' – במ/11
ושינוי מספר 1 לשנת 2001 של תכנית מתאר 2026 א'-1

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מספר 3279 – "הרחבת דירות גן – תל ברוך צפון", שינוי מס' 1 לשנת 2001 של תכנית מתאר ומפורטת מס' 2026 א' – במ/11 ושינוי מס' 1 לשנת 2001 של תכנית מתאר 2026 א'-1.
2. **מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית") תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: "התשריט") כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. **תחולת התכנית:**
תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט, והכולל את חלקי חלקות 9, 10, 99-90, 101, 103, 105 ו-107 בגוש 6626, וחלקי חלקה 112 בגוש 6625 המהווים את מגרשים 22-27, 30-31, 33-38, ו-51-53 בתכנית מתאר ומפורטת מס' 2026 א'.
4. **שטח התכנית:**
כ- 21.5 דונם
5. **יוזמי התכנית:**
א. ועד דירות גן אפקה ע"י רו"ח אייל הירדני (רח' מרידור 15, טל' 6440556), רמי אשמי (רח' מרידור 21, טל' 6496353), יוכי גרוספלד (רח' מרידור 21, טל' 6485040), רחל נדב (רח' מרידור 19, טל' 6489749).
ב. רורברג קבלנות והשקעות (1963) בע"מ ומנחמי בוני מגדלי דוד ר"ג בע"מ (ע"י עו"ד י. גבר).
6. **בעל הקרקע:**
מינהל מקרקעי ישראל, חוכרים, פרטיים.
7. **עורך התכנית:**
אדרי' דודי גלור, אדרי' רמי לוטן
8. **מטרת התכנית:**
א. הגדלת דירות גן עד 120 מ"ר, בבניינים קיימים במסגרת מעטפת הבניין.
ב. תוספת של עד 25 מ"ר בממוצע לדירת גן בבניינים שאינם בנויים, ובלבד ששטח דירת גן לא יעלה על 120 מ"ר.
ג. שינוי בהתאם לכך של תכנית מתאר ומפורטת מס' 2026 א' – במ/11, אשר הודעה על מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 4545 מיום 21.7.97 ושל תכנית מתאר 2026 א'-1, אשר הודעה על מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ. מס' 4656 מיום 21.6.98 (להלן: "התכניות הראשיות").

תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת.

9. שינוי התכנית הראשית:

9.1 הוראות לדירות גן במגרשים 27-22, 31-30, 33-38:

- א. בבניינים הקיימים במגרשים אלה, תותר תוספת בניה לדירות גן בקומת הקרקע, באופן ששטח עיקרי לדירת גן לא יעלה על 120 מ"ר.
- ב. תוספת הבנייה לא תחרוג ממעטפת הבניין, ותתאים לסטנדרטים העיצוביים של המבנה.
- ג. תוספת הבנייה תהיה רק בשטח הנמצא בבעלות דיירי דירות הגן, ולא מתוך השטחים המשותפים של כלל דיירי הבניין.

9.2 הוראות לדירות גן במגרשים 33 ו-34 :

- א. בנוסף לאמור בסעיף 9.1 לעיל, תותר בבניינים במגרשים אלה, תוספת בנייה להרחבת דירות בקומה הראשונה שמעל ההרחבה של דירת הגן בקומת קרקע.
- ב. ההרחבת דירת הגן במגרשים אלה תבוצע באמצעות תקרת בטון, שתאפשר תוספת בנייה בקומה שמעליה מבחינה קונסטרוקטיבית.
- ג. במידה ותורחב רק דירת הגן ולא תורחב הדירה בקומה שמעליה, יחויבו מגישי הבקשה להיתר בנייה לבנות את החלל הפתוח עד לגובה החלונות וחיפוי באריחים התואמים לחיפוי הקיים בבניין, ולסגור את חללי החלונות לשביעות רצון מהנדס העיר, כתנאי להוצאת היתר בנייה.
- ד. ההרחבת דירות בקומה הראשונה תותר רק אם ההרחבה דירת הגן שמתחת לדירה זו בתחום חלל פתוח שגובהו 2 קומות (גובה קומת קרקע + קומה ראשונה שמעליה). שטח ההרחבה בקומה הראשונה לא יעלה על שטח ההרחבה לדירות הגן. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

9.3 הוראות לדירות גן במגרשים 53-51 :

- א. בבניינים במגרשים אלה תותר תוספת של עד 25 מ"ר בממוצע לדירת גן במגרש, עבור דירות הגן בלבד. ניתן יהיה לאחד תוספת הזכויות במגרש לדירות הגן בלבד, ובלבד שתוספת השטח לא תעלה על מכפלת מס' דירות הגן ב- 25 מ"ר.
- ב. שטח עיקרי לדירת גן לא יעלה על 120 מ"ר.

9.4 לא תותר העברת שטחים מתוקף תכנית זו מקומת הקרקע (ומקומה ראשונה בבניינים במגרשים 33-34) לקומות העליונות.

10. הוצאות תכנון ופיתוח: הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

11. יחס התכנית לתכניות תקפות:

על שטח תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הראשיות. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכניות הראשיות, תכרענה הוראות תכנית זו.

12. זמן ביצוע: 5 שנים.

13. אישורים:

חתימת המתכנן:

גלור-תכנון
ואדריכלות בע"מ
נחלת יצחק 28
תל אביב 5.8.04

חתימת בעל הקרקע:

משרד התכנון והבניה
הוקדש לתכנון ולבניה של
מבנה תבנית מס' 3249/א
לפי תוכנית המבנה למבנה תבנית מס' 28.6.04
לפי תוכנית המבנה למבנה תבנית מס' 14/10.04

14/10.04

חתימת יוזמי התכנית:

3/1

מנכ"ל פנ"מ - דוד ברג קבלנות והשקעות
דוד ר"ג בע"מ (1963) בע"מ

חתימת הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה של אזור-150

שם התכנית: מ.א.נ. 3229
הגשמה למתן תוסף (לאחר דיון בהתנגדויות)
תאריך: 6.8.03 פרוטוקול החלטה: 2003-14
3

אשרה לשמן תוקף ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תאריך: 28.6.04 ישיבה מס' 845

מנכ"ל האגף	מנכ"ל תכנון	נציג הציבור / יועץ ועדת המשנה
14/11		24.9.04

דודון ספיר, עו"ד
סגן ראש העירייה