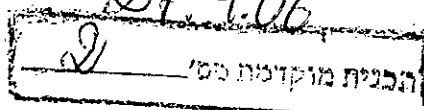


26.7.05
22.9.05
6.11.05



מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו
תכנית מתאר מקומית מס' 3655 - "מתחם אדירים"
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק
תכנית בסמכות ועדה מקומית
שינוי מס' 1 לשנת 2005 לתכנית מפורטת 1749 ב'

1. שם התכנית:

התכנית תקרא תכנית מס' 3655 - "מתחם אדירים"
תכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה מקומית
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק.
תכנית בסמכות ועדה מקומית
שינוי מספר 1 לשנת 2005 לתכנית מפורטת 1749 ב'

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:
4 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"),
גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:500 (להלן: "תשריט").
גליון אחד של נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:500 (להלן: "נספח הבינוי").
נספח תנועה מנחה בק.מ. 1:500 (להלן: "נספח תנועה").
כל אחד ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית:

גוש: 6335
חלקות: 310 (חלק)
מגרשים: 1,2,3,4,5,7
רח' אדירים מול בתים 25 - 37

4. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
מצפון ומזרח גבול שטח שיפוט רמת השרון מדרום חלקת מגורים מס' 313 וחלקה 316 - שביל להולכי רגל.
ממערב - רח' אדירים וחלקת מגורים מס' 283.

5. שטח התכנית:

3.956.52 דונם

6. יוזם התכנית:

ג.א. אביב יזמות בנדל"ן בע"מ

7. בעלי הזכות בקרקע:

ג.א. אביב יזמות בנדל"ן בע"מ
בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל

8. עורך התכנית:

כנען שנהב אדריכלים

9. מטרות התכנית :

- לשפר את התכנון הקיים וזאת על ידי :
- 9.א. איחוד וחלוקה של מגרשים לפי סעיף 62א' (א) סעיף קטן 1 לחוק.
- 9.ב. שינוי קווי בנין בתכנית לפי סעיף 62א' (א) 4.
- 9.ג. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א' (א) 5.
- 9.ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 9.ה. כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 62א' (א) 9.
- 9.ו. שינוי בהתאם לכך של תכנית מפורטת מס' 1749/ב שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2695 ביום 26.2.1981 (להלן : "התכנית הראשית").

10. תכנית זו כוללת

הוראות תכנית

מפורטת.

11. הוראות התכנית :

- אזור מגורים א', מגרשים מס' 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 בנוסף למפורט בתכנית הראשית יותר כדלקמן :
- 11.א. תותר בנית גגות שטוחים.
- 11.ב. תותר בנית קוטג'ים דו משפחתיים ע"פ "נספח הבינוי"
- 11.ג. תותר בנית חדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית מתאר מקומית ג', אולם, ללא גג משופע, בשטח של 23 מ"ר. בעתיד אם וכאשר תאושר תכנית מתאר מקומית להגדלת שטחים לחדרי יציאה לגג, תותר הגדלת חדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית שתאושר ובהליך של היתר בניה נוסף.
- 11.ד. תותר נסיגה מינימלית של 50 ס"מ של חדר היציאה לגג מהמעקות הצדדיים של הגג.
- 11.ה. מרתף :
- תותר בניית המרתף עד לגבול מגרש בשטח שלא יעלה על 80% משטח המגרש למעט מגרש מס' 10 שהמרתף בו יהיה בכל גודל המגרש, וכמפורט בתכנית מתאר "ע - 1".
- 11.ו. מגרש 10 מיועד למעבר הולכי רגל, חניה ומעבר לרכב חירום ולרכב שרות. על מגרש זה תרשם זיקת הנאה לציבור. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הבעלות של היזם במגרש 10.

12. שטחי בניה :

- 12.א. בנוסף לשטחי הבניה המירביים (120 מ"ר X 19 יח"ד = 2280 מ"ר) המותרים בתכנית הראשית ובתכניות השונות החלות על הקרקע כגון "ג", "ע-1" וכדומה תותר בניית שטחי שרות לכל יח"ד בהיקף כפי שיאושר ע"י ועדה מקומית עבור : בליטות, קומת עמודים מפולשת מקומית, גגון כניסה, חדרי מכוונות מעלית, ממ"ד, מרתפים, מחסנים.
- 12.ב. תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שרות ממגרש למגרש באותה בעלות ובתנאי שסה"כ השטחים המותרים לבניה בכל התכנית לא ישתנה.
- 12.ג. תותר חלוקת השטח העיקרי המירבי (2280 מ"ר) למספר קטן יותר של יח"ד.
- 12.ד. בנוסף לשטחי הבניה המותרים בתכנית הראשית ובתכנית "ג" תותר תוספת שטח עיקרי של 6% משטח כל המגרשים לשיפור תנאי דיור ללא צורך בפרסום הקלה לאחר מתן תוקף לתכנית זו.

13. חניה: תותר חניה עילית ותת קרקעית עד לגבולות המגרש, בהתאם לתכנית "ע-1", כמתואר ב"נספח התנועה".

14. נספח בינוי מנחה א.14. "נספח הבינוי" מציג את עקרונות הבינוי. בסמכות מהנדס העיר לאשר שינויים תכנוניים מבלי שיחשב הדבר כבניה בניגוד לתכנית. לא תותר סטייה מקווי הבניין ומספר הקומות המופיעים ב"נספח הבינוי".
- 14.ב. "נספח הבינוי" מחליף את נספח הבינוי שבתכנית הראשית.

15. תנאים להוצאת היתרי בניה:

- 15.א. הכנת תכנית פיתוח ע"י היוזם לקטע רחוב אדירים הגובל בתכנית בשלב הוצאת ההיתר. ביצוע בפועל של פיתוח הרחוב לא יחול על היוזם.
- 15.ב. תותר הוצאת היתרי בניה ואכלוס בשלבים.

16. זיקות הנאה:

תרשמנה זיקות הנאה הדדיות כנדרש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר מערכות תשתית וצנרת במגרשים פרטיים, בקומת הקרקע ובמרתף.

17. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מפורטת- 1749 ב' (להלן התכנית הראשית).
- על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר מקומית "ג" למעט הסעיפים בדבר בניית חדרי יציאה לגג עם גגות משופעים ובדבר נסיגות ממעקות הגג.
- במקרה של סתירה, תגברנה הוראות תכנית זו.

18. זמן ביצוע: תוך 10 שנים מיום אישור כחוק.

19. ביצוע תשתיות: מתוקף תכנית זו יותרו לביצוע עבודות עפר מכל סוג שהוא, ו/או ביצוע תשתיות תת ועל קרקעיות בכל השטחים הציבוריים המופיעים בתכנית וזאת בכפוף לתאום הנדסי בעיריית ת"א – יפו.

20. הוצאות תכנון: הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית כחוק.

חתימת בעל הזכות בקרקע:

הועדה המקומית לחכונ ולבניה תל-אביב-יפו		
מרחב תכנון תל-אביב - יפו		
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965		
אישור תכנית: <u>מאכל'מ' 3655'מ'</u>		
התכנית מאשרת מכח קעיף 108 (ג) לחוק		
החל מיום: <u>03/03/2006</u>		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה / יו"ר ועדת המשנה
<u>מאכל'מ'</u>	<u>מאכל'מ'</u>	<u>מאכל'מ'</u>
תאריך	תאריך	תאריך

חתימת יוזמי התכנית:

ג.א. אביב יזמות
בנדל"ן בע"מ

חתימת עורך התכנית:

כרמל - שנהב
אדריכלים