

התוכן

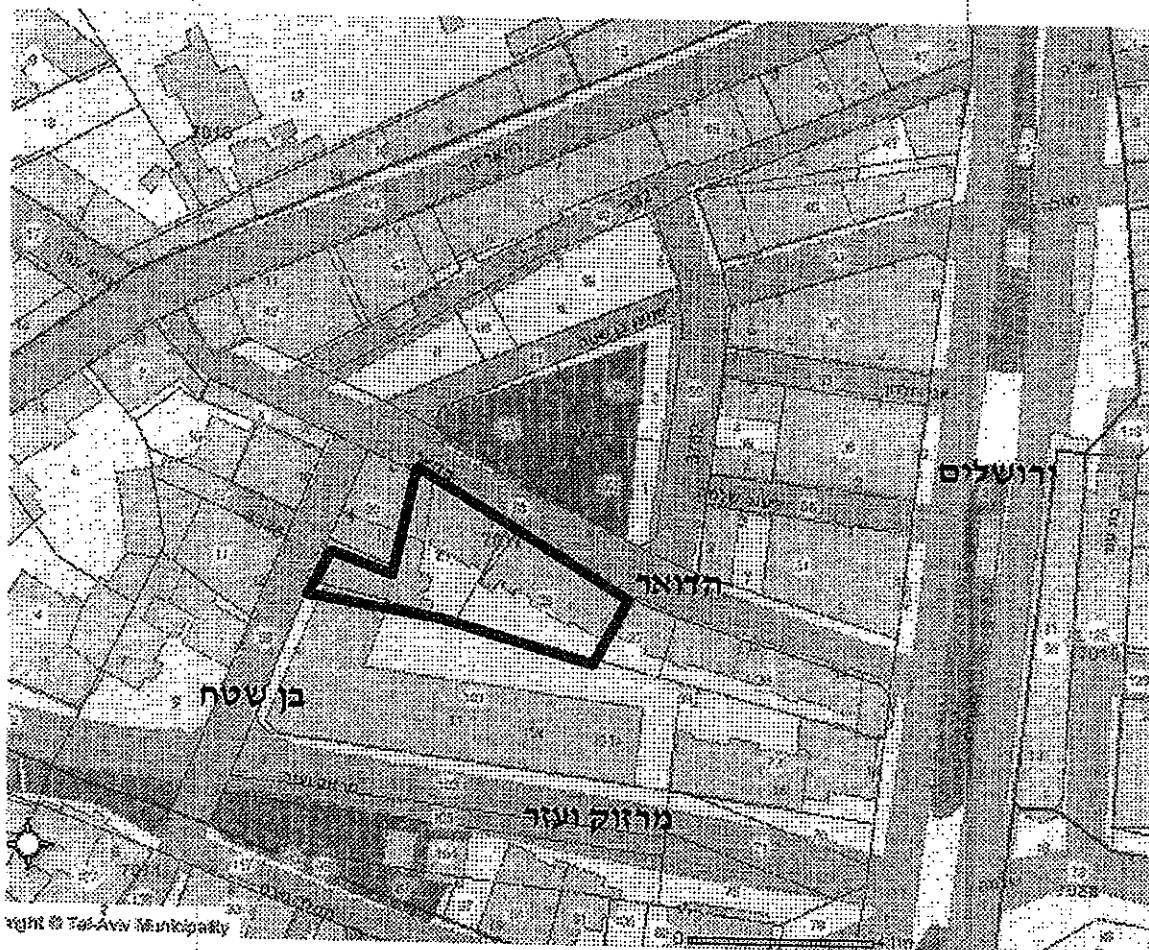
תא/מק/2572-ה - הדואר 8
דיון בהפקדה

מס' החלטה
21/07/2010
12 - 10-0017-ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

מיקום:
מצפון-רחוב הדואר, ממערב-רחוב שמעון בן שטח, מדרום - חלקה 101 בגוש, 7017 ממזרח - חלקה 27
גוש 7017

כתובת:
תל אביב - יפו
הדואר 8



גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 7017 | מוסדר | חלק מהגוש | 28-29 | |

שטח התכנית: כ- 1.28 דונם

מתכנן: יניב פרדן אדריכלים

מבא"ת ספטמבר 2007

עמ' 1

יזם: עו"ד יהודה מועלם השם קבוצת רכישה.

בעלות: מנהל מקרקעי ישראל
תוכר- עו"ד יהודה מועלם בשם קבוצת רכישה.

מצב השטח בפועל:
במתחם מבנה מסחרי חד קומתי בקומת הקרקע בשטח של כ- 616 מ"ר עם מרתף בשטח הקומה.
בצמוד לקו המגרש הדרומי והמערבי בקומת הקרקע מבנה מחסנים חד קומתי בשטח של כ- 120 מ"ר.

מדיניות קיימת:
אזור צפון יפו הוא אזור בעל אווירה ייחודית המאופיינת כמוטה פעילות בילוי ותרבות, ושימושים מעורבים. בכדי לעבות ולחזק את המגורים ולהפוך את האזור לאטרקטיבי עבור אוכלוסייה צעירה אישרה הועדה המקומית את מדיניות ההצפה לאזור המגורים בצפון יפו. עפ"י החלטות הועדה מה- 9.7.03 ומה- 6.10.05 ניתן יהיה לאשר הקטנת גודל דירות עד ל- 65 מ"ר לשטחים עיקריים במוצא ועד למינימום של 50 מ"ר. בפרויקטים שבהם מעל 25 יח"ד לפחות 20% מכלל הדירות יהיה בגודל של 80 מ"ר עיקרי ומעלה.

מצב תכנוני קיים:
תב"ע תקפה 2572 תוכנית מתחם ככר השעון, מיעדת את המגרש לאזור מגורים א וחיזית מסחרית בקומת הקרקע.
זכויות בניה: שטחים עיקריים 170% משטח המגרש, שטחי שירות 60% מעל פני הקרקע. בהוראת התוכנית התקפה 2572 לפי סעיף 2.10 ג. בתמורה לשימור ושיפוץ המבנה הקיים תנתן תוספת של 40%. התכנית עד 70 אתרי משטח המגרש. גודל יח"ד ממוצעת 70 מ"ר בתוספות בניה. הקמת מרתפים עפ"י תכנית ע-1
גובה הבניה: 3 קומות מלאות (כולל קומת הקרקע) עד 10.5 מ' ממפלס פני הרחוב וקומה רביעית חלקית עד 20% משטח המגרש בגובה שלא יעלה על 13.5 מ'.
קוי הבניה: לפי המסומן בתוכנית הבינוי המהווה חלק מהתב"ע.

מצב תכנוני מוצע:
מטרת התוכנית:
במתחם קיים מבנה בן קומה אחת בעל איכויות אדריכליות וקומת קרקע פעילה. בכדי לאפשר שימור הקיים ושילובו עם תוספת המגורים תוך שמירה על אופי המרקם העירוני הקיים, עפ"י התוכנית התקפה, נדרשים מספר שינויים בתוכנית. שינויים בתכנית המבנה וקוי הבניה עבור תוספת לוביים מעליות ושטחי שירות. הגבהת הבניה בגין קומת קרקע קיימת גבוהה והצורך בקונסטרוקציה עבור תוספת הבניה וחלל להעברת מערכות. וכן קומה נוספת לניצול זכויות מיטבי של השטחים הקיימים בתוכנית התקפה.
התוכנית מתיחסת למספר נושאים:

1. איחוד חלקות 28 ו 29 בכדי לאפשר ניצול אופטימלי של זכויות הבניה לפי תוכנית תקפה (2572).
2. שינוי בקווי בניין ובניה מעבר לתחום המסומן באופן המצוין בנספח הבינוי.
3. הגדלת התכנית הבינוי במגרש מ- 70% ל- 92% (תכנית המבנה המתוכנן 1181 מ"ר). בכדי לאפשר תוספת שטחי שירות בקומת הקרקע עבור הרחבת חדרי מדרגות, לוביים, תוספת מעליות ועוד.
4. תוספת קומה עד ל- 5 קומות, בכדי לתת מענה לחשתלבות המבנה בסביבתו המתוכננת. הבניה המתוכננת תהיה בגובה של עד 4 קומות מלאות (כולל קומת קרקע) וקומה חמישית חלקית. בכדי לאפשר שימור איכויות המבנה הקיים נדרש לאפשר הגבהת המבנה מעבר למוקנה בתוכנית התקפה. גובה המבנה יהיה עד 18.58 (גובה תחתית מעקה הגג).
5. הגדלת תכנית הגג מ- 20% משטח הגג ל- 25%.
6. שימור ושיפוץ מבנה קיים לפי הנחיות צוות יפו ו.ש.מ.מ.
7. העברת שטחי שירות מקומת המרתף לקומות עליונות.
8. סה"כ מוצעות 27 יחידות דיור שטח זירות עיקרי ממוצע לדירה בהתאם למדיניות הועדה.
9. תחבורה, תנועה, תשתיות: הקמת מתקני חניה חצי אוטומטיים עבור 9 מקומות חניה.
10. כל השינויים יעשו בסמכות הועדה המקומית.

זמן ביצוע:

אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י איריס ורזאגר)
מומלץ לאשר את התוכנית.

תנאי להפקדת התוכנית יהיה חתימה על כתב שיפוי בנוסח המקובל בעיריית תל-אביב-יפו.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486 לחוק.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א' בתאריך 04.07.2010
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א' בתאריך 04.07.2010

בישיבתה מספר 10-0017' מיום 21/07/2010 (החלטה מספר 12) זנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה

לאשר את התכנית להפקדה.

תנאי להפקדת התוכנית יהיה חתימה על כתב שיפוי בנוסח המקובל בעיריית תל-אביב-יפו.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, מיטל להבי, אסף זמיר וכרמלה עזרי.