

5002110

מוקדמת מס' 19-8-97

תכנית מתאר מקומית מס' 2215 ד' דף מס' 1 מתוך 5 דפים

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מתאר מקומית מס' 2215 ד'

תכנית שינויים ביעודי קרקע בשכ' עזרא

שינוי מס' 1 לשנת 1992 לתכנית מתאר מקומית מס' 2215 ג'/כ.מ. 2

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' 2215 ד' שינוי מס' 1 לשנת 1992 לתכנית מתאר מקומית מס' 2215 ג'/כ.מ. 2.
2. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת:
 1. 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").
 2. תשריט צבוע המפרט את יעודי הקרקע הקיימים בקנ"מ 1:1250 ואת יעודי הקרקע המוצעים בקנ"מ 1:500, (להלן: התשריט).

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט הכולל חלק מחלקות 8, 9, 10, 11, 15, 16 בגוש 6034 וחלק מחלקות 23, ו-75 בגוש 6136.
4. גבולות התכנית: מצפון: רח' סיון ממזרח: גבול מזרחי של "גן השוטר" מדרום: רח' תמוז וח"ח 16 בגוש 6034 ממערב: ח"ח 4 בגוש 6013
5. שטח התכנית: כ - 12.5 דונם.
6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל עיריית תל-אביב-יפו ואחרים.
7. ה י ו ז ם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו.
8. עורך התכנית: אגף תכנון ובנין ערים - צוות מזרח.
9. מטרות התכנית:
 1. לשפר את רווחת התיים בשכונת עזרא ע"י הגדלת שטחי הציבור באזור הסובל ממחסור בשטחים ציבוריים, כל זאת ע"י:
 - א. שינוי יעוד קרקע משצ"פ מוצע לשטח לבניני ציבור כדי לאפשר חיזוק ושיפור השרותים לאוכלוסית האזור ע"י תוספת מוסדות ציבור.
 - ב. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח מוצע לאזור מגורים וקביעת חלקו כשטח להשלמה.
 - ג. שינוי שטח שיעודו אזור מגורים לשטח ציבורי פתוח מוצע.
 - ד. שינוי מאזור מגורים לשטח לבניני ציבור.
 2. לשנות בהתאם לכך את תכנית המתאר המקומית מס' 2215 ג'/כ.מ.2, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3971 מיום 6.2.92 עמוד 2026 (להלן: "התכנית הראשית").

תכנית מתאר מקומית 2215 ד'
דף מס' 2 מתוך 5 דפים

10. אזורי יעוד:

א. שטח לבנייני ציבור:

מסומן בתשריט בצבע חום עם קוים אלכסוניים חומים מותחם
בחום כהה.

(1) התכליות המותרות:

(א) מעל פני הקרקע:

שרותי חינוך, דת, קהילה, בריאות, רווחה,
תרבות וספורט ושרותים נלווים הדרושים להפעלת
התכליות הנ"ל.

(ב) במרתפים:

הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש מוגבל במרתף
כשטח עיקרי בהתאם לתכליות האחרות של המבנה
בכפוף לזכויות הבניה המפורטות להלן.

בנוסף לזה יותרו: תניה וכל יתר שטחי
השרות המותרים כחוק.

(2) שטחים המותרים לבניה:

(א) השטח המירבי המותר לבניה במסגרת השטחים
העיקריים של המבנים מעל ומתחת לפני הקרקע לא
יעלה על 120%.

(ב) שטחי השירות הנלווים מעל פני הקרקע יהיו
כמפורט בחוק ושטחם לא יעלה על 40% משטח
המגרש.
בנוסף, ניתן יהיה לאשר שטחי שרות לקומה
מפולשת באם תותר ע"פ התנאים המפורטים בסעיף
10 א ס"ק 3.

(ג) שטחי השירות הנלווים מתחת לפני הקרקע לא יעלו
על 200% משטח המגרש.

(ד) תכסית קרקע מירבית: 60% משטח מגרש נטו.

(3) גובה הבנין:

גובה הבנין לא יעלה על 3 קומות.

בנוסף, הועדה המקומית רשאית להתיר קומת עמודים
מפולשת מלאה או חלקית אם שוכנעה שהדבר משפר את
תפקוד המבנה ואינו מהווה מטרד לשימושים במבנים
הסמוכים, בכפוף לפרסום ע"פ סעיף מס' 149 לחוק
התכנון והבניה. קומה זו תהיה בנוסף למספר הקומות
המצוין לעיל.

בבתי כנסת תותר הקמת יציע.

תכנית מתאר מקומית 2215 ד'
דף מס' 3 מתוך 5 דפים

4 קוי הבנין:

(א) קוי הבנין יהיו:

לחזית : בהתאם לתשריט. לצדדים: 3 מטר או קו
0 (קיר משותף).
לאחור : 5 מטר.
לשצ"פ : יותר קו בנין 0.

קו בנין לנתיבי איילון - בהתאם לתכנית
מתאר ארצית לדרכים, מס' תמא/3, מסומן בתשריט,
אלא אם ועדת המשנה של המועצה הארצית אשרה
הקלה מהוראותיה בענין זה.

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר גישה לנכים
מחוץ לקו הבנין במידה ויש הפרשי גובה בין
המדרכה לבנין.

5 מרתפים:

יותר 2 קומות מרתף בהיקף המגרש.

ב. אזור מגורים ב':

מסומן בתשריט בצבע כחול.

התכליות המותרות והוראות הבניה יהיו בהתאם למפורט
בתכנית הראשית באזור מגורים ב'.

ג. שטח להשלמה:

מסומן בתשריט כקיוקו אלכסוני בצבע שחור.

השטח מיועד להשלמת אזור מגורים ב'.
שטח זה יועבר בתמורה לבעלים באזור מגורים ב' בהתאם
להגדרת המגרשים המשניים כאמור בתכנית הראשית.
זכויות הבניה ינתנו במגרשים המשניים הכוללים את השטח
להשלמה.

ד. שטח צבורי פתוח:

מסומן בתשריט בצבע ירוק.

תכליות מותרות: מתקנים הנדסיים ומקלטים.
הוראות הבניה יהיו בהתאם למפורט בתכנית הראשית.

ה. שטח צבורי פתוח מוצע:

מסומן בתשריט בצבע ירוק עם פסים אלכסוניים ירוק כהה.

תכליות מותרות: מתקנים הנדסיים ומקלטים.
הוראות הבניה יהיו בהתאם למפורט בתכנית הראשית.

11. הוראות לבניה משותפת: הועדה המקומית ת"א בהסכמת הועדה המחוזית בשבתה כועדה

מקומית לענין מרחב תכנון גלילי תהא רשאית להתייחס
למגרשים הבאים, כאילו היו מגרש בניה אחד:
א. מגרש א המסומן בתכנית זו ומגרש א המסומן

בתג"פ 589.

ב. מגרש ב המסומן בתכנית זו ומגרש ב המסומן

בתג"פ 589.

תכנית מתאר מקומית מס' 2215 ד'
דף מס' 4 מתוך 5 דפים

12. שטחים להפקעה: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה ויירשמו על שם העירייה.

13. תניה ותנועה: התנייה והתנועה יהיו בתאום עם אגף התנועה בעיריית ת"א.

14. תנאים למתן היתרי

בנייה:
א. במידה ויוחלט על בניה של בנין אחד אשר חלקו יהיה בתחום תכנית זו וחלקו בתחום תג"פ 589, כאמור בהוראות סעיף 11, לא יוצא היתר בניה ע"י הועדה המקומית ת"א לחלק הבנין המצוי בתחומה אלא במקביל להוצאת היתר בניה ע"י הועדה המחוזית בשבתה כועדה מקומית לענין מרחב תכנון גלילי לחלק הבנין המצוי בתחומה.

ב. יובטח פתרון ניקוז מי גשמים ומניעת שטפונות בהתחשב בנתונים הטופוגרפיים של המגרשים.

ג. יובטח מיגון אקוסטי למוסדות הצבור שיבנו בקרבת נתיבי איילון לפי הנחיות אקוסטיקאי מוסמך, ובתאום עם השרות לאיכות הסביבה בעירייה. המיגון האקוסטי יכלול מחסום אקוסטי.

ד. יבוצעו הסדרי הקרקע כמשתמע מסעיף 10 סעיף קטן ג' לעיל, או תנתן הבטחה מספקת לבצועם.

15. יחס לתכנית
הראשית:

על תכנית זו תחולנה כל הוראות התכנית הראשית. כמידה ויהיה ניגוד בין הוראות התכנית הראשית לבין הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

16. זמן ביצוע: מיום אישור התכנית.

תכנית מתאר מקומית מס' 2215 ד'
דף מס' 5 מתוך 5 דפים

חתימת המתכנן:

חתימת בעל הקרקע:

משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' <u>א/2215</u>	
התכנית מאושרת מכח	
סעיף 108 (ג) לחוק	
שמואל לסקר	מנהל מינהל המכנו
יו"ר הוועדה המחוזית	

7.9

חתימת הוועדה:

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' <u>2215</u> - <u>מכנה שלום של אלוט</u>	
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק	
החל מיום	<u>09.05.97</u>
יו"ר הוועדה המקומית	מנהל העיר
מזכיר	

מספרנו: טכ/נע/92-3238
צו-3009