

מוקדמת מס' 12-8-97

מרחב תכנון גלילי מחוז תל-אביב

תג"פ 589

תכנית שינויים ביעודי קרקע בשכ' עזרא

שינוי מס' 1 לשנת 1997 לתכנית מתאר מקומית מס' 2215 ג'/ב.מ. 2

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תג"פ 589 שינוי מס' 1, לשנת 1997 לתכנית מתאר מקומית מס' 2215 ג'/ב.מ. 2.
2. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת:
 1. 4 דפי הוראות ככתב (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 מחלקה 4 בגוש 6013.
4. גבולות התכנית: מצפון וממזרח: ח"ח 10 בגוש 6034
מדרום: ח"ח 16 בגוש 6034
ממערב: נתיבי איילון צפון
5. שטח התכנית: כ- 3.5 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. ניצול נאות של השטח המצוי בין נתיבי איילון לשכונת עזרא. שטח זה נמצא מחוץ לתחום השיפוט של עיריית ת"א-יפו אך בפועל כלוא בגבולות העיר.
 2. הגדלת שטחי הציבור ע"י שינוי ייעוד קרקע משצ"פ לשטח לביניניני ציבור כדי לאפשר חיזוק ושיפור השרותים הציבוריים לאוכלוסית האזור.
 3. לשנות בהתאם לכך את תכנית המתאר המקומית מס' 2215 ג'/ב.מ. 2, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3971 מיום 6.2.92 עמוד 2026 (להלן: "התכנית הראשית").

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) במתפיים:

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

בנוסף לזה יותרו: חניה וכל יתר שטחי השרות המותרים בחוק.

(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%.

(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.

בבתי כנסת תותר הקמת יציע.

4 קוי הבנין:

(א) קוי הבנין יהיו:

לחזית : כהתאם לתשריט.
לצדדים: 3 מטר או קו 0 (קיר משותף).
לאחור : 5 מטר.
לשצ"פ : יותר קו בנין 0.
קו בנין לנתיבי איילון - כהתאם לתכנית
מתאר ארצית לדרכים, מס' תמ"א/3, כמסומן
בתשריט, אלא אם ועדת המשנה של המועצה הארצית
אשרה הקלה מהוראותיה בענין זה.

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

5 מרתפים:

יותר 2 קומות מרתף כהיקף המגרש.

ב. שטח ציבורי פתוח:

מסומן בתשריט בצבע ירוק.

התכליות המותרות והוראות הבניה יהיו כהתאם למפורט
בתכנית הראשית.

11. הוראות לבניה משותפת: הועדה המחוזית בשבתה כועדה מקומית לענין מרחב
גלילי בהסכמת הועדה המקומית ת"א, תהא רשאית
להתייחס למגרשים הנאים, כאילו היו מגרש בניה אחד:
א. מגרש א המסומן בתכנית זו ומגרש א המסומן
בתכנית בנין עיר 2215 ד'.
ב. מגרש ב המסומן בתכנית זו ומגרש ב המסומן
בתכנית בנין עיר 2215 ד'.

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

13. תנאים למתן היתרי
בניה:

א. במידה ויוחלט על בניה של בנין אחד אשר חלקו יהיה בתחום
תכנית זו וחלקו בתחום תכנית מתאר מקומית 2215 ד', כאמור
בהוראות ס' 10, לא יוצא היתר בניה ע"י הועדה המחוזית
בשבתה כועדה מקומית לענין מרחב גלילי על חלק הבנין
המצוי בתחומה אלא כמקביל להוצאת היתר בניה ע"י הועדה
המקומית ת"א 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.

ת ג " פ 589
דף מס' 4 מתוך 4 דפים

14. תנועה ותניה: התנועה והחניה יהיו כתאום עם אגף התנועה בעיריית ת"א.

15. יחס לתכנית הראשית:

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

16. זמן ביצוע: מיום אישור התכנית.

17. אישורים:

דו דרין
מ"מ האש העיר
ראש מעלי הדסה בינוי ותשתית

חתימת המתכנן:

ברוך יוסקוביץ
אדריכל
מהנדס העיר
תל אביב - יפו

חתימת בעל הקרקע:

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון ותכניה תשכ"ה - 1965	
589	אישור תכנית מס' ג' 589
התכנית מאושרת מכח	
סעיף 108 (ג) לחוק	
שמואל לסקר	
יו"ר ועדת המרציות	מנהל מינהל התכנון

חתימת הועדה

מספרנו: תבע-צ-0692