

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 3307

"מתחם סיוון" - תכנית בסמכות הועדה המקומית

שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תכנית מתאר מס' 2215 ג'
שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תכנית מתאר מס' 2215 ד'

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס. 3307 "מתחם סיוון", תכנית בסמכות הועדה המקומית, שינוי מס' 1 לשנת 2001 של תכנית מתאר 2215 ג' אשר מתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים מס' 3844 מיום 14.2.91 (להלן: "התכנית הראשית").
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:
 - א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 - ב. תשריט צבוע בקני"מ 1:500 (להלן "התשריט").
 - ג. נספח איחוד וחלוקה הכולל: לוח הקצאות ועקרונות איחוד וחלוקה.כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט התכנית, הכולל גוש מס' 6034 חלקה 15 וחלק מחלקה 10 וגוש 6136 חלקי חלקות 23,75.
4. גבולות התכנית : בצפון: גוש 6034 חלקה 14.
בדרום: גן השוטר.
במזרח: גוש 6034 חלקה 10, גוש 6136 חלקות 19,20.
במערב: גוש 6034 חלקה 11.
5. שטח התכנית : כ-4.3 דונם.
6. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
7. בעל הקרקע : פרטיים, עת"א.
8. עורך התכנית : צוות תכנון מזרח, מינהל הנדסה, עיריית ת"א-יפו.
9. מטרות התכנית : התכניות הראשיות ישנו כדלקמן:
 - א. אחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת בעלים של חלקה 15 וחלקי חלקה 10 בגוש 6034 ושל חלקי חלקות 23 ו-75 בגוש 6136 בשכונת עזרא, ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ע"פ סעיף 62א' ס"ק א.1 לחוק.
 - ב. שינוי בקו בנין לאחור, לחזית ולצדדים ע"פ סעיף 62א' ס"ק א.4 לחוק.
 - ג. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים ביעוד למגורים בתכנית מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה ע"פ סעיף 62א' ס"ק א.6 לחוק.
 - ד. שינוי בהוראות גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין למגורים ע"פ סעיף 62א' ס"ק א.7 לחוק.

- ה. הגדלת הצפיפות המותרת ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות. ע"פ סעיף 62א' ס"ק א.7 לחוק.
- ו. תוספת שתי קומות, תוספת קומה מפולשת, בניית מרתפים עד גבולות המגרש, ובניית מרתף שני אם נדרש לחניה ע"פ תקן, הכל לפי סעיף 147 לחוק, בכפוף לסעיף 151, וע"פ סעיף 62א' ס"ק א.9 לחוק.
- ז. מיסוד שטחי שירות שהוחלט עליהם בועדה המקומית בתאריך 1.5.96 במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים והיתרים) התשנ"ב, 1992, לפי סעיף 151 וע"פ סעיף 62א' ס"ק א.9 לחוק.
- ח. לשנות בהתאם לכך את התכנית הראשית.

10. הוראות התכנית: תכנית זו כוללת הוראות של תכנית מפורטת:

- א. חלקה 15 וחלקי חלקה 10 בגוש 6034 וחלקי חלקות 23 ו-75 בגוש 6136 יאוחדו ויחולקו שלא בהסכמת בעלים, ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, ובהתאם לתשריט וללוח ההקצאות המהווים חלק ממסמכי תכנית זו, למגרשים ביעוד למגורים, לדרך ולשצ"פ.
- ב. הוראות התכנית הראשית המתייחסות למגרשים ביעוד ל"אזור מגורים ב"י ישונו כדלקמן:
- 1) שטחי המגרשים וזכויות הבניה לשטחים עיקריים בכל אחד מן המגרשים יהיו כמצוין בלוח ההקצאות או במקרה של אישור בניה קיימת ע"פ המצב שהיה בפועל ב-13.8.87 (ע"פ נספח מצב קיים של תכנית 2215ג') לפי הגבוה מביניהם.
- 2) גובה בניה מרבי יהיה 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
- 3) תותר בניית שני מרתפים בגבולות המגרש ע"פ תקנות תכנית "ע"י מרתפים" על שינוייה.
- 4) קווי הבניין במגרשים ביעוד למגורים יהיו כמפורט בתכנית הראשית למעט המקרים הבאים:
- א. בחזיתות הפונות לשצ"פ קו הבניין האחורי לא יקטן מ-0 מ'.
- ב. תותר בניית קומות חדשות מעל מבנה קיים ע"פ "נספח מצב קיים" כהגדרתו בתכנית 2215ג', בהמשך לקו הבניין הקיים.
- 5) שטח דירה ממוצעת לא יקטן מ-70 מ"ר ושטח דירה מינימאלי לא יקטן מ-50 מ"ר.
- 6) הצפיפות תהיה על פי התכנית הראשית למעט מגרש 3 בו תותר הקמתן של עד 2 יח"ד ומגרש 5 בו תותר הקמתן של עד 12 יח"ד.
- 7) מגרשים 9 ו-10 יוסדרו במסגרת תכנית שתוכן לחלקות 19 ו-20 בגוש 6136.

ד. יותרו שטחי שרות שהוחלט עליהם במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992, החלטת הועדה המקומית מס' 17, פרוט' 164 ב' מיום 1.5.96 והחלטת הועדה המקומית מס' 7, פרוט' 34-2001 ב' מיום 9.1.02 כדלקמן:

השטחים המפורטים בתכנית מתאר מקומית 2215 ג/ב.מ.2 – תכנית שיקום שכונת עזרא (להלן "התכנית") הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שרות כדלקמן:

1. אזור מגורים ב':

א. במגרשים משניים הקטנים מ-1.0 דונם:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין:

שטחי שרות יקבעו עפ"י הוראות תכנית המתאר "ע" – מרתפים כמצוין בתקנון התכנית על כל תיקוניה.

במפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליו:

תותר תוספת שטחי שירות למטרה של מרחבים מוגנים לפי הוראת הג"א, לגזוזטראות בלתי מקורות ולגגונים בהתאם לתקנות החוק.

ב. במגרשים משניים שגודלם המחושב לאחר הפרשות

לצורכי ציבור גדול מ-1.0 דונם יותרו:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין:

מרתפים על פי הוראות תכנית מתאר "ע" – מרתפים, על תיקוניה.

במפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליו:

1. חניה בקומת עמודים מפולשת בשטח הקומה שמעליה.

2. בקומת הקרקע או בקומת עמודים מפולשת יותרו שטחי שירות משותפים כמוגדר בתקנות עד ל-50% משטח הקומה.

3. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות, לפי הדרוש.

4. בליטות בהתאם לתקנות החוק.

5. עד 50 מ"ר לקומה לחדרי מדרגות ומבואות.

6. מתקנים וחדרים למתקנים הנדסיים של הבניין על הגג על פי הוראות תכנית מתאר "ג" – בניה על גגות בתים, על תיקוניה.

חישוב שטח המגרש המשני לצורך שטחי שירות יהיה לפי שטח נטו לחישוב זכויות בניה כמופיע בלוח ההקצאות וטבלת האיזון.

11. הפקעות: כל השטחים הציבוריים יופקעו וירשמו ע"ש עיריית תל אביב - יפו כחוק.

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

13. יחס התכנית לתכניות תקפות:

על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית.
 במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית,
 תחולנה הוראות תכנית זו.
 הוראות תכנית מתאר "ג" על שינוייה תחולנה בתחום תכנית זו.
 הוראות תכנית מתאר "ע" על שינוייה תחולנה בתחום תכנית זו.

14. זמן ביצוע: ניתן יהיה להתחיל בביצוע התכנית מייד לאחר אישורה כחוק.

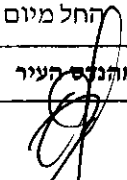

15. אישורים:

חתימת המתכנן:

עיריית תל-אביב - יפו
 מינהל הנדסה
 האגף לתכנון ובנין ערים
 שד' בן-גוריון 68, ת"א
 מיקוד 64514

חתימת בעל הקרקע:

חתימת הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 3307 "מתחם סיוון" התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק		
החל מיום 25.02.2004		
יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה	מונהל העיר	מנהל האגף
1-0-83-2004		
תאריך:		