

תכנית מס' 1-2294

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו
 תכנית שינוי למתאר מס' 2294
 הכוללת
 איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים
 שינוי מס' 1 לשנת 1987 של תכנית מתאר "ל" - שטחים מעבר לירקון

1. שטח התכנית
 תכנית זו תקרא תכנית שינוי למתאר מס' 2294 - הכוללת איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים, שינוי מס' 1 לשנת 1987 של תכנית מתאר "ל" - שטחים מעבר לירקון.
2. תחולת התכנית
 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' 2294-9/87 להלן ("התשריט") והכולל חלקות מס' 1, 2, 1037 בגוש 6625, וחלקה מס' 456 בגוש 6627.
 "התשריט" כולל את נספח הבינוי והעיצוב האדריכלי המצורף אליו.
 תקנות התכנית ולוח ההקצאות כולל טבלת חלוקת שטחים וטבלת איזון, מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 התכנית מבוססת על מפה טופוגרפית מס' 6625/20 שנערכה ע"י מחלקת המדידות של עיריית תל - אביב.
3. גבולות התכנית
 גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה ב"תשריט".
 רחובות גובלים: מדרום-רח' רומנו (שכ' הבולגרים) ממערב-רח' רוזאניס ממזרח-רח' מס' 1261
4. שטח התכנית
 שטח התכנית - 18,410 מ"ר
5. בעלי הקרקע
 שונים.
6. יוזם התכנית
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו, ובעלים שונים.
7. הסתכנון
 פרחי אדריכלים בע"מ, רח' אדם הכהן 16 תל-אביב.

תכנית מס' 2-2294

לתכנן ולחלק מחדש את השטח המפורט בסעיף 2 לעיל כדלקמן:

8. מסרת התכנית

א. ביצוע איחוד וחלוקה חדשה של השטח הכלול בתכנית, לפי פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ללא הסכמת הבעלים.

ב. קביעת איזור מגורים 2א'.

ג. קביעת 34 יחידות דיור בשטח התכנית. שטח כל יחידת דיור יהיה 150 מ"ר. קביעת תקנות הבניה ואופן הבינוי.

ד. התווית דרכים חדשות כולל רחוב משולב ושביל להולכי רגל.

ה. קביעת שטח לבניני ציבור.

ולשנות בהתאם לכך תכנית מתאר "ל" - שטחים מעבר לירקון, על שינוייה (להלן "התכנית הראשית"), אשר הודעה על מתן תוקף לה, פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 278 מיום 19.2.53.

התכנית הראשית תשונה על ידי:

9. שינוי התכנית הראשית

א. תכנון השטח הכלול בתכנית.

ב. איחוד וחלוקה חדשה של השטח הכלול בתכנית, לפי פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ללא הסכמת הבעלים.

ג. התווית דרך משולבת חדשה, ברוחב של 10 מ', עם גישות לרחוב רומנו, בשילוב עם ככר ציבורית פתוחה. הדרך המשולבת ברוחב 6 מ' במזרח (מס'ג) תהפך לשביל להולכי רגל כשיושלם המסך הרחוב המשולב (מס' ב) לכוון מזרח.

ד. התווית שביל להולכי רגל (מס' ז) ברוחב 6 מ' כמסומן בתשריט.

ה. ביטול הרחבה בקצה רח' רוואניס, כמסומן בתשריט.

ו. קביעת 34 מגרשי בניה למגורים.

ז. קביעת שטח לבניני ציבור בשטח של כ-2,770 מ"ר - מגרש א'.

ח. הוספת סעיף בסוף תקנות התכנית הראשית כדלקמן: "למרות כל האמור לעיל יהיו התקנות בשטח תכנית מס' 2294, כמפורט בה".

10. צפיפות הדיור

מספר יחידות הדיור בשטח התכנית לא יעלה על 34 יחידות דיור (לפי חישוב של 3 יחידות דיור לדונם על פי השטח הרשום בספרי רישום המקרקעין בהפחתה של כ- 40% לצרכי ציבור).

תכנית מס' 3-2294

- א. השטח המינימלי למגרש לא יפחת מ- 250 מ"ר.
- ב. על כל מגרש תבנה יחידת דיור אחת ב-2 קומות צמודי קרקע (קוטג' בקיר משותף).
- יותר איחוד שני מגרשים בקיר משותף למגרש אחד דו-משפחתי.
- ג. שטח כל יחידת דיור לא יעלה על 150 מ"ר שטח רצפות כולל.
- ד. יותר סטודיו בשטח של עד 20 מ"ר בתוך שיפוע נג הרעפים בנוסף על השטח המפורט בסעיף ג' לעיל.
- ה. שטחי מרתפים לפי עקרונות ת.ב.ע. "ע".
- ו. קווי בניה יהיו לא פחות מהאמור להלן:
- (1) לחזית כמסומן בתשריט.
- (2) לצד - כמסומן בתשריט או 3.00 מ'
- (3) לאחור - כמסומן בתשריט או 5.00 מ'
- ז. גובה בנין מקסימלי יוגבל ל - 10 מ'.

11. תקנות בניה
לטגורים

הבניה ועבודות הפיתוח בשטח התכנית יהיו בהתאם לנספח הבינוי והעיצוב האדריכלי המצורף לתכנית.

12. נספח בינוי ועיצוב
אדריכלי

- א. הבינוי והפיתוח בשטח התכנית, יהיו בהתאם לפתרון הארכיטקטוני הכלול בנספח הבינוי - כולל גובה הבנינים, מספר הקומות, הסדנאות וקווי הבנין, החמרים וכל פרט אחר מהפרטים שבנספח הבינוי, אולם המידות והפרופורציות המדויקות, וכן הפרטים הסופיים המדויקים - יהיו כפופים להתאמות כמתבקש מעיבוד הפרטים, באישור מהנדס העיר תל-אביב, והם ייקבעו בהתאם לכך בהיתר הבניה באישור הועדה המקומית.
- ב. תכנית מס' 1680 לא תחול בשטח תכנית זו. בשטח תכנית זו יחולו הוראות הבינוי.
- ג. הצבת מיכלי מים או מיכלים אחרים לא תותר על הגגות המשופעים.
- ד. קולטי שמש ישולבו במסגרת הגגות באישור מהנדס העיר.

13. בניה ופיתוח

לא יוצאו היתרי בניה לפני השלמת תכנון פיתוח הרחוב הפנימי המשולב.

14. תכנית פיתוח

- השטח המסומן בתשריט לבניני ציבור יבנה בהתאם לתכנית מתאר "ל", בבניה של 2 קומות לצורך גן-ילדים או מעון ילדים או מרפאה או טיפת חלב או בית כנסת - והכל בהתאם לצרכי העיריה, ניתן יהיה לחלק את המגרשים הצבוריים למגרשים קטנים יותר. קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

15. שטח לבניני ציבור

16. **דרך משולבת וככר**
 השטח המסומן בתשריט כדרך משולבת וככר יהיה מיועד לתנועה, לחניה ומשולב עם גנים ציבוריים, מגרשי משחקים לילדים או תכלית אחרת הקשורה בשטח ציבורי פתוח. קביעת רחוב מס' 1261 כדרך משולבת בעתיד, עם פתיחת המשך הדרך המשולבת בכיוון מזרח, תהפוך הדרך המשולבת מס' 1261 לשביל להולכי רגל.
17. **רישום שטחים ציבוריים**
 השטח לבניני ציבור והדרכים (כולל הרחוב המשולב) - יופקעו כחוק, וירשמו על שם עיריית ת"א-19 ו/או ירשמו במסגרת ביצוע החלוקה החדשה כשהם פנויים פיננסי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ
18. **עבודות פיתוח**
 לא תתחיל כל עבודת בניה בשטח, אלא אם הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימליות כיישור ומילוי הקרקע לגובה המדרכה. יעשו סידורים מתאימים, לפני מתן היתרי הבניה, להסדרת הניקוז למניעת שטפונות, וכל זאת לשביעות רצונה של הועדה המקומית, ובהתאם לדרישות מהנדס העיר.
19. **הריסת מבנים**
 לתכנון ובנין ערים עיריית תל-אביב - 1965
 כל בנין שהוא בניגוד לתקנות ולתכנית, מיקהל ההנדסה ושיירי הפסולת יסולקו על ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם, לפני תחילת בנית המבנים החדשים.
20. **הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה**
 החלוקה החדשה תבוצע ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, על פי לוח ההקצאות ומבלת האיזון.
21. **הוצאות התכנית**
 הועדה המקומית תנבה מהבעלים, באופן יחסי את כל הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכת התכנית וביצועה, הוצאות שמאות, הוצאות סדידת התכנית ועריכת תכנית לצרכי רישום, הוצאת ניסחי הרישום לצורך האיחוד והחלוקה וכן הוצאות אדמיניסטרטיביות לצורך ביצוע הרישום, וזאת לפי סעיף 69 (12) של חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. תשלום ההוצאות יהווה תנאי להוצאת ההיתר ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן עד לתשלום בפועל.
22. **זמני ביצוע**
 התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.
23. **יחס התכנית לתכנית הראשית**
 על תכנית זו תחולנה תקנות התכנית הראשית על שינוייה. במידה ויהיו ניגודים בין הוראות התכנית הראשית לבין הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

תכנית מס' 1740 לא תחול על שטח תכנית זו.

24. יחס התכנית לתכנית מס' 1740

מדינת ישראל
השירות המס' 1965

ת.ל. - 106
2294/ל
36.5 (מקדמי)
30.10.87

שמואל יחקור
24/1/90

פרח אורזילים בע"מ
רח' אלום הקטן 10 ת"א 589064
טל' 2477999

חתימת המתכנן

- חתימת יוזמי התכנית
תאריך:
- 18.12.1986
 - 18.01.1987
 - 01.03.1987
 - 17.03.1987
 - 15.12.1987
 - 21.01.1990

הועדה המקומית לתכנון ולבניה הליאבי-יפו	
שם התכנית תכנית שינוי למתאר מס' 229400	
הוספה לפס' תוקף (למחר דיון בהתנגדויות)	
תאריך	23.7.89
פירוט	2/3
החלטה	12
תאריך	23.7.89
פירוט	4/2
החלטה	8
תאריך	20.10.89
פירוט	1/2
החלטה	1
תאריך	18.2.1990

אלה אלה

הגזרע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
הזימה _____