

מס' 201/4

20.1.52

תכנית מוקדמת מס' 5



מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מתאר מס' 2215

תכנית שיקום שכונת התקווה

Handwritten notes and signatures

שנוי לתכנית מס' R/6 ושינוי לתכניות מפורטת מס' 301 א', 465, 531, 608, 724, 767, 796, 1202, 1205, 1330, 1692, 1778, 2113, 2061 א' מתא 3/04/4 ש.צ. 1805-7

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 2215 - תכנית שיקום שכונת התקווה שנוי לתכנית מס' 6 - R ושינוי לתכניות מפורטות מס' 301 א', 465, 531, 608, 724, 767, 796, 1202, 1205, 1330, 1692, 1778, 2113, 2061 א' מתא 3/04/4 ש.צ. 1805-7

2. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כרה בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט"), הכולל חלקות וחלקי חלקות בגושים כמפורט בתשריט. התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית

3. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כרה בתכנית לפי המרוט הבא:
צפון - רחוב ההגנה, למעט שכונת נווה צה"ל
דרום - דרך לוד
ממזרח - דרך הנצחון
מערב - תווי נחל אילון, נתיבי אילון ורח' אלונים.

4. שטח התכנית : כ-1000 דונם.

5. בעלי הקרקע : שונים.

6. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (להלן "הועדה").

7. מגיש התכנית : משרד השכון והבינוי באמצעות חברת "חלמיש" חברה ממשלתית - עירונית לשקום הדיור בתל אביב - יפו בע"מ (להלן "חלמיש").

8. המתכנן : צ. השמשוני - אדריכלים ותכנון בע"מ.

9. מטרת התכנית :

- א. קביעת אזורי מגורים.
- ב. קביעת מגרשים ליעודים מסחריים וחזיתות מסחריות.
- ג. קביעת מגרשים לשטח ציבורי מתוח ומגרשי ספורט.
- ד. קביעת מגרשים לבנייני מסודות ציבור.
- ה. קביעת מגרשים מיוחדים.



- ו. הנויות זרכים.
- ז. קביעת מגרשים ראשיים ומישניים בהתאם למפורט בסעיף 11.
- ח. קביעת אזורים לתכנון מחדש.
- ט. קביעת הוראות לבניה חדשה.
- י. שיפוץ מיבנים והוספת שטחי דיור ללא הוספת יח"ד (פרט לאזור מגורים מיוחד).
- יא. קביעת זכויות מעודפות לשלב א' של ביצוע התכנית.

10. יחס לתכניות

מאושרות _____ :

תכניות מפורטות ותכניות הלווקה שניתן להן תוקף במסגרת ניתן תוקף לתכנית זו, תכניות אלו יישארו בתוקפן. במסגרת תהיה סתירה בין התכניות הקודמות לבין תכנית זו - תחולנה הוראות תכנית זו.

הגדרות _____ :

- א. מגרש מגורים ראשי - מגרש המותחם בתשריט בקו אדום מסוקוור.
- ב. מגרש מגורים מישני - חלק ממגרש מגורים ראשי שגבולותיו ייקבעו ע"י מודד מוסמך שימונה ע"י הוועדה או ע"י הלמיש והתוחם מגרש הנמצא בעת קביעת הגבולות בידי מחזיק כדין שהיה זכאי, מכוח דיין, להרשש כאחד הבעלים של המגרש, לוא היה מגרש זה רשום כיחידת רישום נפרדת בפנקס רישום מקרקעין. כראיה לכך, יהיה על הטוען לבעלות כאמור, בעת הגשת בקשה להיתר בניה, להגיש תצהיר על זכות החזקה והבעלות כאמור והאישור ממנהל מס רכוש בדבר היותו רשום כבעליו של אותו מגרש בפנקסי מס רכוש, או לחילופין צו הצהרתי מבית משפט כדין.
- ג. יחידת דיור - יחידת דיור אשר שטחה לא יפחת מ-72 מ"ר, אולם הועדה תהיה רשאית לאשר בתנאים מיוחדים שייראו לה יחידת דיור קטנה יותר.
- ד. חצי יחידת דיור - יחידת דיור מיוחדת הבהא להשלים יחידת דיור ששטחה לא יפחת מ-48 מ"ר.
- ה. אזור מגורים ב' מועדף-בניינים אשר ייבנו ראשונים על 25% מהמגרשים המשניים בתוך אותו מגרש ראשי.



- 1) מגרשים הקיימים בפועל במועד המקדת התכנית אשר הינם קטנים מ-100 מ"ר אך גדולים מ-60 מ"ר, תוסמך הועדה המקומית לאשר הוצאת היתר בניה לאחר בדיקה ובתנאים שיקבעו על ידה בהיתר בתחשב בתנאים המיוחדים של האזור.
- 2) על מגרשים שעומקם למטה מ-8 מ' ורוחבם למטה מ-6 מ' לא תאושר כל בניה (ראה תרשים א').
- 3) במגרשים אשר מימדיהם הגאומטריים אינם מאפשרים ניצול אחוזי הבניה בתכנית הקרקע שנמכרת, רשאית הועדה לאשר תכנית פרטת עד 70%.
- 4) במגרשים אשר מימדיהם הגאומטריים אינם מאפשרים בנייה בקו בנין אחורי 5 מ', רשאית הועדה לאשר קווי בנין אחרים, בתחשב בתנאים המיוחדים של המגרשים הגדולים, ובהתחשב בתנאים המיוחדים של האזור.
- 5) על הרחבת דירות קיימות יחולו הנוראות הבניה בטבלה הנ"ל למעט מגבלות שטחי הדירות המופיעות בחגורות בטעיף 11.

13. אחוזי בניה

נוספים _____ :

- א. תמורת איחוד מגרשים יתווספו 15% לאחוזי הבניה.
- ב. תמורת הריסת מיבנה ובניה מחדש יתווספו 7.5% לאחוזי הבניה.

14. חזית מסחרית : בבניינים המסופנים בתשריט עם חזית מסחרית תותר בניית חנויות ומשרדים בקומת הקרקע.

15. שלבי ביצוע

של התכנית _____ :

- א. פיתוח 25% ממגרשי המשנה בכל מגרש ראשי עם זכויות כמפורט ותחת הכותרת "מגורים ב' מועדפים" בטעיף 12.
- ב. פיתוח 75% ממגרשי המבנה בכל מגרש ראשי עם זכויות כמפורט ביתר חלקי הטבלה שבטעיף 12.

16. תנאים למתן היתר בניה

16. היתר לשיפור : לא יוצא היתר בניה והיתר לשיפור, אלא אם מולאו התנאים הבאים:



א. תוכן מפה טופוגרפית בק.מ. 1:1250 בהתאם לדרישות מחלקת המדידות של העירייה. המפה תהיה ערוכה ותחומה ע"י מודד מוסמך ותכיל בין השאר את הפרטים הבאים:

- 1) שטח הבעלות המקורי, בחלקים ובמ"ר, בחומה לרשום בספרי רישום המקרקעין.
- 2) סימון גבולות המגרש המשני ושטחו בחלקים ובמ"ר.
- 3) סימון המגרש הנ"ל על רקע המגרש הראשי.

ב. המפה תאושר ע"י מתנדס העיר.

ג. ינתן תצהיר לשביעות רצון היועץ המשפטי לעירייה, ע"י בעל הנכס, הקובע את היותו מחזיק כדין במגרש המשני כמסומן במפה הטופוגרפית.

ד. המבקש מצהיר כי היתר שינתן לו אינו מקנה זכות קנינית וכי זכויות הקנין הקיימות נשארות בעינן.

ה. על הבקשה יחולו הוראות תקנות התכנון והבניה בקשה להיתר (תנאים ואגרות) תשל"ל 1970.

כל קטע רחוב בין שתי צמתות תבוצע בו עבודת פיתוח התשתית ההנדסית (ביוב, מים וניקוז), לאחר השלמת ביצוע 2/3 הבניינים משני צידיו של קטע הרחוב האמור.

17. פיתוח _____ :

כל השטחים הציבוריים יופקעו וירשמו כחוק ע"ש עיריית ת"א - יפו.

18. הפקעות _____ :

בבתים בהם תבוצע הרחבת דירות או שיפוץ, תאשר הועדה המקומית את הרחבת או שיפוץ הבית או חלק ממנו.

19. שיפוץ בתים _____ :

20. עיצוב _____

כל שיפוץ, תוספת בניה לקיים, מבנה חדש, יבוצע בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית של הרחוב שבו קיים המבנה. במקרה ותוגש בקשה להיתר בניה ברחוב שטרם הוכנה תכנית עיצוב ארכיטקטונית, תהיה הועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית להוציא היתר בניה בתנאי:

ארכיטקטונית _____ :

א. לא יבלוט כל חלק בניין מחוץ לקו הבנין של אותו רחוב.

ב. מדרגות כניסה, מיכלי גז, פחי אשפה, מוניס למיניהם לא ימוקמו מחוץ לקו הבנין.

ג. פיתוח הצרות, לא תוצא תעודת גמר לבנין ללא השלמת כל עבודות הפיתוח.



ד. הבתים יטוּיֵחוּ בטיח שפריץ לבן, או חומרי
הגימור של החזיתות יתוכננו בהתאם להנחיות
הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

ה. במקרה של תוספת בניה לקיים לא יעלה גובה
הבנין על 3 קומות.

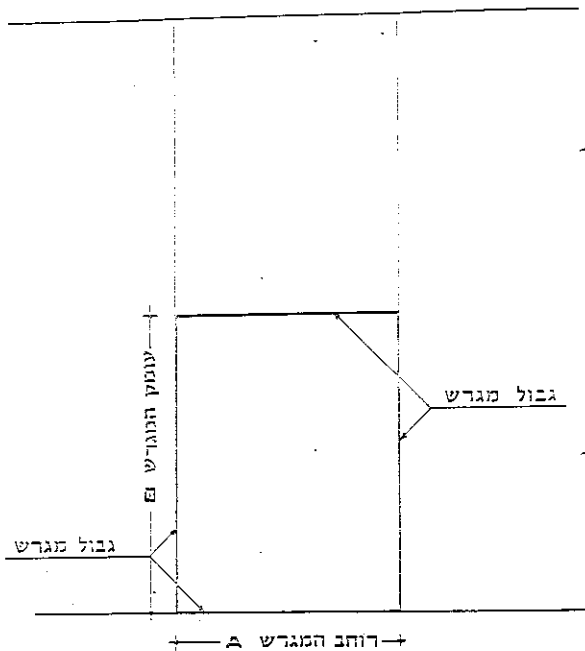
ו. גובה חבנינים יהיה בהתאם לתושים מס' ב'
המצורף בזה.

זמן ביצוע משוער של התכנית הוא תוך 20 שנה.

21. זמן ביצוע :

מספרנו: טכ/בע-90-3513

רחוב



6 > B

3 > A

רחוב

