

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מתאר מקומית מס' 2479 - "מתחם השדרה" - שכ' חדר יוסף

שינוי מספר 5 לשנת 1996 של תכנית מתאר מקומית "ל" - שטחים מעבר לירקון

שינוי מספר 1 לשנת 1996 של תכנית ממורטת מספר 2110

ושל תכנית ממורטת מספר 2204

1. **שם התכנית:** תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית מס' 2479 - "מתחם השדרה", שכונת הדר יוסף, שינוי מספר 3 לשנת 2004 של תכנית מתאר מקומית "ל", שינוי מספר 1 לשנת 1996 של תכנית ממורטת מספר 2110 ושל תכנית ממורטת מס' 2204 (להלן: "התכנית").
2. **מסמכי התכנית:** תכנית זו כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), גיליון של תשריט ערוך בקנה מידה 1:500 ו-1:1250 (להלן: "התשריט"), שני גיליונות הכוללים נספח בניי עקרונות וחתכים בקנה מידה 1:500 ונספח תנועה וחנייה ערוך בקנה מידה 1:500 (להלן: "נספחי הבינוי ותנועה"), כל אחד ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. **תחולת התכנית ונבולותיה:** תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול בתשריט. תחום התכנית גובל עם רחוב קהילת יאסי מדרום, רחוב קהילת ורשה ממערב, רחוב מבצע קדש מצפון וממזרח ועם חלקות 69-63, 73, 672, 714 ו-834 בגוש 6636. שטח התכנית כולל: חלקות: 247-256, 182, 410, חלק מחלקות: 485 ו-183 בגוש 6636.
4. **שטח התכנית:** כ-19 דונם.
5. **יזום התכנית:** מינהל מקרקעי ישראל.
6. **בעל הקרקע:** קרן קיימת לישראל, עיריית תל-אביב ופרטיים.
7. **עורך התכנית:** אריק ריסקין- אדריכל ובונה ערים.
8. **מטרות התכנית:** התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי וזאת ע"י:
 - א) שינוי יעד משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים מיוחד ולדרך חדשה.
 - ב) שינוי יעד מאזור מגורים 4 קומות על עמודים לשטח ציבורי פתוח, לדרך חדשה ושטחים להשלמה.

ג. שינוי יעוד מאזור מגורים א/ 2 ושטחים להשלמה לאזור מגורים מיוחד.

- (ד) הריסת מבנים קיימים.
- (ה) קביעת חוראות בנייה להקמת עד 240 יחידות דיור, בשטח דירה ממוצע של 90 מ"ר שטחים עיקריים.
- (ו) קביעת אזור לאיחוד וחלוקה חדשה.
- (ז) קביעת שטחים להשלמה.
- (ח) קביעת חוראות לפיתוח המתחם.
- (ט) תכנית זו כוללת חוראות תכנית מפורטת.
- (י) שינוי בהתאם לכך של התכנית מתאר מקומית "ל" שמתן תוקף לה פורסם ב.פ. מספר 278 מתאריך 19/02/1953, של תכנית מפורטת מספר 2110 שמתן תוקף לה פורסם ב.פ. מספר 3475 מתאריך 25/08/85, ושל תכנית מפורטת מספר 2204 שמתן תוקף לה פורסם ב.פ. מספר 3240 מתאריך 22/08/85, (להלן: "התכניות הראשיות").

9. אזור יעוד:

א) אזור מגורים מיוחד מסומן בתשריט בצבע כתום מותחם בכתום כהה.

1. תכולות מותרות: כשימוש עיקרי יותרו מגורים בלבד.
2. חוראות בנייה: זכויות הבנייה יהיו כדלהלן:
 - (1) תותר הקמת של עד 240 יחידות דיור.
 - (2) שטחי הבנייה יהיו 90 מ"ר של שטחים עיקריים בממוצע ליחידת דיור.
 - (3) מספר יחידות דיור שיותר לבנייה במגרש מספר 1: עד 96 יחידות דיור.
 - (4) במגרשים מספר 2 עד 7 יותרו עד 24 יחידות דיור למגרש.
 - (5) בקומות הקרקע של מגרש 1 (בבניין בגובה עד 8 קומות) ובמגרשים מספר 2 עד 7, יותרו לבנייה דירות גן, כמפורט בסעיף (10) שלהלן.
- (6) שטחי שירות:

א. למגרש חדש מספר 1: למבנה בן 15 קומות, במפלס הבנייה הקובעת לבנין: שטחי השירות יהיו בשטח השווה להיטל קומה טיפוסיית.

מעל מפלס הבנייה הקובעת לבנין: שטחי שירות יהיו עד 30% מוחטטח למטרות עיקריות.

ב. למגרשים חדשים מספר 2 עד 7:
 במפלס הכניסה הקובעת לבנין: שטחי השירות יהיו עד 50% מהשטח הבנוי בקומה טיפוסית.
 מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין: שטחי השירות יהיו עד 25% מהשטח למטרות עיקריות.

ג. לבונה עד 8 קומות: לפי האמור לעיל למגרשים החדשים

מס' 2 - 7.

ד. לכל המגרשים:

1. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין: שטחי השירות לא יעלו על 300% משטח המגרש.
2. בנוסף לשטחי השירות המותרים לפי החוק ותאפשר הקמת חדר אסיפות דיירים (בשטח של עד 20 מ"ר), מחסן לעגלות ואופניים (בשטח של עד 20 מ"ר), שטחים אלו יירשמו כחלק מהרכוש המשותף.

(7) קווי בנין: קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי ויכלול:

לרחוב קהילת ורשה: 4 מטר (כמסומן בתשריט).

לרחוב מבצע קדש: 8 מטר.

למרווח אחורי: 8 מטר.

למגרש חדש 1:

לא יפחת המרחק בין המבנים במגרש הנייל מ-15 מטר, קו הבניין לצד השניים יהיה 4 מטר וקו בנין לצד חלקה 246 יהיה עד 6 מטר.

למגרשים חדשים מספר 2 - 7:

לצדדים: 4 מטר או קו בנין 0 (אפס), בכפוף להסכמת בעלי הקרקע ותכנון משותף של לפחות כל 2 מגרשים

(8) גובה הבנייה:

במגרש מספר 1:

גובה הבנייה למבנה המערבי יהיה עד 8 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת גג חלקית.

גובה הבנייה למבנה המזרחי יהיה עד 15 קומות מעל קומת

עמודים נבונה, וקומת גג חלקית, כמוראה בנספח הבינוי.

במגרשים מספר 2 עד 7: גובה הבנייה יהיה עד 5 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת גג חלקית כמוראה בנספח הבינוי.

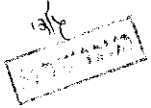
(9) מרתפים:

- תותר בניית עד 3 קומות מרתף, בגבולות המגרש.

- לאורך החזית של רחוב קהילת ורשה, בתחום קו הבניין הקדמי, יונמך גג המרתף העליון, באופן שיבטיח בית גידול לעצים בוגרים, בעומק של לפחות 1.50 מטר.

(10) הוראות לדירות גן בשטח התכנית:

במגרש מס' 1 (לבנין בגובה עד 8 קומות בלבד) ו-למגרשים 2 עד 7: תותר הקמת דירות גן בחלק מקומות הקרקע עד 50% משטח קומה טיפוסית.



- תותר הצמדת חלק משטח החצר המשותפת לדירות הגן.
- שטחי דירות הגן יהיו כלולים במניין השטחים הכללי של הבניין, ולא תותר כל תוספת שטח עיקרי או שטח שירות לדירות אלו.

ב. **שטח ציבורי פתוח:** מסומן בתשריט בצבע ירוק.

1) תכלית מותרות:

- 1) יותר להקים בשטח זה מבנים למתקנים טכניים ולמסרת תחזוקת חשטח הציבורי הפתוח (וכן פיתוח גנני.
- בשצייפ הדרומי (חלק מחלקה 410) יותר גם המשך שימוש של הקיוסק הקיים.
- 2) **זכויות בנייה:**
- עד 24% משטח השצייפ הכלול בתכנית (שטחים עיקריים ושטחי שירות גם יחד) בקומה אחת.

10. תנועה וחנייה:

החנייה תהיה על פי התקן שיחיה תקף בעת הוצאת היתרי בנייה:

- א) הסדרי חנייה, כניסות ויציאות מהמגרשים יהיו בהתאם לדרישות אגף התנועה ועל פי עקרונות שבנספח התנועה.
- ב) הועדה המקומית רשאית, כתנאי להיתר בנייה, לדרוש כניסה (רמפה) משותפת לחנייה והיבוד בין מרתפי החנייה, תוך רישום זיקת הנאה הדדית למעבר. במקרה של בניה בשלבים של בניינים בקירי משותף, ייבנה כל גבס עד מחצית הרמפה ועם מימוש הבניין הנובל, תאוחדנה הרמפות החלקיות לרמפה משותפת אחת.
- ג) אם והבנייה תיושם בבניינים נפרדים, כל בניין ימלא את חובתו היחסית בכל הקשור לבניית חלקים משותפים, כולל הנגישות.

11. הוראות מיוחדות:

חלקות להשלמה:

- 11.1 א) חלק מחלקה 410 שבגוש 6636 יועבר כקרקע משלימה למגרשים הנובלים ממערב לחלק מחלקה זו, מגרשים מספר 4, 5, 6, 7 כפי שמסומן בתשריט ובכפוף להסדר קנייני עם הבעלים.
- ב) חלק מחלקה 182 שבגוש 6636 יועבר כקרקע משלימה למגרש חדש מספר 4, כפי שמסומן בתשריט ובכפוף להסדר קנייני עם הבעלים.

שטח עתיקות:

- 11.2 התכנית נכללת בתחום השתרעות שרידים קדומים ולפיכך:
 - א) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות

- במתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח - 1978 והתקנות לפי.
- (ב) במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- (ג) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התש"ס"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- (ד) היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תחיה הועדה המקומית רשאית להחיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- (ה) אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר בניה בשטח או בהלקו גם לאחר בדיקת / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

11 3 בנינים להריסה: מסומנים בתשרי ותחום בצבע צהוב.
כל הבנינים המסומנים להריסה יהרסו ויפוזו ע"י היזם ועל חשבונו.
החיתור להריסה ייכלל ויהיה תנאי להוצאת חיתור בנייה בכל מגרש.

11 4 תכנית פיתוח סביבתי:
תוכן תכנית פיתוח סביבתי (על ידי בעל החיתור הראשון בקבוצת בנינים במגרשים 2-7 ובמגרש 1) לחלק מזכות הדרך, שתראה פיתוח רצועה ירוקה, ברוחב 2.50 מטר (כמסומן בגרעין הבינוי ובגרעין התנועה) לאורך רח' קהילת ורשה וכן חניית ברוחב 2.00 מטר.
תכנית פיתוח זו תתואם עם אגף התנועה ותאושר ע"י מהנדס העיר.

11 5 רישום שטחים ציבוריים:
כל השטחים הציבוריים מיועדים להפקעת, יופקעו כחוק וירשמו ע"ש עיריית ת"א - יפו כחוק.

11 6 איחוד וחלוקה חדשה:
השטח לאיחוד וחלוקה חדשה מסומן בתשרי במסים אלכסוניים בצבע שחור.

1. שטח זה כולל את חלקות מקור מס' 247 - 250.
חלקות 247, 248, 249 וחלק מחלקה 250 יאוחדו למגרש חדש מס' 1, בהתאם לתשריט.

2. חלק מחלקה 250 ביעוד שטח ציבורי פתוח, ע"פ התשריט. יירשם על שם עיריית ת"א, כאמור בסעיף 11.5 לעיל.

3. ניתן יהיה לחלק את מגרש מס' 1 לשני תת מגרשים, כמסומן בגרעין הבינוי, בהסכמת בעלי הזכויות בקרקע, בתנאי שישמרו הוראות התכנית בכל תנוע לגובה המבנים.

4. קווי הבניין הצדדיים במקרה זה יהיו 4 מ', למעט קו בניין לצד חלקה 246: 6 מטר. המרחק בין המבנים במגרש הנייל לא יפחת מ- 15 מטר.

12. תנאים להוצאת היתר בנייה**היתר בנייה יינתנו בכפוף לתנאים הבאים:**

- 12.1 אישור תכנית פיתוח כנדרש בסעיף 11.4 לעיל ע"י מהנדס העיר.
12.2 במקרה של תכנון משותף למספר בנינים עם קיף משותף - אישור מהנדס העיר לתכנית עיצוב אדריכלי לכל המבנים הבניים בקיף משותף.
12.3 בשטח המסומן בתשרית לאיחוד וחלוקה חדשה יהא תנשת תשרית מוסכם לצורכי רישום על ידי בעלי הזכויות בקרקע, או אישור תכנית איחוד וחלוקה כחוק.
12.4 לבניין המזוהי שבמגרש מספר 1: לא יינתן היתר בנייה, אלא לאחר ביצוע הריסת הבניינים הקיימים בחלקות מקור מס' 249 ו-250, כמו כן קבלת הנחיות מינהל התעופה האזרחית להקמת עורנים ולסימון הנדרש לבטיחות טיסה.
12.5 אין לאשר הקלה לגובה הבנייה ללא אישור מינהל התעופה.
תעודת גמר יינתנו בכפוף לתנאים הבאים:
12.5 רישום או הבטחת רישום השטחים הציבוריים לפי האמור בסעיף 11.5 לעיל.
12.6 ביצוע או הבטחת ביצוע כל הסדרי הקרקע האחרים כמשתמע מתכנית זו.

13. הוצאות תכנון:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית הנדרשת להכנת תכנית לפי סעיף 69 סעיף קטן 12 לחוק התכנון והבניה.

14. יחס התכנית לתכנית תקומת:

- 14.1 על שטח תכנית זו יחולו הוראות התכנית הראשית, הוראות תכנית מתאר מקומית י"ע 1'. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית אלו להוראות תכנית זו, תכרעה הוראות תכנית זו.
14.2 הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חדרי יציאות לגג על פי תכנית מתאר י"ע". הוראות תכנית זו יחולו בתחום התכנית למעט הסעיף המתיר תכנית לתכנית מינימלית של 90% מחוקמה התחנונה.

15. זמן ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.
אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא הוצא היתר בנייה ולא התחילו בעבודות הפירה ודיפון לפחות, תבטל תכנית זו ויחולו בשטחה הוראות התכנית הראשית.

