

29/10/97

3

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2707 - שכ' שפירא

תכנית בסמכות הועדה המקומית

שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מפורטת מס' 590

שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מפורטת מס' 2408

שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מפורטת מס' 2472 ב.מ. 6

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2707 - "שכ' שפירא", שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מפורטת מס' 590 על שינוייה, שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מפורטת מס' 2408 על שינוייה, שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מפורטת מס' 2472 ב.מ. 6 (להלן "התכנית");
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון") וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:2500 (להלן "התשריט"); כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית: התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכוללת חלקי גושים: 7066, 6981, 6974, 6973, 6972, 6971. גבולות התכנית: מצפון - דרך שלמה. ממזרח - רח' ישראל מסילנט, דרך חיל השריון. מדרום - דרך קיבוץ גלויות. ממערב - שד' הר ציון.
4. שטח התכנית: כ- 379 ד'.
5. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ת"א-יפו.
6. בעלי הקרקע: עיריית ת"א-יפו ואחרים.
7. עורך התכנית: צוות תכנון דרום, אגף תכנון ובנין ערים של עיריית ת"א-יפו, ש. יבין-אדריכלים ומתכנני ערים.
8. מטרות התכנית:
  - 8.1 חיזוק שכונת המגורים ע"י יצירת תמריצים לבניה חדשה והסדרת בניה קיימת, תוך ניצול טוב יותר של סה"כ זכויות הבניה שנקבעו וישארו לפי הוראות "התכניות הראשיות" וכל זה ע"י:
    - א. קביעת תכנית קרקע לבניה חדשה.
    - ב. קביעת מדיניות לגבי בניני מגורים הקיימים ללא היתר.
    - ג. קביעת קווי בנין.
    - ד. קביעת רוחב רחוב והקמת מעבר הולכי רגל במפלס שונה ממפלס הכביש.
    - ה. הבהרת שימוש דיוור מוגן.
  - 8.2 שינוי בתחום התחולה של התכנית את הוראות תכניות בנין עיר מפורטות מס' 590, 2408, 2472 ב.מ. 6 על שינוייהן, אשר אושרו למתן תוקף ופורסמו כחוק (להלן "התכניות הראשיות") כמפורט בסעיף 11 שלהלן "יחס לתכניות תקפות".

9.1 אזור מגורים: בכל אזורי המגורים בתכניות הראשיות יתולו ההוראות הנאות:

א. תכנית קרקע

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תכנית קרקע בשעור של עד סה"כ הבניה המותרת במגרש על פי התכניות הראשיות וכתנאי: שלא תעלה על 70% במקרה של בניה בקו בנין צדדי 0 (בניה בקיר משותף) או עד 60% במקרה של בניה עם 2 קו בנין צדדים שונים מ-0.

ב. תנאי להוצאת היתר בניה למבנים קיימים ללא היתר

הועדה המקומית תראה את המבנה כקיים בהיתר לצורך החלפת גגות ו/או שיפוצים בלבד אם הוכח שההיתר המקורי לא נמצא מסיבות היסטוריות ואם המבנה תואם מפת מדידה פוטוגרמטרית מאושרת שהוכנה בשנת 1991.

הועדה תהיה רשאית לאשר שיפוצים במבנים האמורים בתנאים הנאים:  
(1) המבנה נמצא בגבולות המגרש ולא מהווה מטרד לשכנים בדבר קווי בנין.

(2) השימוש בבנין תואם את השימוש שנקבע בתכ"ע מאושרת.

(3) מחלקת מדידות תאשר שקונטור וגובה המבנה זהים לבנין שהיה קיים עד שנת '91.

(4) לא הוגשו תביעות משפטיות בגין עבירות בניה ואין רישום של צו הריסה בטאבו.

(5) המצב הפיזי של המבנה מאפשר את הבקשה המוצעת.

(6) הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש כתנאי להוצאת היתר הריסת מחסנים, סככות ותוספות ארעיות אשר לדעתה פוגעים בפיתוח הסביבה, לרבות אלה שהיו קיימים מלפני 1968 (שנת אישור תכ"ע 590).

(7) במקרה של סתירה בין המפה הפוטוגרמטרית ומצב קיים בשטח, חובת ההוכחה לגבי מצב המבנה עד שנת 1991, תוטל על מגיש הבקשה. מגיש הבקשה יוכיח לשביעות רצון מה"ע שבמבנה לא חלו שינויים מאז תאריך הכנת המפה הפוטוגרמטרית האמורה.

ג. קווי בנין

(1) קו בנין לחזית

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בניה בקו בנין 0, בתנאי שרוב המבנים בקטע רחוב בנויים בקו בנין זהה, פרט לרחוב מסילת ישרים-כפי שמפורט בסעיף 10ג', סעיף קטן 3), דלהלן.

(2) קו בנין לצד

הועדה המקומית תהיה רשאית להקטין קו בנין צדדי עד 2.0 מ', בתנאי שהיא שוכנעה שלא ניתן להסדיר מקומות חניה בחלק האחורי של המגרש וקו הבנין הנ"ל לא נמוך למעבר כלי רכב או חניה. בניה בקו בנין צדדי 0 מ' תהיה כפופה להוראות תכ"ע 2472 ב.מ. 6 (סעיף 17 א').



### 3) קו בנין לחזית רח' מסילת ישרים

ברח' מסילת ישרים בקטעים שסומנו בתשריט התכניות הראשיות כתזית מסחרית הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש צרוף קו הבנין למדרכה ולא לאשר הקמת גדרות ומחסומים במקום. בקטע זה תרשם זיקת הנאה למעבר הצבור בספרי רישום המקרקעין.

### 4) קו בנין לדרך שלמה

קו בנין לרח' שלמה, בתחום התכנית יהיה 0 מ' לכל האורך.

### ד. רוחב רח' בר יוחאי ומעבר הולכי רגל

1) רוחב רחוב בר יוחאי יהיה 10 מ' לכל האורך.

2) הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר מעבר הולכי רגל במפלס שונה מהדרך (גשר או מנהרה) בדרך קיבוץ גלויות.

### ה. דיור מוגן

בנוסף לאמור בסעיף 11א', סעיף קטן 2) בתב"ע 2472 ב.מ.6 יחולו ההוראות הבאות:

דיור מוגן הינו דיור לאוכלוסיה מבוגרת ועצמאית עם חובת הסדרת ניהול משותף לבנין כולו ושטחים משותפים לדיירי הבנין. אופן ניהול של הבנין, היקף ופונקציות הדרושות של השטחים המשותפים יקבעו בכל מקרה לגופו של ענין בהתאם לתקנות שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ובתאום עם אגף הרווחה של העיריה.

תנאי להוצאת היתר בניה לדיור מוגן יהיה רשום הערת אזהרה בטאבו על כך שלא ניתן למכור יחידות דיור בנפרד, אלא רק את כל הבנין.

### 9.2 אזור בניני צבור:

בנוסף לאמור בכל האזורים המיועדים לבניני צבור בתכניות הראשיות - תכנית קרקע באזור לבניני צבור תהיה אחידה בכל השכונה בשיעור של 50%.

### 10. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו וירשמו על שם העיריה.

11. יחס התכנית לתכניות תקפות:

על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות המפורטות בטבלה, בתחום תחולתה של תכנית זו, פרט לסעיפים המפורטים לעיל. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הראשיות תקבענה הוראות תכנית זו.

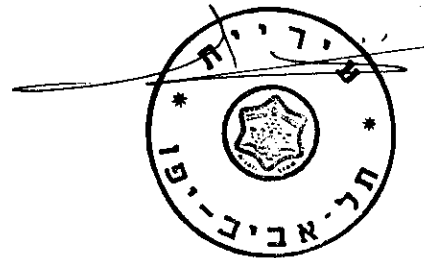
מספר תכנית	שם תכנית	תאריך מתן תוקף	מספר י.פ.
590	מפורטת	19.9.68	1475
2408	מפורטת	25.6.89	3672
2472 ב.מ. 6	מפורטת שכונת שפירא צפון	7.11.91	3940

12. זמן ביצוע:

13. אישורים:

חתימת המתכנן:

חתימת בעל הקרקע:



12-10-1997

חתימת הועדה

מספרנו: תבע-צי-6546

נב/חמ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית: 2707-שב' שפירא  
 אושרה לנתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)  
 תאריך: 6.8.97 פרוטוקול 195 בהחלטה 9

מחלקה: \_\_\_\_\_ מנהגט העיר: \_\_\_\_\_

מ"מ הועדה: \_\_\_\_\_ תאריך: 15.9.97

1.2.