

מרחב תכנון מקומי תל - אביב

תכנית מתאר מס' 2751 - "שוק התקווה"

תכנית בסמכות הועדה המקומית

שינוי מס' 2 לשנת 1998 של תכנית מתאר 2215

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' 2751 "שוק התקווה" שינוי מס' 2 לשנת 1998 של תכנית מתאר 2215 "תכנית שיקום שכונת התקווה", אשר הודעה על מתן תוקף לה ניתנה בי.פ. 3988 מיום 2.4.92 (להלן "התכנית הראשית").
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת:
א. תקנון ובו 4 דפי הוראות בכתב.
ב. תשריט בקנ"מ 1:500
ג. תשריט נספח "מפה מצבית וגבהים" בקנה מידה 1:250
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המוגדר כאזור השוק בתכנית הראשית. הרחובות הראשיים בתכנית: רחוב התקווה, רחוב חנוך, רחוב האצ"ל, רחוב המבשר ורחוב נוראל.
גוש: 6135
חלקות: 85 - 89, 92
ח"ח: 49 - 51, 53, 68,
גוש: 6979
ח"ח: 3, 9, 10
4. שטח התכנית: כ - 27 ד'.
5. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה
6. בעל הקרקע: עיריית ת"א יפו, חלמיש ופרטיים.
7. עורך התכנית: צוות תכנון מזרח, המחלקה לתכנון שוטף, האגף לתכנון ובנין ערים, מנהל ההנדסה עיריית תל אביב יפו.
8. מטרות התכנית
לשפר את איכות הבניה, לתמרץ אחזקה מסודרת של מבנים קיימים כולל שיפוץ והרחבת דרך בהתאם למצב בפועל על ידי:
א. הרחבת דרך משולבת קיימת ע"פ סעיף 62א' לחוק התכנון והבניה סעיף קטן 2.
ב. קביעת הוראות לצפיפות דיור ע"פ סעיף 62א' לחוק התכנון והבניה סעיף קטן 8.
ג. מיסוד שטחי שרות שהוחלט עליהם במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992.
ד. שינוי בהתאם לכך את תכנית מתאר מס' 2215 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3988 מיום 2.4.92.

א. "שיפוץ" - בניה הנדרשת לאחזקה שוטפת של המבנה ולבטיחותו ללא שינוי השטח הכלול במבנה הקיים.

ב. "נספח מפה מצבית וגבהים" - מפת מדידה בקנה מידה 1:250 כפי שנערכה בתאריך 10.1.99 שתשמש רקע לאישור כל הבנינים בתחום התכנית שאינם נוגדים את מגמות התכנית. לעניין תכנית זו, הביטויים "קיים" "על פי התכנית" ודומיהם מתייחסים למצב המיבנים כפי שהוא מתועד "בנספח מפה מצבית וגבהים".

10. שינוי התכנית הראשית:

זכויות הבניה באזור המוגדר כ"אזור שוק" יקבעו בכפוף להכנת תכנית מפורטת כאמור בתכנית הראשית. התכנית הראשית בתחום הקו הכחול תשונה בהתאם לאמור להלן:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרי שיפוץ בלבד, כמפורט בסעיף 12 להלן.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתר שיפוץ עפ"י סעיף 12 להלן למבנים לאורך רח' חנוך המיועדים להריסה במידה ושוכנעה כי מימוש זכות הדרך בקטע זה אינו מחויב מבחינה תנועתית או שניתן לדחותו לפרק זמן סביר.

ג. לא תאושר חלוקת דירות קיימות אם גודל הדירה המוצעת יפחת מ - 70 מ"ר שטח עיקרי.

ד. שטחי השרות בתחום התכנית למוסדות ציבור יהיו כדלקמן: מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין: מרתפים עפ"י תכנית "ע". מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין: מרחבים מוגנים, מבנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות עפ"י חוק ההתגוננות האזרחית. בליטות כמוגדר בתקנות. גזוזטאות לא מקורות. 10% או 30 מ"ר (הגבוה מביניהם) כשטח גרעין ושטחים נלווים.

ה. השימוש בקומת הקרקע יאושר למטרות שוק בלבד ברחובות התקווה, חנוך, נוראל, והמבשר שהם בעלי חזית מסחרית כדי להבטיח את השלמת החזית ועיצובה.

ו. רחוב התקווה יורחב בהתאם למצב בפועל עפ"י "נספח מפה מצבית וגבהים".

11. תכנית פיתוח/ריהוט רחוב

11.1 היתר לשיפוץ דרך הכולל החלפת תשתיות, הצבת ריהוט רחוב כולל ריצוף, גגוני הצללה, תאורה ושילוט, יהיה בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.

11.2 ברחוב המבשר שהינו דרך מוגבלת בשעות לתנועה (מזרחוב), ניתן יהיה לאשר גגון עיצובי בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.

12. הוראות להיתר שיפוץ מבנים המופיעים ב"מפה מצבית וגבהים":

- א. לא יאושר שיפוץ של שטחי בניה שהם מעבר ל"נספח מפה מצבית וגבהים".
- ב. כתנאי להיתר שיפוץ למבנים תדרש מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:250 שתוכן ע"י מגיש הבקשה בהתאם לדרישות מחלקת המדידות של עיריית תל אביב יפו. המפה תהיה ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך ותלווה במסמכים הבאים:
1. הצגת נסח רישום המקרקעין ו/או יפוי כח מהבעלים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין.
 2. שרטוט חזיתות המבנה, בקנ"מ 1:100 הכולל סימון האלמנטים לשיפוץ.
 3. תצהיר מטעם בעלי זכויות בנכס כי היתר השיפוץ אינו מקנה זכויות קניניות ואינו בא לשנות זכויות קיימות.
- ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, כתנאי להוצאת היתר שיפוץ, הריסת מחסנים סככות ותוספות ארעיות של המבקש בלבד אשר נבנו ללא היתר ואשר לדעתה פוגעות בסביבה, לרבות אלה שהיו קיימות מלפני שנת 1992 (שנת אישור התכנית הראשית).
- ד. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הריסת מבנה קיים ובנייתו מחדש תוך שיחזור מדויק של המבנה הקיים, אם הוכח כי הבנין הקיים מסוכן ולא ניתן מבחינה הנדסית לשפצו. הוצאת היתר בניה לצורך הריסה ובניה מחדש, תהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לאחר בדיקת כל מיקרה לגופו.
- ה. לא ינתן היתר להריסה ובניה חדשה אם אין מתאם בין השטח הרשום בלישכת רישום המקרקעין לבין הבניה בפועל. במקרה זה, ניתן יהיה להוציא היתר שיפוץ בלבד הכולל חיזוק יסודות, החלפת גג ושיפוץ חיצוני. היה והחליטה הועדה להתיר הריסה ובניה חדשה, יעשה הדבר בהתאם לאמור בתכנית הראשית ובכפוף לשטח הבניה בהתאם ל"נספח מפה מצבית וגבהים".
- ו. לא ינתן היתר שיפוץ למבנה לגביו הוגשו תביעות משפטיות בגין עבירות בניה, כל עוד לא נהרסו החלקים שנבנו ללא היתר, אלא אם כן, תחליט הועדה מנימוקים שירשמו שאין לדרוש את הריסת החלקים שנבנו ללא היתר.

13. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לדרכים יופקעו וירשמו ע"ש עיריית תל אביב - יפו כחוק.

14. יחס התכנית

לתכניות תקפות:

על תכנית זו תחלנה הוראות התכנית הראשית. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית תחלנה הוראות תכנית זו.

15. זמן ביצוע: שוטף.

חתימת המתכנן:

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

ב"ר אברהם, אה"ר אה"ר

חתימת הועדה

ועדה מקומית תל-אביב-יפו
אישור תכנית מס' 2251...
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבתה מס' 2259... מיום 2/2/2000...
מנ"ח
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה