

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2757

דיור מוגן - שכונת כפיר

שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מפורטת מס' 1790

ושינוי מס' 1 לשנת 1996 לתרש"צ 3/06/15

1. שם התכנית  
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2757 שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מפורטת מס' 1790 ושינוי מס' 1 לשנת 1996 לתרש"צ 3/06/15.
2. מסמכי התכנית  
התכנית כוללת:  
1. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").  
2. תשריט צבוע בקנ"מ 1:1250, להלן התשריט.  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית  
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל: גוש 6131 חלקי חלקות: 25-26, 23, 18, 15; 61, 53, 28; גוש 6132 חלקות 33, 32 וחלקי חלקות 1, 22-23, 30-31, 34-35, 37-43, 48; גוש 6135 חלק חלקה 63.
4. מיקום התכנית  
שכונת כפיר: ממערב לרח' 4205 ומדרום לרח' מח"ל- מגרש מס' 8 ו-8א בתכנית 1790 ובשצ"פ המקשר למגרש מס' 6 בתכנית 1790.
5. שטח התכנית  
כ-9 ד'.
6. יוזם התכנית  
משרד הבינוי והשיכון ע"י חברת "חלמיש".
7. בעל הקרקע  
מינהל מקרקעי ישראל.
8. עורך התכנית  
יער ארכיטקטים בע"מ.  
רח' בוסתנאי 4 נוה צדק, תל-אביב.
9. מטרות התכנית  
הגדלת מלאי הדיור המוגן במזרח העיר ושיפור תנאי הדיור במבנה הקיים ע"י:  
א. שינוי יעוד מ"אזור מגורים" ל"מגרש מיוחד".  
ב. הגדרת תכליות והוראות בניה למבנה לדיור מוגן בתחום המגרש המיוחד, הוספת זכויות להרחבתו עד 110 יח"ד סה"כ, והוספת שטחים משותפים לשרותים תומכים.  
ג. הגדרת הוראות לשצ"פ בתחום התכנית.  
ד. שינוי בהתאם לכך של התכנית המפורטת מס' 1790 על שינוייה (להלן "התכנית הראשית") אשר הודעה בדבר מתן תוסף לה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3147 מיום 10.1.85 ואת תרש"צ 3/06/15 אשר אושר ביום 27.8.85.

תכנית מפורטת מס' 2757  
"דיור מוגן-שכונת כפיר"  
דף מס' 2 מתוך 4 דפים

10. הוראות התכנית:

1. מגרש מיוחד- מסומן בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים ומותחם בצבע חום.  
זכויות והוראות הבניה באיזור זה יהיו כאמור בתכנית מפורטת מס' 1790, ל"אזור מגורים", ובנוסף כאמור להלן:

א. תכליות מותרות :  
דיור מוגן לקשיש ושרותים תומכים.

ב. מספר יחידות הדיור והשטחים המותרים לבניה:

1. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 110  
(תוספת 44 יח"ד לקיים).

2. זכויות בניה:

א. השטח המירבי המותר לבניה למגורים במסגרת השטחים העיקריים של המבנים מעל פני הקרקע לא יעלה על 180% מגודל המגרש ויכלול את השטחים העיקריים הקיימים בשטח כ-2,400 מ"ר.

ב. השטח לבניה עבור שרותים תומכים יהווה חלק מהשטחים העיקריים המפורטים לעיל ולא יפחת מ-10% מהם.

ג. שטחי השרות המירביים מעל פני הקרקע יהיו 2,100 מ"ר כולל ממ"ד ו/או ממ"ק ובכל מקרה לא יעלו על 30% מסך השטחים העיקריים.

ד. השטחים המותרים לבניה מתחת לפני הקרקע יהיו 200% משטח המגרש, בשתי קומות מרתף והשימושים יהיו לפי הוראות תכנית מתאר "ע" מרתפים.

ג. קווי בנין:

קו בנין לחזית ממזרח - לרח' 4205 - 5 מ'  
קווי בנין צדדיים:  
ממערב - לשצ"פ - 0 מ'  
מצפון ומדרום - 3 מ'

ד. גובה הבנין:

1. גובה הבנין כולל בניה קיימת לא יעלה על 5 קומות וקומה שישית חלקית מעל פני הקרקע. בנוסף, תותר הקמת מתקנים הנדסיים וחדרים למתקנים הנדסיים לבנין, על גג הבנין, לפי הוראות תכנית מתאר "ג"-בניה על גגות בתים".

תכנית מפורטת מס' 2757  
"דיור מוגן - שכונת כפיר  
דף מס' 3 מתוך 4 דפים

2. הבנייה החדשה תהיה על יד ו/או מעל המבנה הקיים הכל על פי תכנית העיצוב כמפורט בסעיף 10.1. ס"ק ו. 4 להלן.  
תותר הריסת הבניה הקיימת והקמת מבנה חדש.

ה. מרתפים: יותרו שתי קומות מרתפים עד גבולות המגרש. קומת המרתף בחלקים החורגים מקווי הבנין לא תבלוט מעל פני הקרקע בכל נקודה שהיא.

#### ו. תנאים למתן היתרי בניה:

1. הבטחת שיפוץ המבנה הקיים ופיתוח המגרש להנחת דעתו של מהנדס העיר.
2. שלוב מעליות אשר ישרתו את כלל המבנה הקיים והחדש כולל מעלית מותאמת לנכים.
3. הבניה החדשה (44 יח"ד) והשטחים לשירותים תומכים ציבוריים יותאמו ל"תקנות בדבר בנייה לנכים".
4. תאום עם אגף הרווחה בעיריית ת"א בעת מתן ההיתר.
5. הכנת תכנית עיצוב לבנין כולו ופיתוח המגרש לכל תוספת בניה מוצעת לאישור הועדה המקומית.
6. אשור היחידה הסביבתית של עיריית ת"א בדבר התאמת הבניה להוראות תמ"א 4/2.

#### ז. חניה:

הועדה המקומית רשאית להתיר חלק ממקומות החניה שלא בתחום המגרש, אם נוכחה כי החניה בתחום המגרש אינה אפשרית - הכל עפ"י המלצות אגף התנועה.

2. שטח ציבורי פתוח - מסומן בתשריט בצבע ירוק. חלות לגביו הוראות תכנית מפורטת 1790. בשטח זה יותר מעבר מבוקר של כלי רכב כגישה לחניות. תותר חניה מצומצמת שפיתוחה יהיה כחניה מגוננת באישור אגף התנועה בעירייה ובאישור מהנדס העיר. השטחים הציבוריים יופקעו ויירשמו ע"ש העירייה.

#### 11. הוצאות תכנון ופיתוח:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

#### 12. יחס התכנית לתכניות תקפות:

כל הוראות התכנית הראשית תחולנה על תכנית זו. הוראות תכנית זו באות כתוספת להוראות התכנית הראשית.  
במידה ויהיה ניגוד בין הוראות התכנית הראשית ובין תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.  
תכנית מתאר מקומית "ע" מרתפים על תיקוניה תחול בתחום תכנית זו למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.  
תכנית מתאר "ג" בניה על גגות בתים על תיקוניה תחול תחום תכנית זו לגבי מתקנים הנדסיים בלבד.

מיום אישור התכנית.

#### 13. זמן ביצוע:

# מאושרת

תכנית מפורטת מס' 2757  
 "דיוור מוגן - שכונת כפיר"  
 דף מס' 4 מתוך 4 דפים

14. אישורים:

יגור ארכיטקטים בע"מ  
 רח' בן ששון 4 יפו  
 טל. 5187766, פקס 5187888

חתימת המתכנן:

משרד הפנים מחוז תל אביב חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 2757/א הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 8.5.00 לאשר את התכנית. שמואל לסקר יו"ר הועדה המחוזית
--

חתימת בעל הקרקע:

יו"ר הועדה המחוזית ממשלתית-עירונית  
 ליישום תוכנית ולהתחדשות  
 שכונות תל-אביב-יפו בע"מ  
 יגור ארכיטקטים 45 יפו, מיקוד 68112

חתימת היזם:

חתימת הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית: דיוור מוגן-שכ' כפיר - מס' 2757 הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות) תאריך: 5.1.2000 פרוטוקול 246 ב' החלטה 1		
/	/	/
"	"	"
/	/	/
"	"	"
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תאריך: 8.5.2000 ושיבה מס' 689		
יו"ר הועדה	מהנדס העיר	מסל
/	/	/

20.6.2000  
 תבע- צי - 2608  
 סימוכין: 204730  
 תקנון למתן תוקף