

שטח חכנון עיר חל- אביב - יפו

ת.ב.ע. מפורטת מס' 452

חלק מתכנית ב.ע. 479, תקון מס' 1 לשנת 1956 של חכנית מתאר יפו.

1. שטח החכנית : חכנית זו הקרא : ת.ב.ע. מפורטת מס' 452, חלק מתכנית ב.ע. 479, תקון מס' 1 לשנת 1956 של חכנית מתאר יפו.
2. תחולת החכנית : חכנית זו, החול על שטח המוחתם בקו כחול כחה בתסריט מס' 55/56 (להלן "התסריט") המגורף אליה ככולל גושים וחלקי גושים 7015, 7017-7019, 7020, 7023, 7071, 7072, 7076. התסריט יהווה חלק בלתי נפרד מהחכנית בכל דבר הנוגע לחכנית ולתסריט.
3. גבולות החכנית : צפון : רח' מרשיש (מס' 3002).
דרום : רח' יהודה הימית (מס' 3006).
מזרח : רח' ירושלים (מס' 3001).
מערב : רח' יפת (מס' 3004).
4. מטרת החכנית : מטרת החכנית היא לקבוע את החכנון המפורט והקנות בנייה לשטחים המפורטים בסעיף 2 כחתאם לחכנית ב.ע. 479, תקון מס' 1 לשנת 1956 של חכנית מתאר יפו (להלן "החכנית הראשית").
5. שטח החכנית : 334 ד' (בערך).
6. שטח הרכיבים החד וח שיש למתחן : 105 ד' (בערך) כולל השטח הנדרש להרחבת הדרכים הקיימות, אשר ירשמו ע"ש העיריה.
7. שטח המגרשים הצבוריים המיוחדים : 4 ד' (בערך) אשר ירשמו ע"ש העיריה.
8. שטח המגרשים לבנינים צבוריים : 25 ד' (בערך) אשר ירשמו ע"ש העיריה.
9. שטח מגרשים מיוחדים : 32 ד' (בערך).
10. תקנות בנייה : א) שטח מינימלי של מגרש :

1000 מ"ר	באזור מגורים א/2
" 1000	באזור מלאכה
" 1000	באזור מסחרי
" 1000	ביחידה מסחרית

הועדה המקומית חתיהו רשאה לקבוע מדי פעם לפעם תקנות מיוחדות לבנינים במגרשים קיימים אשר שטחם נחות מהמינימום.

ב) אחוזי חכנית :

באזור מגורים א/2- שטחים בלתי מחולקים ושטחים שאינם מיוחדים לשקום :

שטח רצפות כולל לא יעלה על 60%
בתנאי שה חוז הבניה המקסימלי
בקומה אחת לא יעלה על 30%

באזור מגורים א/2 - שטחים לשיקום :

שטח רצפות כולל לא יעלה על
75% בתנאי שהאחוז הבניה המקסימלי
בקומה אחת לא יעלה על 37.5%.

באזור מלאכה 40%

באזור מסחרי 40%

אם הקומה העליונה מיועדת למגורים : אחוזי הבניה ככל הקומה כולל קומת החנויות, יהיו : - 35%

ביחידה מסחרית - 35%

ג) גובה הבנינים :

באזור מגורים א/2	3	קומות
באזור מלאכה	3	קומות
באזור מסחרי	4	קומות
ביחידה מסחרית	1	קומה

ד) קוי בנייה בחזית מגרש כמסומן בחשכים. קוי פנים לצד בכל האזורים - 5 מ' קוי בנייה לאחור בכל האזורים - 7 מ'. הבנינים ברח' סלמה ייבנו עם קולונדה בקומת הקרקע בעומק של 4 מטר פרט ל- 2 הבנינים ב- 2 השנות עם שד' ירושלים. הועדה המקומית לבנין ובנין ערים רשאית לקבוע קוי בנייה מיוחדים בשטחים שייבנו לפי חכנית בנוי מיוחדת

קוי בנייה במגרשי פנה כפופים לחנאים מיוחדים שיוחלו מזמן לזמן ע"י הועדה המקומית.

ה) צפיפות : באזורים בנויים המיועדים לשקופ תהיה הצפיפות המוצעת 12 יחידות דיור לדונם נמו. באזורים לא בנויים תהיה הצפיפות הממוצעת 8 יחידות דיור לדונם נמו.

ו) שימושים : השמושים המותרים באזור המלאכה יהיו כדלקמן :

1. תקוני חשמל, רפדים, צבעים, פוליטורה, אקוני אופניים, כורכי ספרים, מוצרי קש, וקנה סוף, עשיית סלים, מגרשות ומטאשים, צורפי כסף וזהב, שענים, שדכרבים, נגרים (פרט למגורים), פחחים, מסגרים, נפחים, זגגים, מעבדות (אשר אינן מהוות פשרה), מכבסות אוטומטיות ומעגליות, תקוני כלי בית, ציירי שלמים, חייטים וחופרות, סנדלרים, מחסנים חמרי בנין, בתי קפה, בתי מרחץ צבוריים, חתוך יהלומים וליטושם, עושי סרונג מרונגים, טאפיות (מונעות בחשמל בלבד), מוסכים (ללא תקונים).

2. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת יחידות דיור באזור המסחרי לאורך שד' ירושלים.

3. בשטחים המיוחדים - אזור לחכנון מיוחד נוסף לרשימת החכליות שהקבע בחכנית בנוי שהאשר בעתיד הועדה המחוזית מותר יהיה במגרש המיוחד הנמצא בגוש 7018 (המסומן במספר I בחסרים) גם יעוד של מגורים, מוסדות חנוך, דת וכד'.

11. חכניה בנוי : בשטחים המיועדים - אזור לתכנון מיוחד תורשה הבניה לפי חכניה ב.ע. מפורטת וחכניה בנוי שהאשר בעתיד הועדה המחוזית בשטח לשקום ובשטחים הבלתי מחולקים מותר יהיה להקים בנינים רק לאחר שהועדה המקומית לבנין ובנין ערים האשר חכניה מיוחדת לשטחים אלה. מותר להגיש חכניה בנוי חלקית לשטח אשר מוקף רחובות או שטחי ירק. באזור המסחרי מותר להקים בניני מסחר לאחר אזור חכניה בנוי כלליה על כל השטח או חלק ממנו, אשר גבולותיו יקבעו ע"י הועדה המקומית. בחכניה זו יג. לקבוע שטח מתאים לחנייה, טעינה ומריקה.
12. בטול החכניות חלוקת ותכניות המפורשות : כל חכנית חלוקת ותכניות מפורשות בשטח חכנית הזאת אשר אושרו לפני קבלת חוקף חכניה זו הבוטלה.
13. סוג האזור : אזור מגורים, מסחרי, יחידה מסחרית, מלאכה, מיוחד, מגרש לבנין צבורי, מגרש צבורי פתוח; התקנות של אזורים אלה מתאימות לתקנות החכנית הראשית מרש לאלה שנקבעו אחרת בחכניה זו.
- הגבלות בניה : בחכנית זו לאחר שהאשר לא יחול תבצוע על שטחים מוחזקים ע"י משרד הבטחון, אלא אם שוחררו ע"י המשרד ו/או שהגיעו היוזמים לידי הסדר על כך עם משרד הבטחון.
14. נקוד, ביוב והספקת מים : א) הנקוד והכיווב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות. לא ינחנו העודות היתר לבניה לפני שהבוצענה אותן עבודות בגקסות והכיווב בשטח החכנית הזאת, שירשו ע"י מהנדס העיר. כל בעל קרקע כ"כ מחזיקים בנכס או כל אדם אחר חסוען לבעלותו על הקרקע וכן בא כחם, חייב לאחר קבלת הודעה שנמסרה לו חודש ימים מראש מטעם הועדה המקומית לבנין ובנין ערים חל-אביב-ימו לחת זכות מעבר להנחה צנורות הביוב והנקוד בסכיבה. כל בעל קרקע כנ"ל יהיה אחראי למניעת כל פעולה העלולה להזיק לצנורות הנ"ל וזבל נזק שיגרם להם בשטח אדמותיו, הועדה המקומית תחא זכאית לדרוש מהבעלים לתקן כל נזק שנגרם על ידם על חשבון בעל הקרקע כן חייב יהיה בעל הקרקע לאסר את הגישה לצנורות לשם בקורת, נקוד וכד".
- ב) הספקת המים תהיה ע"י ממעל המים של עירייה חל-אביב-ימו.
15. יישור ומלוי קרקע : לא תנתן העודה גמר לבניה כל עוד לא יוחאם גובה הקרקע לגובה הכביש וסמוכים ויעשו הסדורים המתאימים למניעת שטפונות בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
16. הריסת בנינים : כל בנין שהוא בגודל לתקנות החכנית יהרס ושפירי המפולם יטולקו ע"י הבעלים מהקרקע.
17. יחס החכנית לתכנית הראשית : על חכנית זו תחולנה תקנות החכנית הראשית, במידה שיהיה נגוד בין הוראות החכנית הראשית ובין הוראות חכנית זו יכריעו הוראות חכנית זו.

