

מספרנו: 177/590/00  
תאריך: 21.2.2001  
עדכון: 20.7.2004  
עדכון: 8.8.2004  
עדכון: 1.9.2004

500630

**מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו**  
**תכנית מפורטת מס' 2611 - "שכונת פועלים ג'"**

**שינויי מס' 1 לשנת 1993 לתכנית מפורטת מס' 623 על שינויי תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.**

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2611 - "שכונת פועלים ג'", שינוי מס' 1 לשנת 1993 לתכנית מפורטת מס' 623 (רשימה מפורטת של השינויים לתכנית מפורטת מס' 623, התכנית אותן משנה תכנית זו, בסעיף 2.9).
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") וגיליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:500, נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500 (להלן "התשריט") טבלת הקצאות ונספח תנועה וחניה מנחה בקנ"מ 1:500.  
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט, הכולל את חלקות 96-87, 79-85 בגוש 6962.
4. **גבולות התכנית:** במערב - רח' הושע וחלקה 86, במזרח - רח' הירקון, בצפון - רח' שער ציון ובדרום - חלקות 97 ו-98 בגוש 6962.
5. **שטח התכנית:** כ - 7.216 דונם.
6. **יחם התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו, בעלים פרטיים ובעלי זכויות בקרקע.
7. **בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל.  
בעלים פרטיים ובעלי זכויות בקרקע.
8. **עורך התכנית:** תשבי-רוזין אדריכלים 2002 בע"מ.
9. **מטרות התכנית:**
  1. ליעד את האזור ממזרח לנמל תל - אביב כאזור מגורים מיוחד לכ - 200 יחידות דיור על-ידי:
    - א. קביעת יעודי קרקע ל"אזור מגורים", "דרכים" ו"שפ"פ".
    - ב. קביעת זכויות בשטחים עיקריים של 16,027 מ"ר ושטחי שרות בהתאמה.
    - ג. קביעת הוראות בניה לבנינים בני 10-12 קומות.
    - ד. קביעת הנחיות בינוי במסגרת נספח בינוי מנחה.
    - ה. קביעת הנחיות לאיחוד וחלוקה חדשה של חלקות שלא בהסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
  2. לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת מס' 623 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 967 ביום 18/10/62, תכנית מס' 998 (י.פ. 1579 מיום 20.11.69) ותכנית מס' "מ" (י.פ. 2829 מיום 24.6.82) - להלן "התכנית הראשית", ותכנית מס' "ג" (י.פ. 4208 מיום 21.4.94).

# מאוסרת

- 2 -

10.1 אזורי יעד: השטח הצבוע בצבע כתום והמותחם בקו כתום כהה הינו אזור מגורים מיוחד, וחלות לגביו ההוראות הבאות:

1. תכליות מותרות:

בתחום המגרשים יותרו בשטחים עיקרים שימושי מגורים בלבד.

2. זכויות בניה:

א. זכויות הבניה בכל מגרש יהיו ע"פ הטבלה הבאה:

מס' חלקה מקורית	שטח חלקה מקורית (מ"ר)	מס' מגרש מוצע	שטח עיקרי על קרקעי (מ"ר)	שטח שירות על קרקעי (מ"ר)	שטח שירות תת-קרקעי (מ"ר)	מס' קומות מירבי	גובה בניה מירבי
95	458	1	1910	1010	1386	9+ק"ק	46.5 מ'
96	410						מעל פני הים.
93	440	2	3771	2020	2646	9+ק"ק	46.5 מ'
94	408						מעל פני הים.
91	450						
92	416						
87	348	3	3511	2020	2570	9+ק"ק	46.5 מ'
88	416						מעל פני הים.
89	404						
90	428						
84	412	4	1971	1310	1336	9+ק"ק	46.5 מ'
85	415						מעל פני הים.
83	421	5	4864	2300	3729	11+ק"ק	52.5 מ'
82	451						מעל פני הים.
79	443						
80	444						
81	452						
סה"כ		16,027		8,660	11,667		

ב. במידה ולפחות 80% מהמגרשים החדשים הכלולים בשטח התכנית יבקשו היתר בניה בו – זמנית, יתווספו לכל מגרש חדש זכויות בניה (לכל אחד מהשטחים – שטחים עיקריים, שטחי שרות על-קרקעיים, שטחי שרות תת-קרקעיים) בגובה של 50% משטח המגרש החדש, בהשוואה לזכויות התקפות באותו מועד. תנאי למתן תוספת זכויות זו יהיה הריסת המבנים הקיימים בשטח והבטחה, להנחת דעתה של הועדה המקומית, לבצוע בעת ובעונה אחת של הקמת המבנים.

ג. שטח עיקרי ממוצע ליחידה יהיה 78 מ"ר.

### 3. גובה המבנים:

במגרשים 1-4 תותר הקמת מבנים בגובה 10 קומות מעל 2 קומות מרתף. במגרש מס' 5 תותר הקמת מבנה בגובה 12 קומות מעל 3 קומות מרתף.

### 4. קווי בניין:

א. תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרשים.

ב. קווי הבניין מעל פני הקרקע יהיו כמצוין בתשריט.

10.2 השטח הצבוע בצבע ירוק והמותחם בקו ירוק כהה הינו שטח פרטי פתוח וחלות לגביו ההוראות הבאות:

1. שטח זה יפותח ע"י בעלי הזכויות במגרשים החדשים כמדרכה.

2. פיתוח השפ"פ יבוצע עפ"י תכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית, כמפורט בסעיף 14.2 להלן.

3. בשטח השפ"פ תרשם זיקת הנאה לשימוש הציבור ולמעבר הולכי רגל.

4. תותר הקמת מרתפי חניה מתחת לשטח השפ"פ, כך שתקרתם לא תבלוט מעל מפלס רחוב הושע.

10.3 השטח הצבוע בצבע אדום הינו דרך חדשה וחלות לגביו ההוראות הבאות:

1. הדרך החדשה תשמש להתוויית המשך רחוב ירמיהו לכיוון נמל תל-אביב. ותשמש תוואי חלופי לרחוב שער ציון.

2. באם לא תידרש התוויית המשך רחוב ירמיהו לפיתוח הנמל ניתן יהיה להסב שטח זה לשפ"פ, ללא צורך בשינוי תכנית זו.

11. תנועה וחניה: 1. הכניסות והיציאות לרכב למבני המגורים תהיינה מרחוב הושע בלבד.

2. החניה תהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

3. א. לכל שני-מגרשים צמודים תבנה כניסה משותפת לחניון, כפי שמצוין בנספח התנועה. ניתן יהיה להתקין רמפת כניסה חד-נתיבית דו-סטריט למגרש אחד בלבד בתנאי שמירת האפשרות להרחבת הרמפה לדו-סטריט דו-נתיבית עם הבניה במגרש הסמוך.

ב. תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר לחניה בשטחי הרמפות בשני המגרשים.

#### **רישום שטחים המיועדים לצרכי ציבור:**

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה וירשמו ע"ש עיריית תל אביב – יפו ללא תמורה, ו/או ירשמו ע"ש עיריית תל אביב – יפו במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים מכל מבנה, שימוש או חפץ ומשוחררים מכל חוב, שיעבוד או חזקה.

#### **בנינים להריסה:**

המבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב הינם מבנים להריסה. פסולת הבנין תפונה על חשבון בעלי המגרש למקום המאושר לכך.

#### **תשלום להוצאות הכנת תכנית:**

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית. ביצוע התשלום יעשה לפי סעיף 69 (12) לחוק.

#### **רישום ברשם המקרקעין:**

הרישום ברשם המקרקעין יבוצע לאחר הבהרת הרישום הקודם.

13. **איחוד וחלוקה מחדש:** איחוד וחלוקה מחדש יבוצעו בשטח התכנית עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

14. **נספח בינוי:** 1. נספח הבינוי הינו מנחה למעט לענין קווי הבנין, גובה מבנים ועקרונ הדירוג.

2. הדירוג יתחיל בחזית המערבית של הבנינים, מהקומה השישית ומעלה. הדירוגים יהיו אחידים ובעומק שלא יפחת מ-2.0 מ' כל אחד.

3. המרחק המינימלי בין הבנינים בשטח התכנית יהיה 8.0 מ', כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי. הוראה זו הינה מחייבת ושינוי לה יהווה סטייה ניכרת.

15. **תנאים למתן היתר:** 1. תנאי למתן היתר בניה במגרש תהיה הבטחת הריסת מבנים המיועדים להריסה בתחום המגרש. תנאי למתן תעודת גמר למבנה יהיה בצוע בפועל של ההריסה.

2. היתר הבניה למבנה הראשון בתחום התכנית יכלול תכנית פיתוח שטח לכל תחום התכנית בקנ"מ 1:100 אשר יכלול, בין היתר, פרטים בדבר מפלסי הקרקע, דרכי הגישה להולכי רגל ולרכב, חניה, תאורה, הסדרי אשפה, גינון בתי – גידול לעצים בוגרים וגידור.

3. היתר הבניה למבנה הראשון בתחום התכנית יכלול הנחיות בנושא עיצוב אדריכלי למבנים בתחום התכנית, בין היתר בעניין חומרי גמר, פתחים, מרפסות, אלמנטי הסתרה והצללה ופרטי מבנה.

4. במסגרת היתר הבניה יובטח מקום למעבר תשתית על – פי דרישת העירייה וכן בתי גידול לעצים בוגרים בהתאם לתכנית הפיתוח.  
כמו כן, יהיה מהנדס העיר רשאי לדרוש פתרון לעניין ניקוז וחלחול מי – גשמים.

5. במסגרת היתר הבניה תובטח תוספת שורת מקומות חניה מקבילה בצידו המזרחי של רחוב הושע.

16. **בטיחות טיסה:** על תחום התכנית חלות הגבלות בניה הנובעות מקיומו של ש"ת דב הוז. הגובה המירבי של המבנים והמתקנים לא יעלה על הרשום בטבלה בסעיף 10 לעיל. אין להתיר חריגה מעבר לגבהים הרשומים בטבלה ע"י תכנית בסמכות ועדה מקומית, הקלה או בכל דרך אחרת, אלא אם התקבל אישור בכתב לכך מנציג שר הבטחון בועדה המחוזית לתכנון ובניה וממינהל התעופה האזרחית.

היתר בניה למבנה ינתן רק לאחר קבלת הנחיות מינהל התעופה האזרחית להתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה ולהקמת עגורנים.

17. **יחס התכנית**

**לתכניות תקפות**

**ולתכנית ראשית:**

1. על שטח תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הבאות החלות בתחומה:

שם התכנית	מתן תוקף	י.פ.	הערות
תכנית מתאר מקומית "ע"1.	18.3.2003	5167	
תכנית מתאר מקומית "ג" – בניה על גגות בתים.	21.4.94	4208	למעט סעיף 9

2. על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.

18. **זמן ביצוע:** זמן ביצוע התכנית יהיה 10 שנים מיום אישור התכנית. במידה ולא יוצא כל היתר בניה עד 10 שנים מיום אישור התכנית, יבוטלו כל הזכויות, בכלל זה זכויות הבניה, המוקנות בתכנית זו.  
זכויות הבניה יהיו בהתאם לפרקי הזמן כאמור בסעיף 10 ס"ק 2.

# מאשרת

- 6 -

19. חתימות:

תשנ"ב-תשנ"ג  
אדמיניסטרציה 2002 בע"מ  
67892 ת"א  
טלפון: 03-6954455

חתימת המתכנן:

חתימת יוזם התכנית:

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
חתימת בעל הקרקע:

חתימת הוועדה המחוזית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית: א"מ' 2611 - "גן הילדים" - 2002-20		
הומלצה לביתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך: 2.10.02	פרוטוקול: 2002-20	החלטה: 4
.....	"	"
.....	"	"
.....	"	"
אושרה לביתן תוקף ע"י הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך: 28.7.2004	ישיבה מס': 848	
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הוועדה
.....	.....	.....
תאריך: 31/11/04	מסמך מס' 2611/04	

## משרד הפנים מחוז תל-אביב

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 2611/04

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 28.7.04 לאשר את התכנית.

גילה ארון

מנהל מחוז תל-אביב הוועדה המחוזית

16.11.04 אל"מ

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
תל-אביב-יפו

אישור תכנית מס' 2611 - "גן הילדים" - 2002-20

הוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בשיבתה מס' 2002-20 תאריך: 2.10.02

אושרה לביתן תוקף ע"י הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה

ביום 28.7.04 ישיבה מס' 848

מנהל האגף

מהנדס העיר

יו"ר הוועדה

מסמך מס' 2611/04

תאריך: 31/11/04