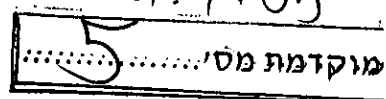


556391

24.7.05



פברואר 2005

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו**תכנית מתאר ומפורטת מס' 2073 א' - מיתחם מגורים תל ברוך מזרח (בני אפריים)****שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מס' 2485****תכנית לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים
שינוי מס' 1 לשנת 2004 של תכנית 1405**

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' 2073 א' - מיתחם מגורים תל ברוך מזרח (בני אפריים) - שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מתאר מס' 2485 ושינוי מס' 1 לשנת 2004 של תכנית 1405 תכנית לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים.
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון"), גיליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:625 (להלן "התשריט") תכנית נספח תחבורה בק"מ 1:1250, לוח הקצאות וטבלת איזון (להלן: "נספח הקצאות").
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. **גבולות התכנית ומקומה:** גבולות התכנית: בצפון - רח' רומנו.
במזרח - רח' בני אפריים.
בדרום - רח' קרן קיימת.
במערב - רח' קרל הרבסט.
מקום התכנית: בגבולה המזרחי של שכונת תל-ברוך.
4. **תחולת התכנית:** תכנית זו חלה על השטחים המותחמים בקו כחול בתשריט הכוללים: גוש 6625 חלקות: 165, 727, 728, 729, 730, 1040. גוש 6792 חלקות: 105, 108 (חלק), 106 (חלק), 109 (חלק).
5. **שטח התכנית: כ-12 דונם.** השטח לחישוב זכויות אינו כולל שטח של חלקה 1040, חלקי חלקות 106, 105 ו-109.
6. **בעל הקרקע:** קק"ל, עיריית תל-אביב ופרטיים.
7. **יוזם התכנית:** מנהל מקרקעי ישראל.
8. **המתכנן:** נחום כהן - אדריכל ומתכנן ערים בע"מ.
9. **מטרת התכנית:** לתכנן שטח שנקבע לתכנון בעתיד ליעוד מגורים, לקבוע זכויות בניה ועקרונות לבינוי, לשם השלמת תכנון שכונת תל ברוך בגבולה המזרחי, זאת ע"י:
א. קביעת אזור מגורים א/1 ובו 36 יחידות בבנינים בני 3 קומות ושטח צבורי פתוח ודרך משולבת במקום שטח לתכנון בעתיד.
ב. חלוקה למגרשי בניה וקביעת זכויות בניה, עקרונות לבינוי.
ג. הרחבת דרך (ק. הרבסט) מ-10 ל-12 מ', והרחבת דרך (רומנו) מ-12 מ' ל-17 מ' וביטול חלק מהרחבת דרך (בני אפריים) בפינה הדרומית של מגרש הש.צ.פ. והשביל. כמו כן, קביעת זיקת הנאה למעבר להולכי רגל במגרשי הבנייה לכיוון רחוב בני אפריים. הכל בהתאם למסומן בתשריט.
ד. שינוי קו בנין בקטע רח' רומנו מ-8 מ' ל-5 מ', שינוי קו בנין לכוון שצ"פ דרומי ל-3 מ'. וכן שינוי קו בנין לרח' בני אפריים, מ-5 מ' ל-6 מ'.

ה. אחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

ו. יצירת דרך משולבת חדשה.

ז. שינוי תכנית מתאר מס' 2485 שטחים מעבר לירקון, על שינוייה, שהודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4034 מיום 13.8.92 (להלן "התכנית הראשית"). ושינוי תכנית מס' 1405 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 2287 מיום 13.01.1977.

10. הוראות התכנית

אזור מגורים א 1:

שטח של 4.9 דונם צבוע בתשריט בצבע צהוב.
השטח מחולק ל-33 מגרשי בניה כמפורט בתשריט ויחולו עליו ההוראות הבאות:
א. תכליות מגורים בלבד.

ב. גובה תותר הקמה של עד 3 קומות ללא חדרי יצאה לגג מעל קומת מרתף כמסומן בחתך העקרוני. לא תותר קומת עמודים מפולשת.

ג. קווי בניה קווי הבניה יהיו על פי, המסומן בתשריט, מציינים מרחקים מינימליים מגבולות המגרשים; סימון קו הבינוי המנחה בתשריט מציין עקרונות לנסיגה ממסגרת קווי הבניה.

ד. זכות מעבר התכנית קובעת זכות מעבר לציבור, בחזית המזרחית של המגרשים לאורך דרך בני אפריים, כמסומן בתשריט, ברוחב שני מטרים שיעודו כמדרכה לציבור בלבד. אין לגדר שטח זה. האחריות בשטח זיקת ההנאה שמעל הקרקע תחול על עיריית ת"א. יישמר חלל מתחת למדרכה ללא בינוי בעומק של לפחות 2 מ' לצורך מעבר תשתיות.

ה. מס' יחידות דיוור בסה"כ יותרו 36 יחידות דיוור. בכל מגרש יותרו 12 יחידות דיוור.

ו. שטח בניה שטח בניה עיקרי:
שטח בניה עיקרי ליחידת דיוור בממוצע 130 מ"ר.
שטח בניה לשטחי שירות:
מעל הכניסה הקובעת יותרו 25% משטח הבניה העיקרי סך הכל.

ז. מרתפים יותרו מרתפים בהתאם להוראות תכנית "ע-1" למרתפים, ולחתך העקרוני בתשריט. הוראות ע1 יגברו על החתך העקרוני לתכנית זו.

ח. מפלסים מפלס הקרקע במגרש אחרי פיתוח לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס מדרכת הרחוב הגבוה ביותר הגובל במגרש.
מפלס ה 0.00 של הבנינים לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס הקרקע במגרש אחרי הפיתוח.

ט. גגות הגגות יהיו שטוחים בהתאם לחתך העקרוני. הוראות תכנית מתאר מקומית ג' (בנייה על גגות בתים) חלות על תכנית זו בכל הנוגע למתקני שירות (אנטנות, מערכות מים סולריות) מלבד לגבי הוראות בדבר יציאה מהגג.

י. תנייה התנייה תוסדר בתחום כל מגרש עבור כל יחידות הדיוור שבו, בהתאם לתקן התנייה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה ולא פחות מאשר 2 מקומות חנייה לכל דירה.
התנייה היא תת קרקעית בלבד. בכל חלקה תהיה לא יותר מכניסה אחת ויציאה אחת לחנייה. ניתן יהיה להתקין מקומות חנייה נוספים בתחומי המגרשים ואף מעל התקן התקף ובלבד שהתנייה תהיה תת קרקעית. החתך כמופיע בתשריט הינו עקרוני בלבד.



י"א. מיגון

אקוסטי הבניה לאורך בני אפריים תהיה בליווי ופיקוח יועץ אקוסטי מוסמך, באישור היחידה הסביבתית של עיריית ת"א-יפו.

11. דרכים:

רח' בני אפריים ישונה כמסומן בתשריט. רחוב הרבסט יורחב ב-2 מ' (מ 10 מ' ל-12 מ') כמו כן תפותח דרך משולבת עפ"י התכנית (מגרש מוצע 37 בתשריט), הגדרת השטח כדרך משולבת תאפשר התקנת מקומות חנייה ושילוב נטיעות.

12. שטח ציבורי פתוח ושביל להולכי רגל:

מיועדים לגינון, מתקני גן ונופש ומעבר להולכי רגל בין רח' ק. הרבסט לצומת רח' בני אפריים - קק"ל.

13. אחוד וחלוקה חדשה:

א. התכנית קובעת איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים, על פי פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ותבוצע על פי לוח הקצאות וטבלת האיזון. החלקות הכלולות בתחום המיועד לאיחוד וחלוקה חדשה הן: 165, 727-730 גוש 6625 וחלקה 108 בגוש 6792.

ב. ניתן לחלק בדרך של תשריט חלוקה לפי פרק ז' לחוק, כל מגרש חדש בהסכמת בעלים בחלוקת משנה עד ל-2 מגרשי משנה, והדבר לא ייחשב כשינוי מתכנית זו ובתנאי שאין פגיעה באפשרויות החניה. במקרה כזה תרשם לפי הצורך זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב והולכי רגל בלשכת רישום המקרקעין.

14. רישום שטחים ציבוריים:

השטחים הציבוריים בתחום תכנית זו (דרכים, דרך משולבת, שטח ציבורי פתוח, שביל להולכי רגל) יופקעו וירשמו על שם עיריית ת"א-יפו בספר רישום המקרקעין ואו יירשמו ע"ש עיריית ת"א-יפו במסגרת ביצוע האיחוד והחלוקה החדשה.

15. הריסת מבנים:

כל מבנה, שאינו תואם תכנית זו, ייהרס ע"י בעלי הקרקע או מי מטעמם ועל חשבונם, לפני הוצאת היתר בניה על המבנים החדשים. פסולת בניה זו תסולק ע"י הבעלים או מי מטעמם ועל חשבונם.

16. עבודות פיתוח:

לא יוצאו היתרי בניה ולא תתחיל כל עבודת בניה בשטח, אלא אם הוכשרה הקרקע וכן נעשו עבודות פיתוח מינימליות של יישור ומילוי הקרקע לגובה המדרכה, וכן נעשו סידורים להסדרת הניקוז ומערכת הביוב בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

17. הוצאות התכנית:

הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות תכנון על פי החוק.

18. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אשורה.

19. יחס התכנית לתכניות תקפות:

א. לתכנית הראשית:

על תכנית זו חלות הוראות התכנית הראשית. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות התכנית הראשית ובין הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

ב. לתכניות מתאר נושאיות:

- תכנית מתאר "ע 1" למרתפים אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5167 מיום 18.03.03 - הוראותיה חלות על תכנית זו.

מאגן
מאגן

- תכנית מס' 1740 (קומה מפולשת) אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2181 מיום 11.1.76 - הוראותיה אינן
חלות על תכנית זו.

- תכנית מתאר מקומית מ' - (שנוי אחוזי בניה, תוספת קומה,
מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן) אשר - הודעה בדבר מתן תוקף לה
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2829 מיום 24.6.82 הוראותיה אינן
חלות על תכנית זו.

- תכנית מתאר מקומית ג' - גגות, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה
פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4208 מיום 21.4.94. הוראותיה בדבר
מתקנים טכניים והנדסיים חלות על תכנית זו. הוראות בדבר חדרי יציאה
לגג לא חלות בתכנית זו.

ג. לתכנית מס' 1405 - הבטחת שטחים לפיתוח מחלף בצומת רחובות ק.ק.ל.
(רשפון) בני אפריים - אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט
הפרסומים מס' 2287 מיום 13.1.77 הוראותיה חלות בכל הקשור להבטחת
פיתוח צומת דו-מפלסית.

חתימות:

יום התכנית: מינהל מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם השויות ההכנות הטכניות.
הווימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליום התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית של עמדה הנמצאת השטח ונחתם עמנו הסכם ניהול קניין קדמי מתנוגז באותו במקום הסכמת כל בעל עניין הישום הנכון ו/או כל רשות מוסכמת, לפי כל חוקה ופיקוד דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם הנהגה שפותח על ידינו בתכנית אין בווימתנו על התכנית הכרה או הוצאה בקיום הסכם כאמור ואין ויתור על זכותנו לבטל בכל הפרדה בין שרשש מאיתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, מאן על כל זכות אחרת העומדת לזרמכת הסכם כאמור ועל כל דין שכן חתימתנו צוטטת אף וזה מנקודת מבט תכנונית.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב
תאריך: 20.4.05

מתכנן: נחום כהן

הועדה המקומית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו			
שם התכנית: תחום אכס"א א' חלק א' ו-ב'			
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)			
תאריך:	13.12.2001	פרוטוקול:	30
החלטה:	5		
"	"	"	"
"	"	"	"
"	"	"	"
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה			
תאריך:	14.7.2003	ישיבה מס':	805
מנהל האגף	מו"ד חגית	יו"ר הועדה / יו"ר ועדת המשנה	
		תאריך:	6.7.2001

ועדה מחוזית:

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס'	2073/א1
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום	14.7.03
לאשר את התכנית.	
גילה ארזון	
יו"ר הועדה המחוזית	

5 תאריך: 10.8.05