

כנסת 5

11.2.08

מוקדמת מס' 2

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' ת"א/מק/1111א-4

אחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים

חלק מתכנית מתאר מס' /1111א-1/ - ב.מ. / 9

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' ת"א/מק/4א1111-

אחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים

חלק מתכנית מתאר מס' /1א1111/ - ב.מ. / 9

תכנית בסמכות הועדה המקומית [בהתאם לסעיף 62 א (1)]

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ת"א/מק/4א1111- - אחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים. חלק מתכנית מתאר מס' /1א1111/ - ב.מ. / 9.
2. מסמכי התכנית:
תכנית זו כוללת 5 דפי הוראות כתובות (להלן "התקנון").
תשריט הערוך בק.מ. 1250: 1 (להלן "התשריט").
לוח הקצאות וטבלת איזון (להלן "לוח הקצאות").
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית:
תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
החלקות הכלולות בתשריט הן:
גוש 6896:
חלקות: 22, 56, 65, 66, 67, 68, 71, 129, 130 (חלק), 132, 134, 136, 138, 140, 142, 152, 155, 160, 163, 167 (חלק).
גוש 6885:
חלקות: 24, 25, 27, 30.
4. גבולות התכנית:
במזרח רחוב לוי אשכול ובצפון המשך רחוב אינשטיין.

5. **שטח התכנית:** 32.856 דונם (כולל שטח של 4.020 דונם השלמה מחלקה 1 בגוש 6896 זכויותיו ניתנו בתכנית /1111א'1/).
שטח לחישוב זכויות בניה כ - 31.800 דונם (כולל שטח של 4.200 דונם מתכנית מס' 1435 הנושא זכויות).
6. **היוזם:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו.
7. **בעלי הקרקע:** בעלים פרטיים.
8. **עורך התכנית:** אבי מאיר - אדריכלים ומתכנני ערים.
9. **מטרת התכנית:**
- לבצע אחוד וחלוקה מחדש בתחום התכנית על מנת לאפשר בניית מתחם מגורים ובו 198 יחידות דיור שישתלב כחלק מהמערך השכונתי והבינוי המוצע בהתאם לתכנית מתאר מס' 1111א-ב.מ.9/ שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4151 מיום 21.10.93 (להלן "התכנית הראשית") ע"י:
1. קביעת איחוד וחלוקה מחדש של החלקות שבתחום התכנית בהתאם להוראות התכנית הראשית ועל פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון הבניה תשנ"ה - 1965.
 2. הבניה באזור המגורים, קווי הבנין, חלוקה למגרשים, זכויות, הוראות הבניה ויתר הוראות התכנית יהיו בהתאם להוראות התכנית הראשית.

10. תקנות הבניה

למגורים: אזור מגורים צבוע בתשריט בצבע צהוב.

א. להלן טבלת פרוט החלוקה למגרשים והבנינים והזכויות בהם בהתאם להוראות התכנית הראשית:

מס' מבן	מס' מגרש	מס' בנין	מס' קומות מירבי	סה"כ יח"ד בבניין
מבן 1 (חלק)	2 א'	200	ע+5+ד.גג	17
		201	ע+5+ד.גג	17
	2 ב'	202	ע+5+ד.גג	17
		203	ע+5+ד.גג	17
	2 ג'	204	5	12
205		ע+9	36	
מבן 3 (חלק)	10 א'	206	ע+5+ד.גג	17
		207	ע+5+ד.גג	17
	10 ב'	208	5	12
		209	ע+9	36
	סה"כ			198 יח"ד

מספר הקומות המירבי המצויין בטבלה לא כולל חדרי יציאה לגג מרתפים.

ב. מגרשים מס' 2א', 2ב', 2ג' מהווים חלק ממבן מס' 1. מגרשים מס' 10 א', 10ב' מהווים חלק ממבן מס' 3. כל הוראות הבניה החלות על המבנים על פי התכנית הראשית, יחולו על המגרשים.

ג. ממוצע שטחי הדירות בתחום המתוכנן לא יעלה על 120 מ"ר, שטחים למטרות עיקריות. סעיף 13ב' של הוראות התכנית הראשית לגבי תמהיל הדירות לא יחול בתכנית זו. שטחי השרות יהיו בהתאם לתכנית "ל" - 1.

ד. סעיפים 20 ה' ו-28ג' של הוראות התכנית הראשית לא יחולו בתכנית זו.

ה. כל יתר הוראות התכנית הראשית חלות על תכנית זו לרבות כל ההתניות להיתרי בניה ולשטחי השלמה.

11. זיקת הנאה: ניתן יהיה להעביר (במידת הצורך) צנרת ניקוז ותעול בתחום מגרשי הבניה, ותרשם על שטח זה זיקת הנאה לטובת העירייה לצורך אחזקה ותיקונים ואין לבנות מעל שטח זה, ומתחתיו עד לעומק של 2.5 מ'. מיקום מדוייק ייקבע במסגרת תכנית לעיצוב ארכיטקטוני שתוכן על פי הוראות התכנית הראשית.

12. אחוד וחלוקה:
מחדש: האחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

13. שטחי השלמה:
בהתאם לסעיף 22 של תקנות התכנית הראשית ירשמו בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, מגרש הש1- (כיום חלקות 24 ו25- בגוש 6885) ומגרש הש2- (כיום חלקות 27 ו30- בגוש 6885) ע"ש בעלי המגרשים 2א', 2ב', 10א' ו10-ב' בהתאם ללוח ההקצאות, או ע"ש העירייה בנאמנות, כדי שהיא תעבירם ע"ש הבעלים הפרטיים ללא תמורה.

14. רישום שטחים
ציבוריים: הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים יופקעו ללא תמורה ו/או ירשמו במסגרת ביצוע האחוד והחלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, חפץ, אדם או חזקה.

15. הוראות התכנית
הראשית: הוראות התכנית הראשית יחולו לגבי שטח תכנית זו. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.

16. הוצאות התכנית:
הועדה המקומית תגבה באופן יחסי מהבעלים את הוצאות הכנת התכנית לרבות עריכתה, תכנונה, ביצועה, שמאות מדידה וכד', וכל זאת בהתאם לסעיף 69 (12) של חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. תשלום ההוצאות יהווה תנאי להוצאת ההיתר ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן עם יום התשלום בפועל.

אבי מאיר
אדריכלים ומתכנני ערים
ת"א, ריבל 18, סל. 6885380

חתימת המתכנן:

אבי מאיר - אדריכלים ומתכנני ערים.



חתימת הועדה
המקומית:

תאריך:

תאריך עדכון: 08.05.97, 17.06.97, 24.01.99, 6.1.2008