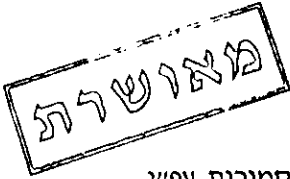


מרחב תכנון מקומי חל אביב יפו

תכנית מפורטת מס' 2533 א' – צהלה צפון

שינוי מס' 1 לשנת 2004 לתכניות מפורטת 333 (תג"פ 333)

1. **שם התכנית :** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2533 א' - צהלה צפון, שינוי מס' 1 לשנת 2004 לתכניות מפורטות מס' 333 (תג"פ 333).
2. **מסמכי התכנית :** תוכנית זו כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") גיליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן התשריט). כל אחד ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. **תחולת התכנית :** תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה הכולל גושים וחלקות שלהלן:
בגוש 6332 חלקות שלמות: 117, 20.
בגוש 6335 חלקות שלמות: 34 - 77, 79 - 90, 149 - 151, 163 - 165, 170 - 172, 180 - 183, 189, 228, 236, 255, 261 - 267, 269 - 270, 274 - 275, 299, וחלקי חלקות: 22, 184, 241, 252.
בגוש 6336 חלקות שלמות: 274 - 275, 320, וחלקי חלקות: 379.
4. **גבולות התכנית :** **מצפון מזרח:** רח' יואב.
ממזרח: רח' הפרסה
ממערב: רח' המצביאים ורח' בת יפתח.
מדרום: רח' הפרסה ורח' יונתן
5. **שטח התכנית :** כ- 70 דונם.
6. **יוזם התכנית :** הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
7. **בעל הקרקע :** מינהל מקרקעי ישראל, עיריית ת"א ואחרים.
8. **עורך התכנית :** צוות תכנון צפון, אגף תבי"ע - מנהל הנדסה עיריית ת"א-יפו.
9. **מטרת התכנית :** להביא לידי ניצול יעיל יותר של הקרקע ולהסדרת שטחים ציבוריים ע"י:
א. קביעת דרכים חדשות.
ב. קביעת דרכים משולבות במקום: אזור מגורים ג', דרכים קיימות, שבילים להולכי רגל, שטח ציבורי פתוח או שטח למבני ציבור.
ג. קביעת שטחים להשלמה.
ד. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ל: אזור מגורים ג', אזור מגורים א', שבילים להולכי רגל, דרך משולבת ודרך חדשה.
ה. שינוי יעוד מדרך קיימת, דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח, ו-שביל להולכי רגל ל - אזור מגורים ג'.
ו. לאפשר פירסום הקלה לתוספת זכויות עד 6%, באזור מגורים ג'.



- ז. קביעת הוראות לביצוע הסדרי קרקע.
 ח. ביטול דרכים ושבילים והשלמתם לחלקות המגורים הסמוכות עפ"י המסומן בתשריט.
 ט. לשנות בהתאם לכך את התכנית המפורטת מס' 333 שפורסמה למתן תוקף ביום 24.6.54 בילקוט פרסומים מס' 357, על שינוייה (להלן: תכנית ראשית).

10. הוראות התכנית:

1. אזור מגורים ג': מסומן בתשריט בצבע צהוב.
 זכויות הבניה, קווי בניין וגובה בניינים במגרשי המגורים החדשים יהיו על פי התכניות החלות באזור ובתוספת 6% לזכויות הבניה.
 2. שטח ציבורי פתוח: מסומן בתשריט בצבע ירוק.
 א. תכליות: גנים, גינות, מגרשי שעשועים, ספורט ונופש.
 ב. זכויות בניה: השטח המרבי המותר לבניה הוא 10% משטח המגרש (עיקרי + שירות).
 ג. גובה הבניה: לא יעלה על קומה אחת מעל פני הקרקע.
 ד. בשטח ציבורי פתוח לא תותר בניה על שטחים שקיימים בהם צינורות ביוב ותיעול.

11. הוראות לשטחים מיוחדים:

1. שטחים להשלמה: מסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע שחור על רקע אזור מגורים.
 א. שטחים להשלמה יצורפו לחלקות הסמוכות להם כפי שסומן בתשריט.
 ב. בעליהן של כל חלקה שיש להשלמה, ירכוש כדין את שטח ההשלמה המיועד לו, וירשום בספרי מקרקעין את מגרש הבניה החדש המתקבל כתוצאה מההשלמה.
 ג. במגרשים בהם קיימת השלמה והפקעה יקוזז שטח ההפקעה משטח ההשלמה שיש לשלם עבורו.
 ד. במקרה שנותר בין שטחי ההשלמה שטח לפיתוח שביל להלכי רגל: שטח השלמה שלא יידרש ע"י בעל החלקה הגובלת, יפותח פיתוח מינימלי ע"י העירייה וזאת על מנת להשאיר אופציה לבעלים עתידיים לרכוש שטח השלמה זה.
 ה. במקרה שחלקת השביל או השצ"פ מתבטל לגמרי: התאפשר לאחד מבעלי החלקות הגובלות לרכוש גם את חלקו של הבעלים האחר שאינו מעוניין לרכוש את השטח, זאת תוך חתימת כתב ויתור כני"ל בתאום עם אגף נכסי העירייה.
 ו. זכויות הבניה למגורים יחושבו משטחי המגרשים החדשים.
 2. הסדר קרקע: חלקות המהוות מגרש בניה אחד על פי תכנית זו, יאוחדו כחוק, כתנאי להוצאת היתר בניה.



12. הוראות אחרות :

1. רישום שטחים ציבוריים :
השטחים המיועדים לדרכים, לרחובות משולבים, שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים להלכי רגל יופקעו וירשמו ע"ש העירייה כחוק.
 2. חניה :
החניה תהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף העת הוצאת היתרי בניה ותסודר כולה בתחומי המגרשים, בתאום עם אגף התנועה בעיריית ת"א.
 3. צמתי דרכים :
א. בכל צומת המפגש שבין רחובות (משולבים ו/או קונבנציונליים) יוסדר רדיוס סיבוב מינימלי של 5.0 מטר על חשבון המגרשים הפינתיים.
ב. בכל מפגש שבין שביל להולכי רגל לבין דרך מכל סוג, יוסדר רדיוס מינימלי של 2.0 מטר, על חשבון המגרשים הפינתיים.
13. ביצוע תשתיות : מתוקף תכנית זו יותרו לביצוע עבודות עפר מכל סוג שהוא ו/או ביצוע תשתיות תת ועל קרקעיות בכל השטחים הציבוריים המופיעים בתכנית, וזאת בכפוף לתיאום הנדסי בעיריית תל-אביב יפו.
14. הוצאות תכנון ופיתוח : הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.
15. תנאים למתן היתרי בניה :
בנוסף לתנאים להיתרי בניה המפורטים בחוק, היתרי הבניה בתחום תכנית זו יותנו בתנאי הבטחת ביצוע הסדר קרקע כמפורט בסעיף 11 סעיף קטן 2.
16. יחס לתכניות תקפות :
על שטח תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית ותכניות 738, 958, 748, ותכניות נושאויות (ג', 2550 א', 2754) במידה של ניגוד בין הוראות תכניות אלו ובין הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' א/א 2533

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 12.10.09 לאשר את התכנית.

גילה זורון
 יו"ר הועדה המחוזית

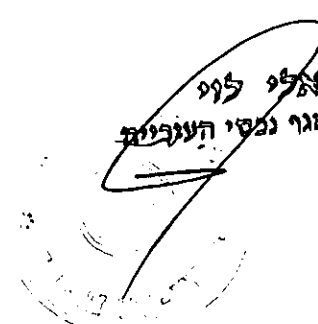
ק"א י 13.12.09

חתימות: 18

חתימת המתכנן:

חתימת הבעלים:

מנחם אגף נמסי העורכיית



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית: ת.ג.א.מ.א. / א/א 2533
 הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך	פרוטוקול	החלטה
"	"	"
"	"	"
"	"	"

אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך 12.10.2009 ישיבה מס' 1032

כינוי האגף	מנהל האגף	יו"ר הועדה / יו"ר הוועדה
<u>11/003</u>	<u>[Signature]</u>	<u>[Signature]</u>
	תאריך	
	<u>7.12.09</u>	

הועדה המקומית:

הועדה המחוזית:

ד"ר חסידה שפירא עו"ד
 יו"ר הוועדה המחוזית

25/09/2007