

240301 X 895/131

5/5/1/1

פרט 1111 מופי תל-מפי/יפו

חבנית סנאי מקומית סט' 815 א'

סינוי סט' 2 לשנת 1973 של חבנית סנאי "לי" שטחים מעבר לירקון

יחידה שבנות ג'



R815

2508-1



1

חלקה
יחידה
יחידה
יחידה

פרט הכנון מקומי חל-אביב/יפו

הכניה מתאר מקומיה מספר 815 א'

שינוי מס' 2 לשנה 1973 של הכניה מתאר "ל" שטחים מעבר לירקון

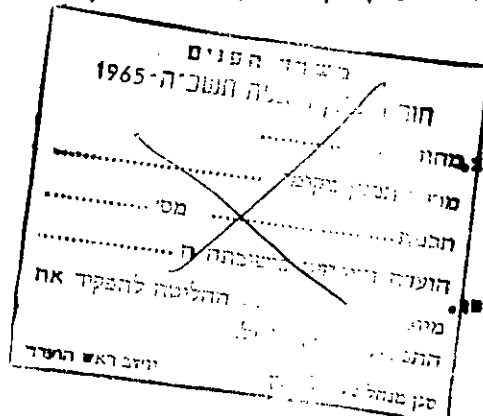
יחידת שכונה ג'

הכניה זו תיקא: הכניה מתאר מקומיה מס' 815 א' שינוי מס' 2 לשנה 1973 של הכניה מתאר "ל" - שטחים מעבר לירקון, יה' שכונה ג'.

1. שטח התכניה :

2. החולת התכניה וגבולותיה :

הכניה זו חלק על שטח קרקע המוחזקת בקו כחול במשרד, המצורף אליה מיום 19.2.53, לחלק המשרד, החולל חלקי גושים 6632, 6631, 6628. המשרד המדון בק"מ 115000 מחווה חלק בלתי נסדר מהתכניה.



725.0 דונם בקרוב

3. שטח התכניה :

4. היגיון :

עיריית חל-אביב/יפו

5. גלילי המדג :

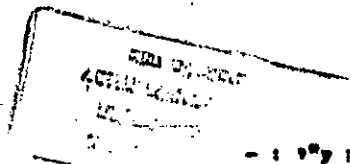
מינהל מקרקעי ישראל ואחריהם.

6. מתאר התכניה :

י. מרלשטיין ושוח' ארכיטקטים ובנוי ערים, חל-אביב.

7. מטרת התכניה :

מטרת התכניה היא להכנון מחדש חלק מאשטח מזרח לדרך היפה ולשנות בהתאם לכך את הכניה מתאר "ל", שטחים מעבר לירקון, אשר החודקה בדבר סגן חוקף לה נחפרטת בילקוט הסרטומים מס' 278 מיום 19.2.53 ואשר תיקא לחלק התכניה הראשית, על שינויה.



8. שינוי התכניה הראשית :

התכניה הראשית השונה ע"י :

- א. הכנון והתוויה רשת דרכים חדשה כמסומן בהשרים.
 - ב. קביעת אזורי המגורים וצמימות המגורים.
 - ג. קביעת אזור מסחרי מיוחד.
 - ד. קביעת שטחים לבנינים צבוריים.
 - ה. קביעת שטחים צבוריים סחוחים.
 - ו. קביעת אזורים מיוחדים.
 - ז. קביעת אזורים ושטחים אחרים כמסומן בהשרים.
 - ח. קביעת חורמות וחקנות לאזורים ולשטחים השונים.
 - ט. חוספת בסוף תקנות התכניה הראשית כדלקמן :
- "לפרוה האמור לעיל יחיה יעוד הקרקע והתכנון והתקנות לשטח הכניה המתאר המקומיה מס' 815 א' כמפורט בה".

9. רשום השטחים הצבוריים :

גודל השטחים הצבוריים - דרישה, ששטחים לבנינים צבוריים, השטחים הצבוריים הממוכנים בשטח הבניה זו נבדק ונקבע בהתאם לצרכי האוכלוסיה הממוכנים שגודל בשטח המבניה.

א. השטחים הצבוריים עד ל-40% יחיו מיועדים להפקה וירשמו על שם העיריה כחוק.

ב. לאור הצמימות שנקבעה במכניה ירשמו השטחים הצבוריים שמעבר ל-40% על שם העיריה בהתאם להסכם בין עיריה מ"א/יפו ובעלי הקרקע.

10. אופן מחוץ שטח המכניה :

מכניה מתאר זו מחוץ מסגרת מנהל בלבד למחוז השטח ואין לראות את המכניה כמגוריה ומסמכת שטחים.

א. מכניה ממורטות יוכנו לשטח אשר יגדירו ויקבעו את האזורים והשטחים השונים, חלוקת ויעודי הקרקעות, הבנוי ואופן הבניה, צמימות ואחוזי הבניה במגרשים, ומקנות וחוראות בניה לאזורים ולשטחים השונים. הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרי בניה רק לאחר אשור מכניה ממורטות מתאימות.

ב. תבניה בשטח המכניה חותר אך ורק בהתאם להכניה עצוב ארכיטקטוני (להוציא בנינים לזוגות צעירים במסגרת המפעל העירוני של עיריה מ"א/יפו). אשר יוכנו ויאשרו לגושי בנינים כטי שיוגדרו בהכניה המפורטות. זאת כדי להבטיח הכנון ובצוע נאות לשכונה. מתן היתר בניה לבנון באחד מגושי הבנינים (אשר יוגדרו בהכניה המפורטות) יהיה כמוף להנאי וחוראות הכניה העצוב הארכיטקטוני המאושרת של גוש הבנינים הנדון. הועדה המקומית לא תהיה רשאית להוציא היתרי בניה לבנינים אלא ע"י הכניה העצוב הארכיטקטוני המאושרת.

ג. הכניה העצוב הארכיטקטוני יקבעו את :

- 1 - העמידה הבנינים לפי מדות וצורה.
- 2 - גבהי הרצפות, גבהי הקומות וגבהי הבנינים.
- 3 - כל חזיתות הבנינים לרבות צורת גמר הגגות.
- 4 - טרטי גמר חזיתות הבנינים שיכללו חומרי הבניה וצבעים.
- 5 - שטח הגינות והחניות.

ד. החלוקה הקיימת תכוסל ותוחסה לתכנון חדש.

11. הצמימות והאחוזי הבניה :

א. הצמימות בשטח כל המכניה (להוציא מכניה ממורטות מס' 924, 1233/א' ושטח עיריה מ"א/יפו המיועד כולו לזוגות צעירים במסגרת המפעל העירוני). זכויות הבניה יחיו לפי 5 יחידות לדונם ברוטו, כאשר לצרכי חסוב זכויות הבניה והצמימות יחשבו 70 מ' בניה של שטח המסחרי כשווים ליחידת דיור אחת.

ב. במידה ולבעל קרקע יש בשטח המכניה 32.0 דונם למחוז (להוציא מכניה ממורטות מס' 924, 1233/א' ושטח עיריה מ"א/יפו המיועד כולו לזוגות צעירים) חותר לו חוספת צמימות של יחידת דיור אחת לדונם בקוטו לזוגות צעירים, במנאי שהחירות כולן ירוכזו בבנין אחד או יותר כאשר הצנין או הבנינים מיועדים בלעדית ליחידות דיור לזוגות צעירים במסגרת המפעל העירוני של עיריה מ"א/יפו.

ג. צמימות המגורים ואחוזי הבניה במכניה ממורטות מס' 924 ו-1233/א' יחיו כמפורט בהן.

ד. מטעם חכמים זו הוקצא, ע"י מינהל מקרקעי ישראל, שטח קרקע לעירייה מ"מ/ש אשר כולו ייועד לזוגות צעירים במסגרת המפעל העירוני. הצפייה מטעם קרקע זה תהיה 7 יחידות לדונם ברוטו במנאי שכל היחידות יהיו לזוגות צעירים במסגרת המפעל העירוני ושטח יחידות דיור לא יעלה על 75 מ' ברוטו כולל מרפסות. גבולות שטח הקרקע הנ"ל וגודלו יקבעו במסגרת חכנית ממורטת אשר בה יהיה כלול שטח הקרקע הנדון.

ה. שטח מרפסות לקומה ושטח מרפסות הכולל (להוציא יחידות דיור לזוגות צעירים ומכניות ממורטות מס' 924 ו-1233/א') יחשבו לפי 100 מ' ממוצע בניה ליה' מגורים על מגרש אחד, אך בכל מקרה שטח מרפסות בקומה:

- 1 - לא יעלה על 30% מטעם המגרש באזור מגורים א'.
- 2 - לא יעלה על 25% מטעם המגרש באזור מגורים ג' מיוחד.
- 3 - לא יעלה על 40% מטעם המגרש ב-2 קומות מסחריות ולא יותר מ-25% בקומות המגורים.

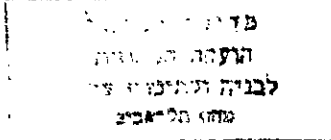
ו. שטח מרפסות ליה' לזוגות צעירים לא יעלה על 75 מ' ברוטו (כולל מרפסות).

ז. הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא יחידות בניה ליזרמה ששטחן עולה על 100 מ' לפי החשוב הנ"ל (100 מ' בניה ליה' דיור כממוצע על מגרש אחד) אך במנאי שהכניות ידווח גדולות מ-100 מ' תבדקנה במיוחד בכל מקרה ומקרה ע"י מחנך העיר על מנת להבטיח שאינן נמנות לחלוקה לדיירות קטנות יותר.

12. יחידות בניה :

א. הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא יחידות בניה בהתאם למפורט דלעיל כפוף לתכניות המפורטות והחכניות לעצוב ארכיטקטוני. אך כל עוד חכניות זו אינה בתוקף, תהיה רשאית הועדה המקומית להוציא יחידות בניה במקומות המתקרה לבנינים לזוגות צעירים בהתאם למותר בתכנית הקיימת.

ב. יחידות הבניה לבנינים רבי קומות כפופים להסכמת משרד הבטחון והאגף לענפים אזרחיים.



13. תאגידים :

א. אזור מגורים א' : מיועד לבניה מגורים כסוגיה הבניה לא יעלה על 2 קומות. התכליות יהיו בהתאם לתכנית הראשית.

ב. אזור מגורים ג' מיוחד : מיועד לבניה מגורים בבנינים 4 קומות מעל קומה עמודים ועד וכולל בנינים רבי קומות בהתאם לתכנית ממורטת. התכליות יהיו בהתאם לתכנית הראשית.

ג. אזור מסחרי מיוחד : מיועד כאזור מסחרי משולב במגורים, צפיפות המגורים, שטח מרפסות וגובה הבניה בהתאם לתכנית ממורטת, התכליות יהיו בהתאם לתכליות המפורטות באזורים מסחריים בתכנית הראשית באוספת מגורים.

ד. אזור מיוחד : היעוד וההוראות בהתאם לתכנית ממורטת ובאזור הועדה המקומית והועדה המחוזית, כאשר המגרש ליד רחוב רשון ייועד למסעדה או לכל תכלית אחרת באזור הועדה המחוזית.

ה. אזור לבנינים צעירים ושטחים צעירים ממוזגים : צורח וגודלים יקבעו בתכניות המפורטות בהתאם לצרכי האוכלוסיה הממוזגת לשטח.

ו. דרכים : דרכים במסדרים מחוץ לשטח התנועה הראשית לתכנית החזי והדוחב יהיו כמאויים בחשבים. התכניות המפורטות יכללו מפרון ספורט יומר לרשת דרכים.

