

1

6.6.93

תכנית מוקדמת מס' 1

מרחב תכנית 1 מקומי תל-אביב-יפו

תכנית באזור	מפורטת רמות	מס' צהלה	2466
-------------	-------------	----------	------

אחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים

שנוי מס' 1 לשנת 1989 של תכניות מפורטות מס' R-232 ומס' 261



2466

3017-3



מחוז : תל - אביב.

נפה : תל - אביב - יפו.

עיר : תל - אביב - יפו.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2466 באזור רמות צהלה, אחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים. שינוי מס' 1 לשנת 1989 של תכניות מפורטות מס' R-232 ומס' 261.
2. תחולת התכנית וגבולותיה : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' פ/2466/89 המצורף אליה (להלן "התשריט"). אזור "רמות צהלה", בין הרחובות שוהם במערב ורח' אגדתי במזרח, והכולל חלקות 177, 178, 179, 188, 195, 174, 175, 176 בנוש 6623. התקנות, התשריט ולוח ההקצאות, הכולל טבלת איזון, מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. התכנית מבוססת על מפה טופוגרפית.
3. שטח התכנית : שטח התכנית - 8,012 מ"ר.
4. בעלי הקרקע : ש ו ו נ י מ.
5. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו.
6. הסתכנון : פרחי אדריכלים בע"מ, רח' אדם הכהן 16, תל-אביב.
7. מטרת התכנית : לתכנן, לאחד ולחלק את שטח התכנית ולשנות בהתאם לכך תכנית מפורטת מס' R-232, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 30 מיום 17.8.49 ותכנית מפורטת מס' 261, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 526 מיום 7.3.57 (להלן "התכניות הראשיות"), כדלקמן:
 - א. שנוי יעוד מאזור מגורים לשטח צבורי פתוח ומשטח צבורי פתוח לאזור מגורים.
 - ב. אחוד וחלוקה מחדש של השטח המסומן בתכנית לפי פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 שלא בהסכמת הבעלים, וקביעת 6 מגרשי מגורים, וכן שטח להשלמת תכנית גובלת שיועבר ללא תמורה.
 - ג. קביעת יעוד שטח ציבורי פתוח ושבילים ציבוריים.
 - ד. קביעת רחוב אגדתי כרחוב משולב והרחבתו מ- 8.0 מ' ל- 10.0 מ', כמסומן בתשריט, ושינוי קו בנין מ- 6.0 מ' ל- 4.0 מ'.
 - ה. קביעת צפיפות על פי מפתח של 6 יחידות דיור לדונם נטו, משטח של 5,296 מ"ר (השטח הרשום בלשכת רישום המקרקעין).
 - ו. באיזור המגורים סה"כ 31 יח"ד.
 - ז. קביעת גובה הבנינים אשר לא יעלה על 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
 - ח. קביעת אחוזי הבניה בשעור של 29% לקומה משטח רשום של חלקה (הכוללים בתוכם 7% בניה עבור מרפסות על פי תכנית מ').

8. שינוי התכניות : התכניות הראשיות תשוננה ע"י : הראשיות

הוספת סעיף בסוף תקנות התכניות הראשיות כדלקמן :
 "למרות כל האמור לעיל יהיו התכנון והתקנות בשטח
 תכנית מפורטת מס' 2466 כמפורט בה".

9. תקנות הבניה : תקנות הבניה באזור המגורים יהיו כדלקמן :

א. אחוזי הבניה המותרים יהיו 29% בקומה מהשטח הרשום של כל חלקה, שנוצר לאחר הפרשה של 40% לצרכי צבור והכולל 7% בניה עבור מרפסות עפ"י תכנית מ'.

ב. מספר הקומות לא יעלה על 2 קומות מעל קומה מפולשת

ג. מספר יחידות הדיור יחושב לפי 6 יחידות דיור לדונם נטו משטח רשום של החלקות, היינו משטח לחישוב זכויות בניה שהוא 5,296 מ"ר.

ד. קווי בנין - 4.00 מ' לצדדים, לחזית ולאחור.

ה. חלוקת יח"ד לכל מגרש, כאמור בלוח ההקצאות.

ו. טבלת יח"ד ושטחי הבניה :

חלקה	מגרש	מס' יח"ד	שטחי הבניה העקריים
174	1174	4	425 מ ²
175	1175	4	399 מ ²
176	1176	10	952 מ ²
177	1177	4	406 מ ²
178	1178	4	422 מ ²
179	1179	5	468 מ ²
סה"כ		31	3072 מ ²

10. שטחים להשלמה : חלקים מחלקות 188, 176, 175 בנוש 6623, המסומנים בתשריט כשטח להשלמה ד', מהווים השלמה למגרשים מס' 1138, 1128 ו- 1141 בתכנית מפורטת מס' 1863 (שטרם פורסמה למתן תוקף) ללא תמורה.
 זכויות הבניה לגבי שטחי ההשלמה ימוצו במסגרת תכנית מפורטת זו.

11. שטחים צבוריים : השטחים המסומנים בתשריט כשטחים צבוריים פתוחים יהיו פתוחים מיועדים לגנים צבוריים.

12. רישום שטחים : השטחים הצבוריים הפתוחים, השבילים, והרחובות המסולבים מיועדים להפקעה וירשמו על שם ע.ת.א - יפו, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, חפץ, אדם או חזקה, או ירשמו במסגרת ביצוע החלוקה (חדשה בלשכת רישום המקרקעין, הכל לפי החלטת של הועד המקומית לתכנון ולבניה.

13. **הוראות לאחוד וחלוקה מחדש** : האחוד והחלוקה מחדש יבוצעו שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן 10 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בהתאם ללוח ההקצאות הכולל טבלת איזון. ניתן לאחד בהסכמת הבעלים, שני מגרשים סמוכים למגרש אחד והדבר לא יחשב כשינוי התכנית.
14. **הריסת מבנים** : כל בנין שהוא בניגוד לתכנית ולתקנות יהרס ושיירי הפסולת יסולקו ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם לפני הוצאת היתר בניה חדשה.
15. **עבודות פיתוח** : לא תתחיל כל עבודת בניה בשטח, אלא אם הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימליות כיישור ומילוי הקרקע לגובה המדרכה. ייעשו סידורים מתאימים למניעת שטפונות, וכל זאת לשביעות רצונה של הועדה המקומית, ובהתאם לדרישות מהנדס העיר.
16. **הוצאות הכנת התכנית** : הועדה המקומית תגבה, באופן יחסי מהבעלים את הוצאות הכנת התכנית לרבות עריכתה, תכנונה, ביצועה, וכל זאת בהתאם לסעיף 69(12) של חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. תשלום ההוצאות יהווה תנאי להוצאת ההיתר, ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן עד ליום התשלום בפועל.
17. **זמן ביצוע** : התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אשורה.
18. **יחס התכנית לתכניות הראשיות** : על-תכנית זו תחולנה תקנות התכניות הראשיות. במידה ויהיו ניגודים בין הוראות התכניות הראשיות לבין הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

חתימות :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו			
שם התכנית <u>תכנית מסורת מס' 2466</u>			
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)			
תאריך	פרוטוקול	החלטה	
6.10.91	252	2	
ואושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה			
תאריך	ישיבה מס'		
4.1.93	477		
מח' משנה	מנהל העיר	יו"ר הועדה	

מס' התכנית	2466/א
תאריך	4.1.93
שם	שמואל לסקר
מח' משנה	
מנהל העיר	
יו"ר הועדה	

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

פרחי ושות' אדריכלים בע"מ
פרחי ש. פרחי א. אקרמן
חוב מוס הכתון סן, תל-אביב 64585
ל. 5243524, 5239997, 03-5230425