



עמוד 1 מתוך 15

18.8.97

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
תכנית מפורטת מס' 2631
יפו - סהר

שינוי מס' 1 לשנת 1994 לתכנית מפורטת מס' 577 ג' על שינוייה
ולתכניות רישום שיכונים ציבוריים 3/05/16, 3/05/18 ו- 3/05/21

תוכן:

זיהוי ופרטים

1. שם התכנית
2. מסמכי התכנית
3. תחולת התכנית
4. גבולות התכנית
5. שטח התכנית
6. יוזם התכנית
7. בעלי הקרקע
8. עורך התכנית

מטרות התכנית

חזראות התכנית

10. אזור מגורים ב'
11. אזור מגורים מיוחד
12. אזור מסחרי
13. מגרש מיוחד
14. אזור לכניני ציבור
15. שטח ציבורי פתוח
16. שטח פרטי פתוח
17. שטח לספורט

הוראות כלליות

18. שכני פינוי וביצוע
19. ניקוז ותשתיות
20. תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטונית
21. הפקעות ופינויים
22. הריסת בנינים
23. מגרשים להשלמה
24. מתחמים לחלוקה בין הבעלים
25. זיקה הנאה לציבור
26. חברה לניהול ואתוקה
27. יחס לתכניות תקפות
28. תחילת ביצוע
29. אישורים

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
ר"ד פתח תקווה 116, תל-אביב
ד 7246, טלפון 04-628111

11/96
0 01006 0



מרחק תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2631

יפו - סהר

שינוי מס' 1 לשנת 1994 לתכנית מפורטת מס' 577 ג' על שינוייה ולתכניות רישום שיבוניים ציבוריים 3/05/16, 3/05/18 ו-3/05/21.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' 2631 יפו - סהר. שינוי מס' 1 לשנת 1994 לתכנית מפורטת מס' 577 ג' ולתכניות רישום שיבוניים ציבוריים 3/05/16, 3/05/18 ו-3/05/21 (להלן ה"תכנית הראשית").

2. מסמכי התכנית:

- א. 14 דפי הוראות בכתב (להלן ה"תקנון").
 - ב. חשריט כ.מ. 1:1250.
 - ג. לוח הקצאות ואיזון למתמים D, C, B, A.
 - ד. תרשים מתמטי פיננסיים (כלול בגוף החשריט).
- כל מסמך ממסמכי התכנית יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. תחולת התכנית:

א. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בחשריט.

ב. תחום התכנית כולל:

גוש 5999: חלקות: 3-5, 7, 8, 10, 11, 13-57, 59-61, 63, 74-82, 87, 89, 90, 92, 93, 97, 100, 103, 105, 107, 108, 111-113.

חלקי חלקות: 62, 64, 65, 72, 95.

גוש 7000: חלקות: 4, 103-105. חלקי חלקות: 5-7, 111.

גוש 7050: חלקות: חלקי חלקות: 4, 8, 27.

גוש 7075: חלק מחלקה 77.

גוש 7153: חלקי חלקות 27, 28.

4. גבולות התכנית:

- רח' סהרון ושכ' נוה גולן
- ממזרח - שד' ירושלים ויפו ד'.
- מדרום - רח' מייזל ויפו ג'.
- ממערב - רח' אייזיק חריף ויפו ג'.

5. שטח התכנית: כ- 123 דונם.

6. יזום התכנית: מינהל מקרקעי ישראל.

7. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

8. המתכנן: שמואל יבין, אדריכלים ומתכנני ערים.



9. מטרות התכנית:

א. תכנון מחדש של השטח הכלול בתכנית כדי לשקם את האזור ולמצות את פוטנציאל האזור להנדלת מצאי המגורים, שיפור השרותים הציבוריים, שיפור מערכת הדרכים והסדרת הניקוז כל זאת ע"י:

1) שינוי ייעוד אזור מגורים ג', אזור מסחרי, וחלק משטח ציבורים פתוח לאזור מגורים ב' ואזור מגורים מיוחד, כדי לאפשר הקמת 650 יח"ד כבנינים של 4 קומות עם אפשרות להגבהתם ב-2 קומות נוספות ובבנינים של 12 קומות עם אפשרות להגבהתם ב-6 קומות נוספות.

2) קביעת הוראות חדשות ל"מגרש מיוחד".

3) שינוי ייעוד חלק מ"שטח ספורט" ל"אזור לבניני ציבור".

4) קביעת שטחים נוספים לבניני ציבור.

5) קביעת שטח ציבורי פתוח שישימש גם לצרכי ניקוז ומזנקים הנדסיים הקשורים בהם.

6) שינוי מיקום האזור המסחרי מרח' סהרון לשטח שסממכר לתחנת הנידלוק וביטול שני אזורים המסחר ברח' איזיק חריף.

7) תווית מערכת דרכים חדשה לשרות השכונה החדשה וחיבורה לשכונות הקיימות שמשביכה, כולל שינוי תוואי חיבור רח' איזיק חריף לרח' סהרון.

8) קביעת תכליות והוראות בניה לאזורים השונים ותנאים להיתרי בניה, להבטחת הפינויים, כולל אלה שבשטחים הציבוריים, ומימון עבודות הניקוז ומערכות התשתית.

9) חלוקת זכויות בחלקות שבעלות משותפת.

ב. בהתאם לאמור לעיל לשנות בתחום התחולה של תכנית זו את התכניות כמפורט בסעיף 27 שלהלן "יחס לתכניות הקפות"



תכנית מס' 2631
עמוד 4 מתוך 15

הוראות ותכנית

10. אזור

מגורים כ: צבוע בתשריט בצבע תכלת ויחולו לבניו ההוראות הכאות:

א. התכליות המותרות:

מגורים

ב. מספר יחידות דיור והשטחים המותרים לבניה:

1) מספר יחידות הדיור למגרש לא יעלה על:

מספר מגרש	מס' יחידות הדיור
101	20
102	30
103	34
104	20
105	4
106	12
107	20
108	24
109	16
110	18
	סה"כ 198

2) גודל מגרש מינמלי - 360 מ"ר

3) השטח המירבי המותר לבניה, במסגרת השטחים העיקריים של המבנים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין, לא יעלה על מכפלת מספר יחידות הדיור ב-110 מ"ר.

4) שטחי השירות הנילוויים, מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין, יהיו כמפורט בתקנות ושטחם לא יעלה על 30 מ"ר לכל יחידת דיור, כולל פרגולות.

5) שטחי השירות הנילוויים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו על 200% משטח המגרש ויכללו מרתפים בהתאם לתכנית מתאר "ע" - מרתפים". למרות האמור בתכנית "ע" - מרתפים" תותר הקמת המרתף ב-2 קומות בגבולות המגרש ובתנאי שהמרתף ישמש ברובו לתניה. הכללת המרתף מעל מפלס הרחוב הגובל, עד ל- 1.2 מ', תהיה בקונטור המבנה.

ג. קווי בנין:

1) כמסומן בתשריט.

2) קו הבנין לרחוב מס' 3 יהיה 2.5 מ'. במסגרת תכנית בנינו ועיצוב ארכיטקטוני ראשית הועדה המקומית לקבוע קו בנין גדול מהאמור לעיל. בתחום קו הבנין תיקבע זיקת הנאה להולכי רגל שמיקומה ומימדיה יהיו עפ"י תכנית בנינו ועיצוב ארכיטקטוני.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
ר"ד פתח תקווה 726, תל-אביב
פ. 7266, טל 07-6638111



תכנית מס' 2631
עמוד 5 מתוך 15

ד. גובה הבניין ובניה על הגג:

- 1) מספר הקומות המירבי לא יעלה על 4 קומות.
- 2) למרות האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית, במקרים מסויימים, להחיר הגבחת המבנה עד ל- 2 קומות נוספות, במסגרת תכנית בינוי ועיצוב אריכטקטוני, זאת לשם הכשחת מימוש הזכויות ורווחת הדיירים. ובתנאי השתלבות בעיצוב הסביבה.
- 3) לא תותר קומת עמודים מפולשת למעט במגרש 110.
- 4) תותר בניה על גגות ו/או שימוש בחלל גג הרעפים במסגרת שטחי הבניה המותרים בתנאים הבאים:
 - שטח הבניה לא יעלה על 50% משטח הגג כולל כל המבנים והמתקנים שעליו.
 - הבניה על גג שטוח, תותר בניסיה של 2.5 מ' לפחות מחזית המבנה לרחוב (למעט מגדלי מדרגות ופרגולות).

ה. תניה:

- 1) מקומות התניה יותקנו עפ"י התקן שיהיה תקף כעת הוצאת היתר הבניה.
- 2) התניה הדרושה תהיה בתחום המגרשים בלבד. התניה במגרשים 107 ו-108 יכולה שתהיה משותפת לדיירי שני הבתים.

ו. רישום זיקת הנאה

תירשמה זיקות הנאה כלשכת במקרקעין, עפ"י הפרוט בסעיף 25 שלחנן.

11.

אזור מגורים

מיוחד: צבוע בתשריט בצבע כחום מותחם בקו כחום כהה ויחולו לבניו ההוראות הבאות:

א. התכליות המותרות:

- 1) מגורים.
- 2) דיור מוגן ושימושי איכסון מלונאיים באישור הועדה המקומית. שימושים אלה יותרו רק בבנין בשלמותו.

ב. מספר יח"ד בשימוש למגורים והשטחים המותרים לבניה:

1) מספר יחידות הדיור לא יעלה על:

מספר המגרש	מספר יחידות הדיור
301	62
302	96
303	294
	סה"כ 452



תכנית מס' 2631
עמוד 6 מתוך 15

- 2) גודל מגרש מינימלי - 360 מ"ר.
- 3) השטח המירבי המותר לבניה, במסגרת השטחים העיקריים של המכנים, מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין, לא יעלה על מכפלת מספר יחידות הדיור כמצויין לעיל ב-110 מ"ר.
- 4) שטחי השרות הנילוויים, מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין, יהיו כמפורט בתקנות ושטחם לא יעלה על 40 מ"ר ליתידת דיור, כולל מרגולות.
- 5) שטחי השרות הנילוויים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו על 200% משטח המגרש ויכללו מרתפים ברתאם לתכנית מתאר "ע" - מרתפים". למרות האמור בתכנית "ע" - מרתפים" תותר הקמת המרתף ב-2 קומות בגבולות המגרש ובתנאי שהמרתף ישמש כרוכז לתניה, הבלטת המרתף מעל מפלס הרחוב הגובל, עד ל- 1.2 מ, תהיה בקונטור המכנה.

ג. קוי בנין:
כמסומן בתשריט.

ד. נובה הבנין נבניה על הנוב:

- 1) מספר הקומות המירבי מעל קומת עמודים ממולשת לא יעלה על 12.
- 2) למרות האמור לעיל. הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים, להתיר הגבהת המבנה עד ל-6 קומות נוספות, במסגרת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני, זאת לשם הכטחת מימוש הזכויות ורווחת הדיירים ובתנאי השתלבות בעיצוב הסביבה.
- 3) תותר בניה על גגות, במסגרת שטחי הכניה המותרים ובתנאים הנאים:
- שטח הכניה לא יעלה על 50% משטח הגג כולל כל המכנים והמתקנים שעליו.
 - הכניה תותנה כנסיגה של 2.5 מ' לפחות מחזית מבנה לרחוב (למעט מגדלי מדרגות ומרגולות).

ה. תניה:

מקומות התניה יותקנו כחחום המגרש, לרכות תניה תת-קרקעית, עפ"י רצון שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה. אולם הועדה המקומית רשאית להתיר התקנת חלק ממקומות התניה מחוץ לשטח המגרשים, אם נוכחה כי התקנת התניה בתוך המגרשים, אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות, הכל עפ"י המלצת אנף התנועה וע"ת בעלי הנכס ו/או היזמים.



תכנית מס' 2631
עמוד 7 מתוך 15

12. אזור מסחרי:

צבוע בתשריט בצבע אפור ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

א. התכליות המותרות:

מסחר כמעונאי, משרדים, שרותים אישיים, מסעדות, כתי קפה וכיו"ב.

ב. היקף הכניה:

היקף הכניה המירבי יהיה:

שטחים עיקריים מעל מפלס הכניה - 2500 מ"ר
שטחי שירות מעל מפלס הכניה - 500 מ"ר
שטחי שירות מתחת למפלס הכניה - 200% משטח המגרש נטו לשימושים המותרים בתכנית מתאר "ע-מרתפים" ולשם תניה כנדוש עפ"י החוק.

חותר הקמת מעברים מקורים עם זיקת מעבר לציבור עפ"י תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני כמפורט בסעיף 20. שטחי המעברים כהיקף של עד 600 מ"ר יחושכו כשטחי שרות בנוסף למפורט בסעיף זה.

ג. הני בניו:

לכניה מעל מפלס הכניה - כמסומן בתשריט.
לכניה מתחת למפלס הכניה - כגבולות המגרש.

ד. מספר קומות:

מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות מעל שתי קומות סרף.

ה. תנועה ותניה:

מקומות תניה יותקנו בתחום המגרש, עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הכניה.

ו. הוראה להכנת תכנית כינוי ועיצוב ארכיטקטוני:

היתרי בניה באזור המסחרי יותנו כהכנתה ואישורה של תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני כמפורט בסעיף 20.



13. מגרש מיוחד: צבוע כחשיריט כצהוב עם אלכסונים חומים.

במגרש המיוחד יותר פיתוח ובניה באחת משתי החלופות הנאות:

חלופה א' - תחנת תדלוק ומסחר:

החלופה מבוססת על המשך הפעלת תחנת התדלוק הקיימת והתאמתה להוראות התכנית.

התכליות:

- א. תחנת תדלוק בדרוג ב' עפ"י הוראות תמ"א 18.
- ב. שימושי מסחר עפ"י סעיף 12א' (אזור מסחרי).

היקף הבניה:

היקף הבניה המירבי (בנוסף למבנים הקיימים כמגרש בהיתר) יהיה:

שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה - 250 מ"ר.
שטחי שירות מעל מפלס הכניסה - 50 מ"ר (לשימושים המפורטים בחוק).
שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה - 200% משטח המגרש נטו לשימושים המותרים בתכנית מתאר ע'-מרתפים ולשם חניה כנדוש עפ"י החוק.

קנייני מס' קומות:

הוראות לנושאים אלה תהיינה עפ"י סעיפים 12ג', 12ד' (אזור מסחרי).

תנועה ותניה:

* מקומות חניה יותקנו עפ"י התקן התקף בעת חוצאת היתר הבניה.
* לא תותר יציאת כלי רכב מתחנת התדלוק לשד' ירושלים אלא מהדרך המצויינת מס' 5 כחשיריט. לשם כך תקבע זיקת מעבר לכלי רכב בתוך האזור המסחרי שמדרום למגרש המיוחד, במימדים ובמקום שיקבע ע"י אגף התנועה של עת"א.

חלופה ב' - מגורים:

החלופה מבוססת על פינוי תחנת התדלוק הקיימת כתנאי לאיכלוס ושימוש במבנים המוצעים.

התכליות:

- א. מגורים
- ב. שימושי מסחר להכליות המתותרות באזור מסחרי ובמפלס הקרקע בלבד.

היקף הבניה ומס' יח"ד:

היקף הבניה למסחר לא יעלה על המפורט לעיל:

שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה - 700 מ"ר.
שטח שרות מעל מפלס הכניסה - 200 מ"ר.
מעברים מקורים במפלס הקרקע עם זיקת מעבר לציבור יחושבו כשטחי שרות בנוסף למפורט לעיל.
מס' יח"ד כמגורש לא יעלה על 18 יח"ד.



תכנית מס' 2631
עמוד 9 מתוך 15

שטחי בניה למגורים, קווי בנין, גובה הבנין ובניה על הגג ותניה:

הוראות לענינים אלה יהיו כמפורט בסעיף 10ב' עד 10ה' (אזור מגורים ב').

הוראה להכנת תכנית בנין ועיצוב ארכיטקטוני:

א. היתרים לבניה ופיתוח עפ"י חלופה זו מותנים בהכנת תכנית בנין ועיצוב ארכיטקטוני למגרש המיוחד ולאזור המסחדי, כמפורט בסעיף 20.

ב. בתכנית בנין ועיצוב ארכיטקטוני, כאמור, רשאית הועדה המקומית לשנות את קווי הבנין שבין המגרש המיוחד והאזור המסחדי מכפי שמשומן כחשירט, ולהחיר בניה בקו המגרש בהסכמת הבעלים.

אזור לבנין

14.

צבוע: צבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

א. תכולות המותרות:

1. בניינים למוסדות חינוך, תרבות, כריאות, דת, רווחה ושרותים קהילתיים.
2. מגרשי ספורט ומתקני ספורט.
3. חניה צבורית על ותת קרקעית.

ב. השטחים המותרים לבניה:

1. השטח המירבי המותר לבניה, במסגרת השטחים העיקריים של המניס מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין, לא יעלה על 120% משטח המגרש.
2. שטחי השירות הנלווים, מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין, יהיו כמפורט בתקנות ושטחם לא יעלה על 40% משטח המגרש.
3. שטחי השירות הנלווים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו על 200% משטח המגרש ויכללו מרתפים בהתאם להכנית מתאר "ע-מרתפים".
למרות האמור בתכנית "ע-מרתפים" תותר הקמת המרתף ב-2 קומות בגבולות המגרש ובתנאי שהמרתף ישמש ברובו לתניה. הבלטת המרתף מעל מפלס הרחוב הנובל, עד ל- 1.2 מ', תהיה כקונסור המבנה.
4. תכנית הבניה לא תעלה על 60% משטח המגרש ותכלול את השטחים העיקריים ושטחי השירות.

ג. קווי בנין:

כמסוסן בתשריט.

ד. גובה הבנין:

מספר הקומות המירבי לא יעלה על 3. הועדה המקומית תחיה רשאית להחיר קומה נוספת אם נוכחה שהדבר נדרש לפתרון אדריכלי למבנה ציבורי מיוחד.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
ר"ח מנהלית קורה 116, תל אביב
9 7246, טלפון 03-6181111



הכנית מס' 2631
עמוד 10 מתוך 15

ה. חניה:
מקומות החניה יותקנו בתחום המגרשים לרכות חניה תת-קרקעית. מספר מקומות החניה יהיה לפחות עפ"י הצקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.

15. שטח צכור:
פתוח: צכוע כחשריט בצבע ירוק כהה ויחולו לגביו ההוראות הכאות:

א. התכליות המותרות:
1) כשטחים הציבוריים הפתוחים יותרו שימוש רוחה ונופש וכן מתקנים ומכנים התואמים את אופי השימוש.

2) מתקני בן ונופש פעיל כמגרש 601.

ב. אחוזי בניה:

1) תותר הקמת מבנים כשטח של 5% משטח המגרש נטו.

2) לא יותר שימוש מסחרי במגרשים המיועדים כש"פ.

ג. גובה הכנין:

גובה הבנין לא יעלה על 4 מ'. בכנין בעל גג שטוח ו-6 מ' בכנין בעל גג רעפים.

16. שטח פרטי:
פתוח: צכוע כחשריט בצבע ירוק מותחם ירוק כהה ויחולו לגביו ההוראות הכאות:

א. התכליות המותרות:

1) גינות.

2) חניה עד 30% משטחו.

3) מעבר כלי רכב לחניון התת-קרקעי של האזור המסחרי.

4) מעבר הולכי רגל.

ב. גישת כלי רכב:

גישת כלי רכב לשטח הפרטי פתוח תהיה משותפת עם הבניסה לתחנת התידלוק.

17. שטח לספורט: צכוע כחשריט בצבע ירוק מותחם כחום. על אזור זה יחולו הוראות התכנית הראשית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
ר"ח מחוזתקוה 114, תל אביב
ד 7244, טלפון 03-7630111



א. בניה ופיתוח בתחום התכנית יעשו תוך הכנסת פיננניים של כל המכנים המיועדים לפיננ, לרבות המבנים בשטחים הציבוריים כולל כל המחזור למכנים אלה.

ב. לשם הכנסת הפיננניים יחולק השטח למתחמי פיננניים בהתאם לתרשים הכלול בתשריט התכנית.

ג. לא ינתנו היתר בניה אלא לאחר עריכת סקר מפורט של הפיננניים במתחם, כולל מספר בתי אב למגורים, עסקים, או סוג אחר של פיננ ומיקום הפיננ. הסקר ילווה בצילום אויר מעודכן ליום עריכת הסקר.

ד. לא ינתנו היתרי בניה מעל מכסות הנקובות בשלבי הפיננניים כמפורט בלוח שלהלן:

מתחם פיננניים	שלב	היקף הפיננניים עד סוף השלב	היקף התכנית עד סוף השלב
א'	1	פיננני השטחים הציבוריים	25% מיח"ד
	2	פיננני חלקי בשלבים	4 יח"ד עבור כל פיננני
	3	השלמת הפיננני	השלמת הבניה
ב'	1	פיננני השטחים הציבוריים	זכויות הבניה במגרש 110
	2	השלמת הפיננני	השלמת הבניה
ג'	1	25% מהפינננניים	50% מיח"ד
	2	השלמת הפיננני	השלמת הבניה
ד'	1	פיננני השטחים הציבוריים	25% מיח"ד
	2	פיננני חלקי בשלבים	4 יח"ד עבור כל פיננני
	3	השלמת הפיננני	השלמת הבניה
ה' (אזור מסחרי)	1	פיננני/הסדר חרינות תחנת התידלוק ופיננני דרך מס' 5	שלבי הבניה הנוספים בתחנת התידלוק ושלב ראשון של האזור המסחרי בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני
	2	השלמת הפיננני	השלמת הבניה



- ה. שטחים הכלולים בתכנית אך אינם כלולים במתחמים יפנו ע"י הבעלים.
- ו. שינויים בגבולות המתחמים ובשלבי הפיננזיים מותנים באישור מהנדס העיר.
- ז. הוצאת היתרי הבניה כפומה גם להגבלות הניקוז והתשתיות כמפורט בפרק 19 שלהלן.

19. ניקוז ותשתיות:

- א. לא ינתנו היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר הכנת תכנית לניקוז ולמערכות התשתית האחרות, לכל שטח התכנית, באישור מהנדס העיר.
- התכנית תכלול את הפרטים הבאים:
- 1) חלוקת השטח לשלבי ביצוע מבחינת פתרונות הניקוז והתשתיות והתניית ביצועו של כל שלב במתן פתרונות הולמים (סופיים או זמניים) לתיפקוד סביר של האתר.
- 2) פתרונות גישה ותניה כאופן שיובטח תיפקוד סביר של האזור בכל שלב.
- 3) גבהים ושיפועים כמגרשי הבניה והדרכים.
- ב. התכנית תהיה מלווה במסמך כספי אשר יציין את העלויות ומקורות המימון לכל שלב, במימון ובאחריות הבעלים.
- ג. היתרי הבניה ינתנו על בסיס החלוקה לשלבים שהוגדרו בתכנית לניקוז ומערכות התשתיות האחרות, כפוף להכטחת המימון ולהגבלות הפיננזיים (ראה פרק 18 לעיל).
- ד. שינויים בשלבי הביצוע שפורטו בתכנית לניקוז ולמערכות התשתית האחרות, מותנים אף הם באישור מהנדס העיר.

20. תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני:

- היתרי הבניה באזור מגורים ב', באזור מגורים מיוחד באזור המסחרי וכן חלופה ב' במגרש המיוחד יותנו בהגשת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ובאישור הועדה המקומית. התכנית תוגש למתחם שלם, המתחמים יהיו עפ"י גבולות מתחמי הפיננזיים כמסומן בתשריט.
- התכנית תהיה בק.מ. 1:250 על רקע מפה מצבית - טופוגרפית ותכלול:
- א. חלוקת משנה של השטח למגרשים, כבסיס לרישומם עפ"י הוראות סעיפים 140 - 137 לחוק.
- ב. קביעת מעברים עם זיקת הנאה לציבור כמפורט בסעיף 20 ה' להלן.

11/76 36 01006 D



תכנית מס' 2631
עמוד 13 מתוך 15

ג. קביעת בינוי עם פרוט מספר הקומות ויחידות הדיור בכל מגרש. תוך שמירה על מרחקים מינימליים בין בניינים כדלהלן:

- בין חזיתות משניות המצויות זו מול זו - 6 מ' או 0.

- בין חזיתות ראשיות המצויות זו מול זו 8 מ' למבנים עד 4 קומות ו-1 מ' נוסף לכל קומה נוספת (מספר קומות ממוצע בין שני המבנים).

במסגרת תכנית הכינוי והעיצוב ניתן יהיה להפחית את המרחקים הנ"ל, אם שוכנעה הועדה המקומית כי אין בכך מגיעה ברווחת הדיירים.

ד. עיצוב ארכיטקטוני הכולל חזיתות עקרוניות וחומרי גמר, לרבות התייחסות לחזית הסגרש הפונה לשצ"פ 601 ולדרך מס' 3. גימור החזיתות יהיה מתומרים עמידים לאורך זמן.

ה. קביעת שלכי ביצוע לרבות שלכי הפינוי והפיתוח כמפורט בפרק 18 - שלכי פינוי ופינוי ו-19 - ניקוז ותשתיות.

21. הפקעות ופינויים:

כל השטחים הצבוריים בתחום התכנית יופקעו לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו ע"ש עיריית תל-אביב-יפו כלשכת רישום המקרקעין.

22. הריסת בניינים:

הבניינים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה.

23. מגרשים לחלמה:

1) המגרשים המסומנים בקווים אלכסוניים דקים בצבע שחור הם להשלמת המגרשים 102, 104, 105, 106, 109, 110, 301 ו-303.

2) מגרש 201 ישלים את מגרש הבית ברח' איזיק הריף 8.

24. מתחמים לחלוקה בין הבעלים:

השטחים המותחמים בתשריט בקו שחור והמסומנים כאותיות A, B, C, D מיועדים לחלוקה בין הבעלים לפי לוח ההקצאות והאיזון המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

25. זיקת הנאה לציבור:

1) תירשם זיקת הנאה כלשכת המקרקעין עפ"י המסומן בתשריט ועפ"י הפרוט דלהלן:

- זיקת הנאה לציבור, למעבר הולכי רגל, בתחום קו הבנין לרח' מס' 3, לאורך המגרשים 101, 102, 104, 105, 106, 109 ו-401.

מינחל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה
רח' פתח ציון 11
7246 טלפון 111-522-90
תל אביב



תכנית מס' 2631
עמוד 14 מתוך 15

- זיקת הנאה לציבור למענר הולכי רגל ורכב, במגרש 103, מרת' סחרון למגרש 302, כמסומן בתשריט בניקוד בצבע אדום רוחב המעבר 5 מ' לפחות.

- זיקת הנאה למגרשים 107 ו-108 נשטת החניה המשותפת.

- זיקת הנאה לציבור בתחום מגרש מס' 303 למעברים רצופים בין החלק הדרומי של דרך מס' 3 ובין השטח הציבורי. פתוח (מגרש 601) שטח המעברים לא יפחת מ-1,500 מ"ר.

- זיקת הנאה לציבור למעברים מקורים ושאינם מקורים בתחום מגרש 401 (אזור מסחרי) ונשטת הפרטי פתוח הכלול בו.

- זיקת הנאה לציבור במגרשי החניה הפרטית לאורך הבתים 16-4 כרח' מיזל, כמסומן בתשריט בניקוד בצבע אדום.

2) מיקומה הסופי של זיקת ההנאה, מימדיה ושטחה, יקבעו בתכנית בינוי ועצוב ארכיטקטוני כמפורט בסעיף 19, באופן שיובט מעבר לציבור לשם מימוש מטרות התכנית.

3) היתרי בניה במגרשים אשר צוינה בהם זיקת הנאה לציבור, ינתנו בהבטחת רישום זיקת ההנאה בלשכת המקרקעין, לשביעות רצון מהנדס העיר.

26. חברה לניהול ואחזקה:

היתרי הבניה לבנינים רבי הקומות, כהגדרתם בחוק, וכן למבנים באזור המסחרי ינתנו לאחר הקמת חברה ניהול ואחזקה משותפת לדיירי הבנינים. החברה תהיה אחראית לאחזרת מרתפי החניה ושאר חלקי הרכוש המשותף.

27. יחס לתכניות חספות:

א. הוראות תכנית מפורטת מס' 577 ג' על שינוייה שהודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרטומים מס' 2181 מיום 1.1.76, לא יהולו בתחום תכנית זו, למעט ההוראות בדבר ההפקעות לצרכי דרכים שאינן מבוטלות ע"י תכנית זו.

ב. הוראות תכנית מתאר מקומית "ע - מרתפים" על תיקוניה חלות על תכנית זו.

ג. הוראות תכנית מתאר מקומית "ג" (כניה על גגות בתים) על תיקוניה לא חלות על תכנית זו.

ד. הוראות תכנית מתאר "מ" לא יהולו בתחום תכנית זו.

ה. על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות רישום שכונים ציבוריים 3/05/16 שאושרה ב- 18.3.86, 3/05/18 שאושרה ב- 24.6.86 ו- 3/05/21 שאושרה ב- 28.4.87 למעט הענינים ששנו בתכנית זו.

28. תחילת ביצוע: תחילת ביצוע התכנית - 5 שנים מיום אישורה.

מינחל מקרקעי ישראל
מתוו ת"א
ר"ח פתח תקוה 114, תל-אביב
7246, טלפון 6628111-99



תכנית מס' 2631
עמוד 15 מתוך 15

29 אישורים:

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך תחזוקות 116, תל-אביב
7246 טלפון 05-6638111

ת"מ ת"ת המטכ"ל
יבין אדריכלים ומתכנני ערים
רח' גורדון 52 תל-אביב טל 5213634-05

אין לנו התנגדות להגשת תוכנית, בתנאי שהיא תהיה בהתאמה עם
רשימת התנאים וההגבלות.
התנאים וההגבלות המפורטים להלן יחולו על כל פרט ופרט של כל
המבנים או על כל חלק מהמבנים אשר יבנו או יבנו שוב על גבי המבנים
המנויים ברשימה זו. היתרון המפורט להגשת התוכנית של כל
מבנה ברשימה זו יחול על כל פרט ופרט של המבנה הנ"ל ויחול על כל
מטרייה של המבנה.
התנאים וההגבלות המפורטים להלן יחולו על כל פרט ופרט של כל
המבנים אשר יבנו או יבנו שוב על גבי המבנים המנויים ברשימה זו
התנאים וההגבלות המפורטים להלן יחולו על כל פרט ופרט של כל
המבנים אשר יבנו או יבנו שוב על גבי המבנים המנויים ברשימה זו

תחית בעל הקרקע:

דודיקה רוקובני
אמצעות הסוכנות
מפי ת"א

6.11.97

מנכ"ל
מחוז ת"א
מינהל מקרקעי ישראל
6.11.97

הועדה המקומית להכנת ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית	מס' 2631	מס' 2631
המסלול	מס' 2631	מס' 2631
האריך	מס' 2631	מס' 2631
אישור	מס' 2631	מס' 2631
האריך	מס' 2631	מס' 2631

תחית הועדה:

33

מספר: 0889-א-1

משרד המבנים מחוז תל-אביב
תוכן התכנון והבניה השכיח - 1965

2631/א תל-אביב

הועדה המחוזית להכנת ולבניה תל-אביב-יפו
יום: 16.12.96
לאשר את התכנית

מפקד
16.12.97

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך תחזוקות 116, תל-אביב
7246 טלפון 05-6638111

11/96
01006 B