

מטרת התכנית:

1. אחוד וחלוקה מחדש של השטח.
2. קביעת תכנית בינוי חדשה לחלק מהשטח.
3. בטול ו/או הרחבת דרכים קיימות וקביעת דרכים חדשות.
4. קביעת שטחים לבנייני מגורים הכוללים תוספת של כ-140 יח"ד. באזור 1 וכ-230 יח"ד באזור 2 סה"כ כ-370 יח"ד.
5. קביעת שטחים לבניינים צבוריים.
6. קביעת שטחים צבוריים פתוחים.
7. קביעת שטחים לבניינים מסחריים.
8. קביעת חזיתות מסחריות.
9. קביעת קוין בנין חדשים.
10. קביעת שטחים לאתר שמור.
11. קביעת שטח ציבורי פתוח המהוות אופציה לכביש בעתיד.
12. קביעת שלכים לפינוי והריסה.

10. יחס התכנית לתכנית המתאר:

11. הפקעות לצרכי ציבור:

12. אתר שימור (היסטורי/ארכיאולוגי)

13. עתיקות:

14. תחילת ביצוע:

15. שלביות דרכים:

16. חיבור לכביש מסי 44:

17. אופציה לכביש בעתיד:

18. דרך משולבת:

על התכנית הזאת יחולו הוראות תכנית מתאר אזור על כל שנוייה מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין תכנית זו לבין התכנית הראשית יכריעו תקנות התכנית זו הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו ע"י הוועדה המחוזית, וירשמו על שם הרשות המקומית.

בשטח זה לא תורשה כל בניה אלא כאישור הועדה המחוזית והגורמים המוסמכים. אישור כאמור לעיל ידרש גם לשיפוץ ושיחזור הקנים וכן להריסה.

1. לא תתבצע כל עבודה בתחום השטח המוכז כשטח עתיקות, ללא תאום ואישור רשות העתיקות.
2. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה אמצעים לביצוע חתכים בקרקע, כמגמה לעמוד על היקפם ואיכותם של השרידים הקדומים.
3. נמידה ויתגלו שרידים המצדיקים זאת יופעלו על הגושים/חלקות/ח"ת נחלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.
4. אישור סופי לסלילה/בניה/מותנה באישור רשות העתיקות.

תחילת ביצוע התוכנית תחשב יציקת יסודות לבניינים שיכילו 20% מיהידותהמגורים המתוכננות.

לא יבוצע ניתוק רח' שפרינצק עם המשך רח' ויצמן לפני שיבוצע כביש החיבור בין רח' הרצל לרח' שרת.

ביצוע ההסדר בצומת בין רח' הרצל לכביש מסי 44 יהיה מותנה באישור מ.ע.צ. ומשרד התחבורה.

השטח הציבורי הפתוח המיועד לכביש בעתיד עם זכות דרך ברוחב 32 מ' כאשר התווי המדויק ותכנון הכביש יתואם עם משרד התחבורה ומ.ע.צ. תנד התחשבות במבני המגורים שלידו. ויכלול בתחום הדרך את הפתרונות האקוטטיים שידרשו. לא יהיה צומת בין כביש מסי 44 והכביש העתידי אלא מעבר כמפלסים שונים. דרך מסי 44 תיסלל רק לאחר אישור משרד התחבורה לדרך ואופן החציה של המשך דרך הנצחון.

דרך המשולבת המסומנת בתשריט מהווה זכות דרך בלבד. שטחי החניה והשטחים הפתוחים המגוננים של כל המגרשים תגובלים בדרך המשלבת מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ויסומנו בתשריט כשטח פרטי פתוח. תכנית פיתוח מפורטת של הדרך המשולבת עם החניות האושר ע"י משרד התחבורה ותבוצע בהתאם. ובלבד שרוחבה לא יפחת מ-6 מ'.

משרד התחבורה
מ.ע.צ.
מ.ע.צ.
מ.ע.צ.

19. חניה:
היתרי בניה לכל המגרשים יהיו מותניים בפתרון חניה לפי תקני החניה בתכנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.
מקומות החניה הציבוריים ילקחו בחשבון במאזן החניה עבור כל השימושים פרט למגורים.
בכל שטחי החניה יבוצע ריצוף משתלב וגינון.
20. אזור מסחרי:
אזור המיועד לשימושים מסחריים לפי רשימת התחליות הבאות:
א. חנויות כל בו
ב. חנויות לעופות ובע"ח.
ג. חנות למכירה קמעונאית.
ד. משרדים
ה. בנקים.
ו. בתי מוסדות.
ז. תיקוני חשמל ורדיו.
ח. בתי קפה ומסעדות.
21. מסחר קיים
באזור מגורים ג':
בבנינים הקיימים המיועדים למגורים אין להוסיף כל שטח מסחרי נוסף. החנויות הקיימות יכולות להמשיך לפעול בגודלן הנוכחי.
22. שטח ציבורי פתוח:
באזור זה אסורה הבניה למעט מקלטים ציבוריים, עבודות גינון ופיתוח, חניה פתוחה כחלק מהפיתוח, מתקני משחקים ומחסן לכלי עבודה גננים בלבד.
23. שטח פרטי פתוח:
מגרשים בשטח פרטי פתוח מותר יהיה להצמידם למגרשים הגובלים בהם. במגרשים אלה מותר יהיה לבצע עבודות בניה כדלקמן בלבד: - גידור, עבודות גינון ועבודות פיתוח, חניה כחלק מהפיתוח, מתקני משחקים וכו'.
24. ניקוז ביוב ותעול:
עבודות בניה ופיתוח בשטח תותרנה לאחר שהועדה המקומית לתכנון ובניה תשוכנע שנעשו כל הסידורים המתאימים לדרישת משרד הבריאות בכל הנוגע לתעול ביוב וניקוז.
25. עבודות פיתוח:
התחלת עבודות הבניה לאחר ביצוע עבודת פיתוח הכוללת: ישורי קרקע, נטיעות, כבישים ואספקת מים בהתאם לדרישת הועדה המקומית לתכנון ובניה.
26. פינוי והריסת מבנים
באזור 1:
א. על היזם לפנות ולהרוס את הבתים המסומנים להריסה בתשריט או כל מבנה אחר אשר אינו עומד בחוראות תכנית זו. (למעט תל עתיקות) בתחום כל אחד מהמתחמים המסומנים כנספח המצורף לפני מתן היתרי בניה באותו המתחם.
- ב. באזור 2:
על היזם לפנות ולהרוס את הבתים המסומנים להריסה בתחום שטח ציבורי ודרכים לפני מתן היתרי בניה בתחום האזור. כמו כן היתרי בניה למגרש אשר בתחומו נמצאים מבנים המסומנים להריסה עפ"י התשריט המצורף או כל מבנה אשר אינו עומד בחוראות תכנית זו ינתנו לאחר הריסת המבנים הנ"ל.
27. מחסום רעש:
צמוד לכביש הארצי ייבנה ע"י מינהל מקרקעי ישראל מחסום רעש שיכלול קיר בגובה 4.0 מ' במרחק 49.0 מ' מהבינינים. משני צדי הקיר ייבנו שני קירות מקבילים המרווחים בין הקירות ימולאו עפר עם גינון מתאים. הכל מסומן בתשריט המצורף. היתרי בניה לכל המגרשים באזור 2 מותנים בהקמת מחסום הרעש והשלמתו.

28. נספחים:

לאזור 1 קיים ניספח בינוי בק"מ 1:500 וניספח מגורים בק"מ 1:250 המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. למרות האמור לעיל, שינוי לבינוי המוצע לא יהווה שינוי לתכנית המפורטת בתנאי שימרו: העמדת הביניינים, כיווני הכניסה, מספר הקומות, החתך האופייני, תומרי הגמר וקווי הבנין כפי שמופיעים בתשריט ובנספח הבינוי ובאישור מהנדס העיר. כמו כן מצורף נספח פיננסי.

29. אזורים וזכויות בניה: השטח מחולק לאזורי מגורים, אזורי מסחר ואזורי צבוריים לפי הטבלה הבאה:

קווי בניה			זכויות בניה	מס' יח' מקט	שטח מגרש מינמ	מגרש	אזור
קד	אחר	צד					
3	6	5	כל יחידת דיור תהיה עם גג רעפים בגובה מקסימלי של 2 קומות בשטח כולל של עד 160 מ"ר. תכנית מקסימלית 100 מ"ר. בנוסף מרתף כולל מקלט בשטח עד 50 מ"ר (*). עלית גג משולבת בחלל גג רעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מרצפת הקומה שמתחתיה ושיפוע הגג לא יפחת מ-33% (*). גובה מקסימלי ממפלס פני קרקע מרכז המגרש לרום גג הרעפים 9 מ'. בנוסף: סככה לחנית רכב מגג קל וללא דפנות בשטח שלא יפחת מ-15 מ"ר ולא יעלה על 25 מ"ר (**).	לפי יחיד ל' נטו	500	203	כתום בהיר
					700	207 - 210	
					1000	202, 204, 205	
					1400	201, 206	
					1500	77 - 85	
					1800	67 - 76	
					1100	86 - 103	
3	50	5	כמו א	1	400	1	1-א כתום בהיר עם אלכסון חום כהה
			כמו א (***)	2	1200	2 - 17 חוץ מחלקה 14	
3	6	5	כמו א פרט לשטח כולל עד 150 מ"ר ותכנית מקסימלית עד 90 מ"ר	5	1250	21 - 22	חד כרום בהיר מותם כתום כהה
				4	1000	23 - 30	
				3	750	31	

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ת"א
 דרך פתח תקוה 116, תל-אביב
 ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

.../.

קווי בניה	שטח בניה מקסימלי	מס' קומות ו/או גובה מקסימלי	שטח מגרש מינמ	מס' יח' מקט	מגרש	אזור	קד אחר צד		
							קד	אחר	צד
לפי תשריט ונספח הבינוי	95 מ"ר בממוצע ליח"ד מרתף עד 35 מ"ר לדירות תחתונות. (*) עלית גג עד 35 מ"ר לדירות עליונות. (*)	3 קומות, צמודי קרקע. גג רעפים, קצה עליון 5.5 מ' מרצפת ק. עליונה	1850	18	303,302,301 305,304	ג צהוב	3	5	5
			3200	30	306				
			1200	16	401 (קיים)				
לפי תשריט ונספח הבינוי	105 מ"ר בממוצע ליח"ד כולל הרחבה. אין להוסיף שטחי מסחר מעבר לקיים.	4 ק' + חנויות	2000	24	402 (קיים)	1-ג צהוב עם מסגרת כתום כח	3	5	5
			1600	12	403				
			1900	32	501				
לפי תשריט ונספח הבינוי	60% סה"כ	2 קומות	600		66	מסחר אפור עם מסגרת סגול	3	5	5
			1200		601 קיים				
			550		602 קיים				
לפי תשריט ונספח הבינוי	40% כל קומה	2 קומות 11 מ' חוץ מח. מכוניות ח. מדרגות	400		603 קיים	604	3	5	5
			3200		604				
			2600		701				
לפי תשריט ונספח הבינוי	5000 מ"ר. מרתף עד תכנית הבינוי למקלט, ח. מכוניות ומחסנים צמודים לחנויות בק-קרקע	2 קומות 11 מ' חוץ מח. מכוניות ח. מדרגות	1900		702	מיוחד צהוב מותחם אלכסן חום	3	5	5
			2600		702				
לפי תשריט ונספח הבינוי	40% כל קומה	2 קומות	600		703 קיים	צבורי חיים	3	5	5
			450		707,706,704				
לפי תשריט	20% בכל קומה	2 קומות	1850		65	מסגרת חום כהה			

* כפוף להטל השבחה
 ** הגדלת שטח הקרקע מעבר לבסיס החישוב 250 מ"ר לכל יח"ד בשיעורים של 100 מ"ר לכל הגדלה מוסיפה לכלל זכויות הבניה לבנין מגורים כדי 30 מ"ר בניה נוספים, תוספת זכויות הבניה הנ"ל תנוצלה לא יותר מכדי 1/2 לכל אחד משתי קומות הבנין (ק"ק/ק"א).
 *** הגדלת שטח הקרקע מעבר לבסיס החישוב 500 מ"ר לכל יח"ד בשיעורים של 100 מ"ר לכל הגדלה מוסיפה לכלל זכויות הבניה לבנין מגורים כדי 30 מ"ר בניה נוספים, תוספת זכויות הבניה הנ"ל תנוצלה לא יותר מכדי 1/2 לכל אחד משתי קומות הבנין (ק"ק/ק"א).
 **** הועדה המקומית רשאית לאשר שימושים וזכויות בניה שונים באישור הועדה המחוזית

מנהל תכנון
 מינהל תכנון
 מינהל תכנון
 מינהל תכנון

.../.

ברעלי לויצקי נסיון
אדריכלים ובני ערים (1988) בע"מ

ברעלי לויצקי נסיון
אדריכלים ובני ערים (1988) בע"מ

המתכנן:

א.א.א.א.
אדריכלים ונדבאים
אדריכלים ונדבאים
אדריכלים ונדבאים

היוזם:

ישויה ארבעה חודשים...
החייב...
ליוזם החנייה או לפל בעל ענין אחר...
הוקצה השטח ונתחם עמנו הסכם...
בזה במקום דבבבת כל בעל זכות...
מוכסבות, לפי כל חרזה ועסקי כל דין.
למען הסר ספק כוצחר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם...
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחייבתנו על ההכנית הכרה או...
הודאה בקבלת הסכם כאמור ו/או נזר על זכותנו לבטלו בגלל...
הכרתנו ע"י יועצת...
על כל זכות אחרת וזמנה...
אין החייבתנו ציונות אך ורק במקרה של טעות בטעם הכנתה.

בעל הקרקע:

22/4/93

דודיקר ובענין
אדריכלים ונדבאים

ברעלי לויצקי נסיון
אדריכלים ובני ערים (1988) בע"מ

המועצה המקומית
אזור

19 בינואר 1993
AZRTKN.LTD

החלטת המועצה המקומית...
המועצה המקומית...
החלטת המועצה המקומית...
המועצה המקומית...
החלטת המועצה המקומית...

22/4/93