

(15.11.83)
(6.3.85)
(20.9.85)
(1.12.85)
1.2.86

מרכז תכנון מסומל חל - אביב - יפו
תכנית מתאר מס' 1909
שנוי מס' 1 לשנת 1978

5003207

לתכנית מתאר מס' 460-אדמות כפר שלם (שכונה מ.)

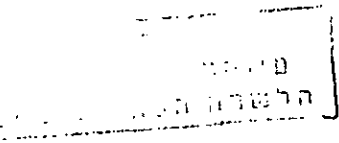
משרד התכנון והבנייה מחלקת התכנון

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 1909 שנוי מס' 1 לשנת 1978 לתכנית מתאר מס' 460 - אדמות כפר שלם (שכונה מ').

2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' ש/276 ובנספח בינוי ושלביתם להלן "התשריט" והכולל חלק מהגושים:

- גוש 6129 חלקות 47, 56-88, 93-95, 98-101. ח.חלקות 4, 5, 11, 13-16, 31, 46, 48, 50, 53-55, 89, 91, 92, 96.
- גוש 6130 חלקות 46-55, 66, 65. ח.חלקות 45, 78, 87, (246).
- גוש 6131 חלקות 8-11. ח.חלקות 1, 6, 7, 12.
- גוש 6132 חלקות 2-7. ח.חלקות 1, 8.
- גוש 6146 חלקות 48-51, 54-59, 62, 63. ח.חלקות 1, 47, 52, 53, 60, 61, 64, 66-69, 84.
- גוש 6147 בשלמותו.
- גוש 6148 חלקות 1-14, 16-18, 20, 21. ח.חלקות 15, 19, 22.
- גוש 6149 חלקות 2-24, 26, 27, 56-85, 88-93, 108-163. ח.חלקות 1, 25, 28, 29, 43, 86, 87, 94-99, 103-105, 164, 31-33.
- גוש 6152 חלקות 1-43, 45-72.
- גוש 6153 חלקות 2-24, 28-30, 42-44, 47-48. ח.חלקות 1, 25, 27, 41, 45, 46.

כמפורט בתשריט. הושריט מהווה חלק בלתי נפרד מוזכרות זו.



3. גבולות הוזכרות: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

4. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, עיריית תל-אביב - יפו ובעלים פרטיים אחרים.

5. הירזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה וול-אביב - יפו.

6. המזכנן: "חלמיש" חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בתל-אביב.

7. שטח התכנית: 294.031 דונם.

8. מטרת התכנית: א. לתכנן את השטח המצויין בסעיף 2 דלעיל ע"פ תכנית מתאר מקומית

מס' 460 אשר הודעה על מחן-תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים 1763 מיום 1.10.71 (להלן התכנית הראשית), כדלקמן:

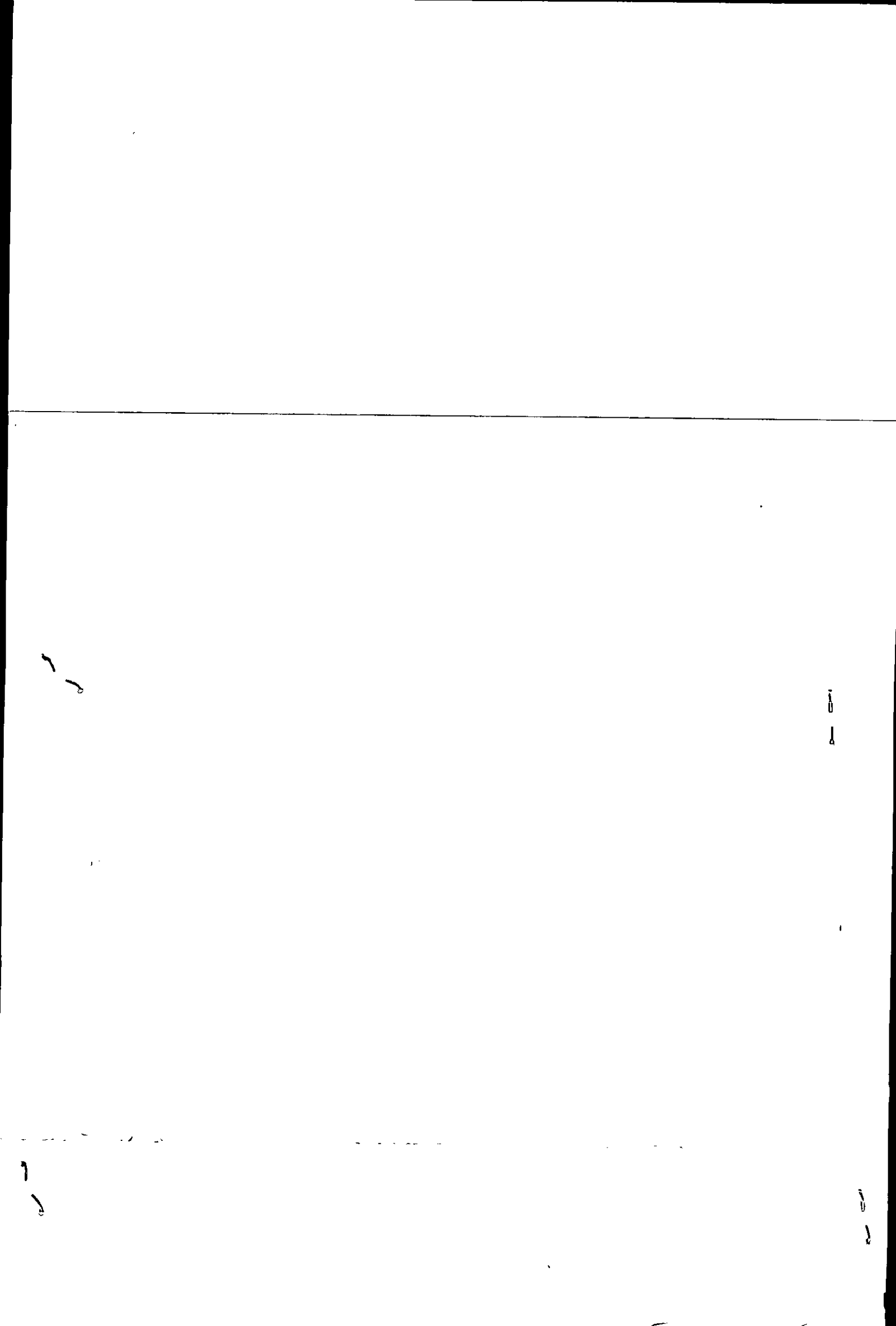
(1) לקבוע שטח מרוכז לבניני ציבור מרכזיים ולפארק מרכזי.

(2) לחכנן שכונת מגורים חכוללת: אזור מגורים מיוחד (בשתי אלטרנטיבות

בינוי), בניני ציבור, שטח ציבורי פתוח, מגרשים מסחריים ומערכת

דרכים ושבילים משולבים.

מנהל רישום מקרקעין
משרד התכנון והבנייה



3) לחכנן בניני מגורים בני 2, 4, 8 קומות ו/או קוטג'ים. מספר יחידות
הדירור בין 1236 ו-1824, הכל בכפוף לאלטרנטיבות הבינוי המפורטות
בתשריט הבינוי.

ב. לקבוע קטעי רפרזלציה שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לסימן ז' של
פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

ג. לקבוע יתרת השטחים שבהם יזכך תשריט חלוקה ע"י בעל הקרקע לפי פרק
ד' לחוק התכנון והבניה.

אזור מגורים מיווחד הכולל טזים של 8 ו-4 קומות ע"ע, בתיים טוריים
2 קומות (דירות קוטג') ע"ע ומגרשים לבתיים צמודי קרקע, מגרשים
מסחריים, שטחים לבניני ציבור, שטחי ציבור פתוחים ומערכת משנית
של דרכים, שבילים וזוניה ציבורית.
שטח ציבורי פזוח אשר ישמש כפארק מרכזי ושטח לבניני ציבור מרכזיים,
הוראות הבניה באזורים אלה יהיו בהתאם לתכנית הראשית פרט לאלה
שיקבעו אחרת בתכנית זו.

סוג האזוריט:

א. כללי

10. הוראות הבניה:

כל תחום כיצוע, בהתאם לגבולות המסומנים בתשריט, יבנה בשלמות לפי
אחת משתי תכניות הבינוי "א" או "ב". במקרה של שילוב של שתי
תכניות הבינוי באותו תחום כיצוע, תוגש תכנית בינוי מתוקנת
לאישור הועדה המקומית, בהסכמת הועדה המחוזית. הועדות יבטיחו
שמירת זכויות הדיירים ובעלי הקרקע הרלבנטיים.

ב. בניני ציבור

קוי הבנין לבניני הציבור יהיו כדלהלן:
קדמי - 4 מ', אולם לא פחות מהמסומן בתשריט.
צדדי - 3 מ'.
אחורי - 5 מ'.

ג. מגרשים מסחריים (חנויות)

1) במגרשים המסחריים מותר יהיה להקים בית בן שתי קומות, כשיעור
של 37.5% בכל קומה. כמו כן יותרו מרתפים לפי הוראות תכנית
מתאר "ע".

2) קוי הבנין במגרשים המסחריים יהיו כדלהלן:
קדמי - 4 מ'; אולם לא פחות מהמסומן בתשריט.
צדדי - 3 מ'.
אחורי - 5 מ'.

3) השימושים המותרים: חנויות, משרדים ומועדונים למבוגרים.

ד. בתי מגורים של 8 ו-4 קומות ע"ע

1) שטח רצפות כולל לדירה: 90 מ"ר (מוצוע).

2) קוי הבנין לרחובות יהיו כמסומן בתשריט.

למעט המקרים המסומנים אחרת בתשריט, יהיו קוי הבנין לכל צד
מצדדי המגרש 6 מ' כבתים של 8 קומות ו-4 מ' כבתים של 4 קומות.

ה. בתים טוריים של 2 קומות (דירות קוטג') ע"ע
קוי הבנין לכל צד: 4 מ' או כמסומן בתשריט.

ו. מגורים צמודי קרקע

(1) מספר דירות למגרש:

<u>מס' הדירות</u>	<u>גודל המגרש (מ"ר)</u>
1	250 - 400
2	401 - 600
3	601 - 800
4	801 - 1000
לפי 4 לדונם נטו	מ-1001 ומעלה

(2) קוי בנין:

קדמי - כמסומן בתשריט אך לא פחות מ-4 מ'.

צדדי - 3 מ'.

אחורי - 5 מ' במגרשים עד 600 מ"ר, ו-6 מ' במגרשים מעל 600 מ"ר.

(3) שטח רצפות ומספר קומות:

שטח הרצפות לא יעלה על השטח התחום בגבולות קוי הבנין ולא יעלה

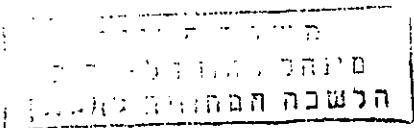
על 2 קומות, כמו כן יותר מרחף לפי הוראות תכנית מתאר "ע".

(4) גובה הבנין:

בנין עם גג משופע: 9 מ' (מחושב כמרחק שבין רצפת קומת הכניסה והקצה העליון של הגג).

בנין עם גג שטוח: הגובה הפנימי של קומת מהרצפה לתקרה לא יעלה על

3.20 מ'.



(5) גגות:

א) בבנין עם גג שטוח תורשה יציאה לגג מתוך הבית, עם כיסוי לפתח

היציאה בשטח 2 מ"ר. הגג ירוצף וישמש כמרפסת פתוחה.

לא תותר בניית חדר על הגג מעבר לכיסוי האמור.

ב) בבנין עם גג משופע תורשה בניית עליית גג, בחלל הגג, בגודל עד

15 מ"ר.

(6) גובה קומת הכניסה:

0.00 ± של הבנין לא יעלה על-1.2-1-מ' מעל המדרכה במרכז המגרש.

(7) סככת חניה:

לכל דירה תורשה בנית סככת חניה (גג מחומרים קלים על שנים או ארבעה עמודים ללא קירות) בגודל 15 מ"ר בקו בנין צדדי "0" ובנסיגה של 1.5 מ' מחזית המגרש ובהתאם להנחית מהנדס העיר.

(8) תכנית פיתוח:

היתר הבניה יכלול תכנית פיתוח על רקע מפה טופוגרפית שתראה את פתרונות החניה, הניקוז, מיקום מיכלי האשפה, הגז, מסתורי כביסה, קירות תומכים (באם דרוש) וגדרות המגרש, באישור מהנדס העיר.

(9) קולטי שמש ודודים:

א) בבנין עם גג שטוח יותקנו מסתורים לקולטי שמש ודודים שיהוו חלק אינטגרלי של הגג, המבנה שעל הגג, או המעקה.

ב) בבנין עם גג משופע הדודים יוסתרו בחלל הגג והקולטים ישולבו בשיפוע הגג.

(10) חומרי גימור:

באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

(11) תוספת לבנין קיים:

כל היתר לשיפוצים ולתוספת לבנין קיים מותנה בהתאמת המבנה הקיים, או חלקים ממנו, להוראות תכנית זו ובאישור מהנדס העיר.

מספר יחידות הדיור בשטח התכנית יהיו בין 1,236 יח' ל- 1,824 יח' לפי האלטרנטיבות המצויות בתשריט הבינוי.

11. צפיפות:

שטחי החניה כלולים בשטח המגרשים וסדורי החניה יהיו בהתאם לדרישות משרד התחבורה.

12. שטחי חניה:

כל בנין שהוא בניגוד להקנות התכנית, ייהרס ושיירי הפסולת יסולקו מהקרקע ע"י המבצעים, החוכרים ו/או הבעלים, הכל לפי המקרה.

13. הריסת בנינים:

לא ינתן היתר לבנין חדש לפני הריסת מבנה קיים באוחו מגרש, שאינו חואם את התכנית. פינוי פסולת ההריסות תיעשה ע"י מי מהמנויים לעיל.

השטחים הנסומנים בזכנית בזחום שטח לרפרצלציה, קטעים A, B, C, מיועדים לאחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים, וזאת לפי הוראות סימן ז' לפרק ג' של חוק הוצנוך והבניה, תשכ"ה 1965. לגבי קטעים אלה תוגשנה תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה.

איחוד וחלוקה מחדש ביתרת השטחים שבתכנית:

איחוד וחלוקה מחדש ביתרת השטחים שהם בבעלות מינהל מקרקעי ישראל, תעשה בהסכמת הבעלים לפי תשריט הערוך בהתאם לפרק ד' בחוק התכנון והבניה.

16. סטיה בגבולות ובשטחי המגרשים:

חלוקת המגרשים תהיה לפי סימונם בהתאם לנקבע בסעיפים 14 ו-15 לעיל. אולם יתכנו שינויים קלים בגבולות ובשטחי המגרשים, בעקבות מדידה וסימון סופי בשטח. שינויים אלה יוכנסו בתשריטי מדידה לצרכי רישום ויאושרו ע"י הוועדה המחוזית.

17. רשום שטחים צבוריים: א. השטחים הצבוריים המרכזיים (בניני צבור מרכזיים ופארק מרכזי) ירשמו ע"ש עיריית תל-אביב - יפו כחוק בהתאם להוראות התכנית הראשית.

ב. כל יתר השטחים הצבוריים (שטחים לבניני צבור, שטחים צבוריים פתוחים, דרכים ושבילים), יופקעו הבעלות והחזקה וירשמו ע"ש עיריית תל-אביב-יפו, ו/או ירשמו במסגרת תכנית לאחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים, ע"ש עיריית תל-אביב-יפו, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל שמוש, מבנה, חזקה, ו/או חפץ, ומשוחררים מכל שעבוד וחוב כל שהוא.

18. ניקוז וכיוב: א.

הניקוז והכיוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הכריאות. לא ינתנו היתרי בניה לפני שיבוצעו אוחן עבודות הניקוז והכיוב בשטח התכנית הזאת, שידרשו ע"י מהנדס העיר. כל בעל קרקע כ"כ מחזיקים בנכס, או כל אדם אחר הטוען לבעלות על הקרקע, וכן בא כוחם - , חייב, לאחר קבלת הודעה שנמטרה לו חודש ימים מראש מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו לתת זכות מעבר להנחת צנורות הניקוז והכיוב ולביצוע כל יתר העבודות הכרוכות בסידור הכיוב והניקוז בסכיבה. כל בעל קרקע כנ"ל יהיה אחראי למניעת כל פעולה העלולה להזיק לצינורות הנ"ל ולכל נזק שיגרם להם בשטח אדמונתו. כן חייב יהיה בעל הקרקע לאפשר את הגישה לצינורות לשם ביקורת, ניקוי וכדו'.

- ב. הספקת המים ע"י מפעל המים של ע.ת.א.
- ג. כל הבונים בשטח ישתתפו בהוצאות סידור הניקוז.

נישור ומילוי הקרקע: לא תנתן תעודת גמר כל עוד לא יותאם גובה הקרקע לגובה הכבישים הסמוכים ויעשו הסידורים המתאימים למניעת שטפונות בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

זמן בצוע: 12 שנים מיום אשור התכנית.

בנינים גבוהים: בתכנית הכניה של הבנינים הגבוהים, ינתן פתרון לדרכי הגישה לסילוק אשפה וכן הסידורים הסניטריים לשביעות רצון לשכת הבריאות המחוזית. מתן היתר הכניה יהיה מותנה באישור משרד הבטחון ואגף התעופה האזרחית לגובהם של הבנינים וכן לגבי המגבלות הנובעות מתואי משפך הטיסה לשדה התעופה בן-גוריון, העובר מעל שטח התכנית. כן אישור הג"א לגבי סידורי המקלטים ומדרגות המנוסה ואישור מכבי האש לגבי סידורי כבוי אש. בנין גבוה לצורך סעיף זה, הוא בנין שגובהו עולה על ארבע קומות מעל לקומת קרקע מפולשת.

22. יחס התכנית לתכנית הראשית: על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

23. ביטול בית קברות: בית הקברות הקיים על חלקה 94 כגוש 6129 יבוטל כמסומן בתשריט.

חלמיש חק"מ ממלחית עירונית
לשיקום הדיור בתל-אביב-יפו בע"מ
שרות ירושלים 45, סל' 8/85252-83

18/2/86
28/2/84

חתימת בעל הקרקע

חתימת הילדס

חתימת המתכנן

פ. לוי

מנהל היא שם התכנית **מתאר מס' 1909**

הנעלמה לפיה תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

האריך	פרוטוקול	החלטה
.....
.....
.....
.....

יוכרה לבתי תוקף " תועדה המהותית לתכנון

(15.11.83)
(6.3.85)
(20.9.85)
(1.12.85)
1.2.86

מדינת ישראל
משרד הפנים
התאחדות האזרחית
מחוז תל אביב

מדינת ישראל / משרד הפנים
חוק התכנון והתניה תש"ל-1970
מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי ת.א. - כ.א.
תוכנית מתאר/מפורטת מס' 1909
הועדה המחוזית בשיבתה מס' 437
מיום 11/2/85 החלטה לתת תוקף
לתיבתה.

מדד בני כהנא
יושב ראש הועדה
סגן מנהל כללי לתכנון
תאריך 21/3/86

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____