

22.12.91

תכנית מוקדמת מס' 7

תכנית מס' 1-1863

מרחב	תכנון	מקומי	תל-אביב	191
תכנית	מפורטת	מס'	1863	
עפ"י	תכנית	מתאר	מס'	1862

אחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוסף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____

- מחוז : תל - אביב
- נפה : תל - אביב, יפו
- עיר : תל - אביב, יפו
- תאריך : 13.12.1987
- 27.02.1989
- 24.09.1989
- 18.08.1991

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 1863 על פי תכנית מתאר מס' 1862 - אחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.
2. תחולת התכנית
א. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' 2/1863/פ (להלן "התשריט"), במתחם הרחובות דרך הרצליה - במערב, רח' משמר הירדן במזרח, ומשני עברי רח' דבורה הנביאה, והכולל: חלקות 3, 114 - 153, 189, 387 וחלקי חלקות: 175, 187, 188, 194 בנוש 6623 וחלק מחלקה 431 בנוש 6624.
ב. להלן הנספחים המצורפים לתכנית ומעמדם:
 - ✓ (1) נספח 1 - תכנית בנוי ועיצוב אדריכלי מחייבת תהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, ובה מסומנים המרווחים וקווי הבניין.
 - ✓ (2) נספח 2 - עקרונות בנוי מנחים - נספח זה יהיה מנחה בהתאם לסעיפים מס' 10, 11.
 - ✓ (3) נספח 3 - נספח תנועה וחניה-נספח זה יחייב ויהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 - (4) נספח 4 - לוח הקצאות וטבלת אזורי ועקרונות השומה - מחייב ויהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית
שטח התכנית - 105,203 מ"ר.
5. בעלי הקרקע
שונים.
6. יוזם התכנית
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו ובעלים שונים.
7. ה ס ת כ נ ן
פרחי אדריכלים בע"מ, רח' אדם הכהן 16, תל-אביב.

לתכנן, לאחד ולחלק מחדש את השטח הכלול בתכנית מתאר מס' 1862, ע"י:

- א. ביצוע אחד וחלוקה חדשה של השטח הכלול בתכנית לפי פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ללא הסכמת הבעלים.
 - ב. קביעת אזורי מגורים וגובה בנינים כמסומן בתשריט.
 - ג. קביעת חלוקה למגרשים, תקנות בניה, קוי בנין אופן ואופי הבינוי ושטחי יחידות הדיור.
 - ד. התווית דרכים חדשות, שבילים להולכי רגל, הפיכת דרכים מאושרות לרחובות משולבים וביטול דרכים ושבילים קיימים או מאושרים, כמסומן בתשריט.
 - ה. קביעת שטחים צבוריים פתוחים, ושטחים לבניני צבור.
 - ו. קביעת תכנית בנוי ועצוב אדריכלי.
- וע"י כך לתכנן את השטח הכלול בתכנית מתאר מס' 1862 (להלן "התכנית הראשית"), אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3230 מיום 25.7.85.

9. צפיפות הדיור

מספר יחידות הדיור בשטח התכנית לא יעלה על 424 יחידות דיור, בהתאם להוראות התכנית הראשית.

10. תקנות הבניה

א. מספר יחידות הדיור ומספר הקומות בכל מגרש יהיה בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי והעיצוב האדריכלי.

ב. גובה הבנינים:

באזור א/2 - 2 קומות (קוטג'ים) - כפוף לסעיף 10 (י"ג).

באזור א/2 - 3 קומות.

באזור א/3 - ע+4.

באזור א/6 - ע+5.

באזור א/7 - ע+8.

ג. שטח יחידת דיור יהיה 110 מ"ר בממוצע.

ד. סה"כ השטח הבנוי המותר בתכנית למגורים לא יעלה על: $110 \times 424 = 46,640$ מ"ר.

ה. סה"כ השטח הבנוי המותר למגרש לא יעלה על המספר המתקבל ממכפלת מספר יחידות הדיור המותר למגרש ב-100 מ"ל לכל יחידת דיור, בכפוף לאמור בסעיף ח' להלן.

ו. שטח הרצפות בבנין יכלול: שטח המרפסות המקורות, חדרי היציאה לגג, ולא יכלול: שטח המרפסות שאינן מקורות במבנים המדורגים, שטח גרעין הבנין, מקלטים, מרתפים, מתקני עזר, חדרי טרנספורמטורים וחלק מקומת הקרקע המשמש

תכנית מס' 1863-4

ז. ניתן יהיה להתייחס למספר בניינים כקבוצה לצורך חישוב שטחים, ולחלק את שטחי הבניה המותרים ביניהם בתנאי שסה"כ שטח הדירות בקבוצה לא יעלה על מכפלת מספר יח"ד המותרות ב - 110 מ"ר, ובתנאי שקבוצת הבניינים תהיה בבעלות אחת, או בהסכמה מלאה של הבעלים באותה קבוצה.

ח. לפני הוצאת היתר בניה לבנין בו סך כל שטח הרצפות עולה על מכפלת מספר יחידות דיור ב-110 מ"ר, יקבע באילו מגרשים / בניינים יוקטנו שטחי הבניה, בהתאם והערה על כך תרשם בספרי האחוזה בלשכת רישום המקרקעין. הבקשה להיתר הבניה תלווה בתשריט, שיגדיר את הבניינים הכלולים בקבוצה ויצורף לכל בקשה כתנאי להוצאת היתר. כמו כן ירשם בהיתר הבניה לבניינים הנוגעים חישוב השטח הכללי של יח"ד בקבוצה שבתחום אותה תכנית.

ט. הדירות העליונות תהיינה דירות דו קומתיות (דופלקס), כמפורט בתכנית הבנוי והעיצוב האדריכלי. ניתן יהיה להגדיל שטח דירה עליונה ולהקטין שטח הדירות האחרות, או לחילופין להגדיל את שטח הדירות ע"י הקטנת מספר יחידות הדיור, כל זאת בתנאי שסה"כ השטח המותר לבניה במגרש לא יגדל מהמותר.

י. הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתר בניה להקמת בנין אחד על שני מגרשים המסומנים בתכנית לבניה בקיר משותף עם חדר מדרגות אחד ומעלית אחת. במקרה זה ניתן יהיה להגדיל את שטחי הדירות בכל קומה בשטח גרעין הבניה שיחסך, וזאת בנוסף לאמור בסעיף 10 ד' לעיל.

יא. הכניסה לחניה תהיה משותפת לכל 2 מגרשים, כמסומן בנספח החניה ובתכנית הבנוי והעיצוב האדריכלי. כמות מקומות החניה תהיה בהתאם למפורט בנספח החניה. לא תותר כניסה ויציאה לחניה דרך רחוב דבורה הנביאה, אלא דרך הרחוב המשולב.

יב. קוי הבנין לרחוב - בהתאם למסומן בתשריט, ובנספח מס' 1 - תכנית הבנוי ועצוב אדריכלי.

לצדדים:

א/2 לא יפחת מ- 3.0 מ'
א/3 לא יפחת מ- 4.0 מ'
א/6 לא יפחת מ- 3.0 מ'
א/7 לא יפחת מ- 5.0 מ'

לאחור:

א/2 לא יפחת מ- 3.0 מ' למעט היחידה הצפון-מזרחית.
א/6 לא יפחת מ- 5.0 מ' או כמסומן בתשריט
א/7 לא יפחת מ- 5.0 מ'

יג. תכנית מס' 1680 (לגבי יציאות לגג) לא תחול בשטח תכנית זו. בשטח תכנית זו יחולו הוראות הבינוי על פי תכנית הבנוי והעצוב האדריכלי.

יד. הבנוי בתחום התכנית מחייב לא יהיו הקלות בקומות ובשטחים. כל בקשה להקלה לגבי קומה נוספת תחשב כסטיה ניכרת.

א. הבינוי, העצוב והפיתוח בשטח התכנית, כולל הקמת סוללת עפר לאורך רח' דבורה הנביאה לפי שלבים, יהיו בהתאם לפתרון הארכיטקטוני הכלול בתכנית הבנוי והעיצוב האדריכלי, כולל גובה הבנינים, מספר הקומות, המרווחים וקווי הבנין, החמרים וכל פרט אחר שבנספח זה. אולם, המידות, והפרופורציות המדויקות, והפרטים הסופיים יהיו כפופים להתאמות המתבקשות מעיבוד סופי ומהשלמת התכנון, ובאישור מהנדס העיר והועדה המקומית, והם יקבעו בהתאם לכך בהיתר הבניה.

ב. המרפסות הפתוחות מהוות אלמנט ארכיטקטוני ועל כן כל שנוי בהם (קרוי) יהיה סטייה ניכרת מהתכנית.

ג. העמדת שני מבנים בקיר משותף צריכה להיות בנסיגה. במידה ושני המבנים הצמודים יבנו בו זמנית, לא תהיה מניעה שהחזית תהיה בקו אחד ולא בנסיגה. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שיהיה תכנון משותף לשני המבנים.

ד. הבניה תהיה בדירוג. בנינים מעל 4 קומות יכול שיהיה דרוג חלקי.

ה. חמרי הגמר למבנים ולפיתוח יהיו כמפורט בתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי, ובהתאם לקובץ ההנחיות לחומרי הגמר למבנים כפי שייקבעו ע"י מנהל ההנדסה של עיריית ת"א-יפו.

ו. היתרי בניה יוצאו רק לאחר השלמת תכנון פיתוח הרחובות המשולבים והדרכים בתחום התכנית, ואישורם ע"י מהנדס העיר. שינוי חתכי הרחובות המשולבים ומיקום מקומות החניה לא יהווה שנוי לתכנית ובלבד שתשמר כמות החניה בשטח התכנית.

ז. תכנון הרחוב המשולב הדרומי, יכלול הפרדה פיסית בינו לבין רח' רביבים המשיק לו מדרום כדי למנוע מעבר ביניהם.

ח. רחובות הרדוף ונורית יופרדו פיסית מהרחוב המשולב וקו הבנין במגרש הפינתי 1139 ו-1147 לכוון צפון יהיה -10 מ'.

לא תתחיל כל עבודת בניה בשטח המגרש אלא אם הוכשרה הקרקע, ונעשו עבודות פיתוח מינימליות, כגון: ישור ומילוי הקרקע לגובה הכבישים המתוכננים. כמו כן יעשו סידורים מתאימים למניעת שטפונות, כל זאת לשביעות רצונה של הועדה המקומית, ובהתאם לדרישות מהנדס העיר.

חלקים מחלקות 175, 188 ו-194 בגוש 6623 מהווים השלמה למגרשים מס' 1128, 1138 ו-1141 ללא תמורה. זכויות הבניה לגבי שטחי ההשלמה ימוצו במסגרת תכנית מפורטת הנמצאת בהכנה בשטח הגובל מצפון. חלק מחלקות 117 ו-118 בגוש 6623 המסומנים בתשריט כמס' ירשמו על שם בעלי חלקה 158 בגוש 6623 הגובלת מצפון, ללא תמורה. זכויות הבניה של השטחים הנ"ל מוצו בשטח תכנית זו.

14. **שטחים לבניני ציבור**
 השטחים המסומנים בתשריט כמגרשים לבניני ציבור, יבנו בהתאם להוראות תכנית מתאר "ל", בבניה של עד 3 ק' וייועדו לשימושים הבאים: גן ילדים, מעון יום, מרפאה, טיפת חלב, בית כנסת, מרכז קהילתי, או כל מטרה ציבורית אחרת, כמפורט בסעיף מס' 188 לחוק התכנון והבניה, שתיקבע ע"י הועדה המקומית. קווי הבנין במגרשים הציבוריים, יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
 ניתן יהיה לחלק את המגרשים הציבוריים למגרשים קטנים יותר, בהתאם לתכנית בינוי שתוכן לשטח הציבורי ושתאושר ע"י הועדה המקומית.
15. **שטחים ציבוריים פתוחים**
 השטחים המסומנים בתשריט כשטחים ציבוריים פתוחים יהיו מיועדים לגנים ציבוריים, ומגרשי משחקים לילדים.
16. **רישום שטחים ציבוריים**
 השטחים לבניני ציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים, השבילים, הדרכים והרחובות המשולבים יופקעו כחוק, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, חפץ, אדם או חזקה, ו/או ירשמו על שם עיריית תל-אביב - יפו, במסגרת רישום החלוקה החדשה בלשכת רשם המקרקעין.
17. **הריסת מבנים**
 כל בנין או מבנה המנוגד לתכנית, יהרס ופסולת ההריסה תסולק ע"י בעל הקרקע ועל חשבוננו, לפני תחילת בנית המבנים החדשים.
18. **הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה**
 החלוקה החדשה תבוצע ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג', סימן ז' של חוק התכנון והבניה - תשכ"ה - 1965, ולנספח מס' 4.
19. **הסכמת סוסדות**
 תתקבל הסכמת מכבי אש לגבי הסדורים למניעת דליקות וכבוי, הסכמת מחלקת התברואה לגבי סדורי אשפה והסכמת הרשות המוסמכת של הג"א לגבי סדור מקלטים.
20. **מתקני חשמל ותקשורת**
 כל קווי החשמל והתקשורת, לרבות קווי אספקה של מתח נמוך, טרנספורמטורים ומתקנים אחרים, יהיו תת קרקעיים. הקמת טרנספורמטורים במבנים עיליים תורשה אך ורק במידה שתוכח השתלבותם בבינוי ועיצוב המבנים ובהתאם להוראות תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי ולשביעות רצון מהנדס העיר.
- בשטח התכנית קיימים קולמ"ג של חברת החשמל ועמודי טלפון. במידה והם מפריעים לביצוע התכנית על יוזמי התכנית ומבצעה לבוא בדברים עם חברת החשמל וחברת "בזק" להעתקת המתקנים.

א. הועדה המקומית תגבה את הוצאות הכנת התכנית לרבות עריכתה, תכנונה, ביצועה, הוצאות השמאות, מדידות, מפה לצרכי רישום, הוצאת נסחי רישום לצורך איחוד וחלוקה וכן הוצאות אדמיניסטרטיביות אחרות הנדרשות לצורך ביצוע הרישום וכל זאת בהתאם לסעיף 69(12) של חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. באופן יחסי מהבעלים.

תשלום ההוצאות יהווה תנאי להוצאת היתר הבניה ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן מיום תשלומם ע"י העיריה ועד ליום פרעונם ע"י הבעלים.

21. הוצאות הכנת התכנית

ב. ביצוע הנקוז והעברת הביוב העובר כיום במגרש 1151 אל הדרך המשולבת ואל השטח הצבורי הפתוח, ייעשה על חשבון בעלי החלקות 114 - 151 בגוש 6623.

היטל השבחה ייגבה כחוק.

22. היטל השבחה

לא יוקמו גדרות בין כל שני מגרשים, וכמו כן תרשם זיקת הנאה הדדית (שעבוד הדדי) בין המגרשים לצורך מעבר הולכי רגל, כניסה לחניה וחניה משותפת, הכל בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי, ועל כך תרשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין. לא תהיה ברישום זיקת ההנאה, בכדי למנוע הצמדת החניות לדירות.

23. רישום זיקת הנאה

התכנית תבוצע תוך 20 שנה מיום אישורה.

24. זמן ביצוע

על תכנית זו תחולנה תקנות התכנית הראשית. במידה ויהיו ניגודים בין הוראות התכנית הראשית לבין הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

25. יחס התכנית לתכנית הראשית

חותמות

משרד הפנים
פקודה בנין ערים 1936
ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים
מחוז תל-אביב

מס' תכנון עיר: 121-א.ק.מ.
מס' תכנית: 1863
תאריך: 10.6.91
שמואל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית
י"ר ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית: תכנית מקורעת מס' 1863
המלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)
תאריך: 21.4.91 פרוטוקול: 241 החלטה: 4

ואושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
תאריך: 10.6.91 ישיבה מס' 420

מס' שטח	מנהל העיר	יו"ר הועדה
		18.12.91 תאריך

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

5.1.92

פרחי אורזלים צע"מ
רח' אדם הכהן 26 ת"א 64 585
239997 - 263575

חתימת המתכנן