

13/12/90
2

מדחב תכנון מקומי תל-אביב / יפו
=====

תכנית מתאר מס. 1892 א' -
תכנית לחלוקה מחדש

שינוי מס. 2 לשנת 1981 של תכנית מתאר "ל" - שטחים מעבר לירקון
ושינוי מס. 1 לשנת 1981 של תכנית מפורסת מס. R/232.

1. שם התכנית
: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס. 1892 א' שינוי מס. 2
לשנת 1981 של תכנית מתאר "ל" - שטחים מעבר לירקון
ושינוי מס. 1 לשנת 1981 של תכנית מפורסת מס. R/232 -
תכנית לחלוקה מחדש.

2. תחילת התכנית
: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט
מס. ר.ב. 2/1981 המצורף אליה והמהווה חלק בלתי נפרד
ממנה (להלן: "התשריט"), כולל לוח הקצאות, ומשתרע בין
הרחובות שלונסקי בדרום ודרך הרצליה במזרח.
התכנית כוללת חלקות: 361, 371, 372, 414
;755, 771, 911, 912
וחלקי חלקות: 375, 367, 410, 415, 753 בנוש 6625.
התכנית מבוטטת על מפת גוש 6625.

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

4. מטרת התכנית
א. תכנון מחדש של השטח הנזכר בסעיף 2 דלעיל ע"י:
התווית דרך חדשה, קביעת אזור מגורים ג' (4 קומות
מעל קומת עמודים) ואזור מגורים ד' (5 קומות מעל
קומת עמודים וקומת נג חלקית) במקום אזור דירות
II (2 קומות מעל קומת עמודים) וסה"כ 52 יחידות
דיוור בתכנית. קביעת הבינוי ותקנות הבניה, שטחים
לתניה, שטחים פרטיים פתוחים, שביל, שטחים להשלמה
וקביעת איחוד וחלוקה מחדש, וזאת בהתאם לפרק ג'
סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועפ"י תכנית מס. 1892 שפורסמה למתן תוקף ביום
25.5.87, ילקוט פרסומים מס. 3452.
ב. לשנות בהתאם לכך את תכנית המתאר "ל" - שטחים
מעבר לירקון על שינויה, אשר הודעה בדבר מתן תוקף
לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 278 מיום 19.2.53
ואת התכנית המפורסת R/232 על שינויה, אשר ההודעה
בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 30
מיום 17.8.49 (להלן: "התכנית הראשית").

5. בעלי הקרקע : שונים.
6. היוזמים : הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפ.
7. המתכנן : ד. בנט, ארכיטקט.
8. שטח התכנית : 5.96 דונט.
9. פירווי התכנית הראשית : התכנית הראשית תשונה ע"י:
- א. תכנון מחדש של החלקות הנזכרות בסעיף 2 דלעיל כדי לשלבן ולהתאימן מבחינת עיצוב וזכויות לתכנית מס. 1892.
- ב. קביעת מספר יחידות לכל מגרש ומספר מירבי של יחידות דיוור לכל התכנית.
- ג. קביעת דרך חדשה בחלקה 771, קביעת שביל ציבורי להולכי רגל בחלקה 414.
- ד. קביעת בינוי, כולל קווי בנין, גבהים מירביים של הקומות וחתכים טכיתיים, קביעת תקנות בניה והנחיות לפיתוח השטח.
- ה. קביעת איחוד וחלוקה מחדש לגבי השטח המפורט בתשרים, וזאת בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ובהתאם לתכנית מס. 1892.
- ו. הוספת סעיף בסוף תקנות התכנית הראשית כדלקמן:
- למרות כל האמור לעיל, יהיו התכנון והחלוקה ותנאי הבניה בשטח תכנית מס. 1892 א' כמפורט בה.
10. דישום שטחים ציבוריים: השטחים לדרכים ולשביל להולכי רגל מיועדים להפקעה כחוק, ויירשמו ע"ש עיריית ת"א-יפ, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם, חזקה ושימוש, גוף או חפץ ומשוחזרים מכל חוב, שעבוד וזכויות צד שלישי.
11. חניה ושטחים פרטיים פתוחים
- א. החניה תוסדר עפ"י העקרונות שנקבעו בתכנית מס. 1892.
- ב. השטחים הפרטיים הפתוחים במגרשים מס. 2, 3, 5 ו-28 מהווים חלק בלתי נפרד מהמגרשים אליהם הם צמודים ולא תותר עליהם כל בניה. השטחים הפרטיים הפתוחים הנ"ל יירשמו ע"ש הבעלים כחלק מהמגרש הגובל ותידשם לגביהם זיקת הנאה לסובת הציבור לכל התקופה לחניה, למעבר לכלי רכב, למדוכה, להולכי רגל ולהנחת שרותים ציבוריים תת-קרקעיים.

צפיפות ותפוצת הבניה : במסגרת המיזם להפצלת ציוד החולקת תקנות הבניה כדלקמן :

סוגי דירות	מס' דירות	מספר קומות	מדרג	אזור מגורים
ס"כ דירות	קומות		מס'	
9	2	קומת עמודים קומות א, ב, ג, ד	3	ד'
	1	קומת ג חלקית		
11	2	קומת עמודים קומות א, ב, ג, ד, ה	2	
	1	קומת ג חלקית		
11	3	קומת עמודים חלקית קומות א, ב	5	
	2	קומת ג		
	2	קומת ד		
7	2	קומת עמודים חלקית קומות א, ב, ג	1	ג'
7	2	קומת עמודים חלקית קומות א, ב, ג	25	
7	2	קומת עמודים חלקית קומות א, ב, ג	28	

52

תנאי יחידות הבניה

השטח המיועד למגורים יכוסה במסגרת התכנית עד 55 (על בסיס של 10 יחידות מגורים בשטח

השטח של דירת מגורים 140 מ"ר בממוצע ליוניד בהתאם לתכנית מתמ"מ 7-10

13 התנאים הכלליים : תוכנית הבניה יוצגה דרך דאטה שבמל"ה המהותית והשטחית את

הבניינים הקיימים על החלקות, על השכונות והמשאבות.

התנאי בניה המרשע מס' 3 יינתנו לאחד הרשימה הבניה הקיים

על הדיון, בהתאם מסמך 15 הקודם.

הבניה לאורך דרך משח סנה תהיה כפופה לתות

דעת של אקוסטיקאי מוסמך.

14 החלוקה הבניה

ולמיתות השטח

א. הבניה במסגרת התכנית להפצלת ציוד החולקת השטח יתבצע

בהתאם לדרישת הבנייה המסדורנית המפורטות בהסכם

הבניה נכסות:

- צורה עקרונית של הבנינים;
 - קווי בניה;
 - גובה מירבי של קומות;
 - זמנים וחזיתות סכימתיים לאורך הדחובות.
 - ב. קווי הבנין מסומנים בתשרים והם מינימליים.
 - ג. במסגרת קווי הבניה דשאי המתכנן של כל בנין לתכנון דירות בגודל כפי שנראה לו, כתנאי שמספר הדירות והשטח בסך הכל לא יעברו על הנקבע בתכנית (מספר דירות מותר לבנין כפול 110 מ"ר לדירה), הכולל מרפסות ולא כולל חדר מדרגות.
 - ד. ניתן לסטות מצורת הבנינים המסומנים בתשרים בתנאי של שמירת קווי הבניה המינימליים.
 - ה. פיתוח השבילים, הדרכים, החניות, הקירות התומכים, הגדרות והגנינות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
15. איסור גישה לכלי רכב : לא תורשה גישת כלי רכב למגרשים מדרך הרצליה ומרחוב שלונסקי (דשפון).
16. השלמות עפ"י תכנית 1892
- א. מגרש מס. 33 (בתכנית מס. 1892 הגובלת) יושלט ע"י שטח מתוך חלקה 771, (מגרש מס. 33א') במסגרת בצוע תכנית 1892 א'. שטח ההשלמה יועבר במסגרת בצוע תכנית 1892 א' ללא זכויות בניה וללא תמורה לבעלי המגרש הסמוך (מגרש מס. 33) בתכנית 1892 או לעיריית ת"א-19, אשר כנאמנה תקבל ותעביר את ההשלמה לבעלי המגרש, ללא תמורה, עט בצוע התכנית מס. 1892 א'.
- ב. חלקים מחלקות 410 ו-415 (מגרש מס. 5א' בתכנית מס. 1892) המיועדים להשלמת מגרש גובל בתכנית 1892 א' ללא זכויות בניה וללא תמורה לבעלי המגרש הסמוך (מגרש מס. 5) או לעיריית תל-אביב-19, אשר כנאמנה תקבל ותעביר את ההשלמה לבעלי המגרש, ללא תמורה, עט בצוע תכנית מס. 1892 א'.
- ג. חלקים מחלקות 375 ו-753 (מגרש מס. 3א' בתכנית מס. 1892) המיועדים להשלמת מגרש גובל בתכנית 1892 א' (מגרש מס. 3) יועברו במסגרת בצוע תכנית 1892 ללא זכויות בניה וללא תמורה לבעלי המגרש הגובל (מגרש מס. 3) או לעיריית תל-אביב-19, אשר כנאמנה תקבל ותעביר את ההשלמה לבעלי המגרש, ללא תמורה עט בצוע תכנית מס. 1892 א'.
- ד. חלקים מחלקה 367 (מגרש מס. 28א' בתכנית מס. 1892) המיועדים להשלמת מגרש גובל בתכנית 1892 א'

(מגרש מס. 28) יועברו במסגרת בצוע תכנית מס. 1892, ללא זכויות בניה וללא תמורה, לבעלי המגרש הסמוך (מגרש מס. 28), או לעיריית תל-אביב-יפו, אשר כנאמנה תקבל ותעביר את ההסלמה לבעלי המגרש, ללא תמורה עם בצוע תכנית מס. 1892 א'.

17. איחוד וחלוקה

מחדש (רפרצלציה)

: תכנית זו כוללת הוראות לרפרצלציה בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. לוח הקצאות שסחים בהסכמת חלק מהבעלים כמפורט בו, שבו יובטחו זכויות כל הבעלים אשר נכסיהם כלולים בתחום שטח התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. לגבי שאר הבעלים חלות הוראות תכנית מס. 1892 עפ"י האמור לעיל, דהיינו הסכמת חלק מהבעלים + הוראות תכנית מס. 1892, כלולים במסמכי תכנית זו לוחות הקצאה בלבד. שטחי המגרשים נתונים לשינויים המותרים עפ"י דין כתוצאה ממזידות באתר ודבר זה לא ייחשב כשינוי תכנית זו.

18. יישור ומילוי הקרקע : לא תינתן תעודה גמר כל עוד לא יותאם גובה הקרקע לגובה הכבישים וייעשו סידורים מתאימים למניעת שטפונות בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

19. שילוב ביצוע : התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה הסופי.

20. היסל השכחה : היסל השכחה ייגבה כחוק.

21. מבנים להריסה : כל מבנה אשר אינו מתאים לתכנית ייהרס ע"י הבעלים על חשבונם והוצאותיהם ושיירי הפסולת יסולקו על ידם מהקרקע, ולא יוצא היתר בניה לבניה חדשה לפני מילוי הוראה זו.

22. יחס התכנית לתכניות הראשיות : יחס התכנית תחולנה הוראות התכניות הראשיות. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות התכניות הראשיות והוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

23. הוצאות ביצוע התכנית : כל הוצאות התכנית, לרבות עריכתה וביצועה, ייגבו מהבעלים כשהם צמודים למדד יוקר המחיה, וזאת עפ"י סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

תכנית מס. 1892 א'
דף מס. 6

24. יחס התכנית

לתכנית מס. 1892

: תכנית זו משלימה את תכנית מס. 1892 מבחינת תכנון ועיצוב, והוראותיה ביחס לבניה ופיתוח השטח תחולנה על תכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ובניה		
מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו		
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965		
אזור תכנית מס. 1892		
התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק		
החל מיום: 25.11.90		
מנהל האזור	מנהל העיר	יו"ר הועדה המקומית
		תאריך: 11.12.90

מסמך מס. 1892 א'	
תאריך: 11.12.90	מס. 1892 א'
מיום: 25.11.90	מס. 1892 א'
מס. 1892 א'	מס. 1892 א'

הנהלת-ניחול ומידע מקרקעין ובכ"ס בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

ש"ס _____
התאריך _____