

17.1.93
מנהל מוקדמת מס' 3

מרחב תכנון מקומי - תל - אביב - יפו

תכנית מתאר מס' 1/1116/א' איחוד וחלוקה מחדש

שלא בהסכמת הבעלים

קטע תכנון מס' I

שינוי מס' 1 לשנת 1987 לתכנית מתאר מס' 1/1116/א'

מרחב תכנון מקומי - תל-אביב-יפו
תכנית מתאר מס' 1/א/1116 איחוד וחלוקה מחדש
שלא בהסכמת הבעלים
קטע תכנון מס' I
שינוי מס' 1 לשנת 1987 לתכנית מתאר מס' 1/א/1116

1. שם התכנית
 תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 1/א/1116 - איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים - קטע תכנון מס' I. שינוי מס' 1 לשנת 1987 לתכנית מתאר מס' 1/א/1116.
 2. תחולת התכנית וגבולותיה
 תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט מס' פ/1116/א/1 המצורף אליה (להלן - "התשריט"). החלקות הכלולות בתכנית הן:
 גוש: 6630 חלקי חלקות: 491, 495, 498 וחלקה 493 בשלמות
 גוש: 6632 חלקי חלקות: 413, 415 ו-441.
 שטח המשתרע מדרך נמיה במזרח, רח' פרופט בצפון, רח' לוי אשכול במערב ורח' אינשטיין בדרום. התכנית מבוססת על מפה טופוגרפית, וחישובים אנליטיים בעזרת מחשב. התקנות, התשריט, לוח ההקצאות הכולל טבלת איזון, מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 3. שטח התכנית
 כ- 53.150 דונם. (שטח לחישוב זכויות בניה: כ- 52.600 ד'. השטח הנותר כ- 0.550 ד' מהווה השלמה שהזכויות לגביו נתנו בתכנית מתאר מס' 1/א/1116/2).
 4. היזום
 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב/יפו ואחרים.
 5. בעלי הקרקע
 שונים.
 6. המתכנן
 "יצחק פרלשטיין ושות' ארכיטקטים ובוני-ערים". רח' אחד העם 9 (מגדל שלום) תל-אביב.
 7. מטרת התכנית
 מטרת התכנית היא לתכנן קטע תכנון מס' I בהתאם להוראות תכנית מתאר מס' 1/א/1116 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3402 מיום: 20.11.86 (להלן: "התכנית הראשית"), ע"י:
- א. איחוד וחלוקה מחדש של השטח הכלול בתכנית שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.
 - ב. קביעת אזור מגורים בו תבנה 316 יחידות דיור בשטח ממוצע של 110 מ"ר ליחידה, בבנינים בני 7, 12 ו-13 קומות.
 - ג. קביעת 2 מגרשים להקמת בנינים לצרכי ציבור בהם תותר הקמת בנינים בגובה 2 קומות שישמשו לגני ילדים, מעונות יום, ביכנ"ס, מועדון-נוער, מרפאה או טיפת חלב, הכל לפי הצורך.
 - ד. קביעת שטחים פרטיים פתוחים, מעברים להולכי רגל, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים וביטוח דרכים קיימות.
 - ה. קביעת הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני.
 - ו. כמו כן לשנות את התכנית הראשית ע"י שינוי מיקום השטחים הציבוריים והפתוחים, (שטח לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, מעברים להולכי רגל ודרכים).

8. שינוי התכנית הראשית

- התכנית הראשית תשונה עפ"י המתואר בתשריט ע"י:
- א. שינוי יעוד מאזור מגורים לשטח בנייני צבור, לשטח ציבורי פתוח, פרטי פתוח, מעברים להולכי רגל ודרכים.
 - ב. שינוי שטח ציבורי פתוח ומעברים להולכי רגל לאזור מגורים.
 - ג. שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור למעברים להולכי רגל.
 - ד. הוספת סעיף בסוף תקנות התכנית הראשית כדלקמן: "למרות כל האמור לעיל יהיו התקנות בשטח תכנית מתאר מס' 1/א/1116 כמפורט בה".

9. צפיפות וזכויות הבניה בתכנית:

- א. הצפיפות בתחום התכנית לא תעלה על 6 יחידות דיור לדונם ברוטו.
זכויות הבניה יהיו כדלקמן:
סה"כ שטח לחישוב זכויות 52.600 ד' X 6 יח"ד = 316 יחידות דיור.
- ב. בשטח התכנית ישנה קרקע שהופקעה בתמורה. הואיל והתכנית מעניקה זכויות בניה לפי שטח ברוטו, הרי שקיימות זכויות בניה בעד השטחים שהופקעו בתמורה.
שטחים אלו ירשמו ע"ש העיריה, אולם תנתן אפשרות לבעל הקרקע שממנו הופקעו הזכויות לרכוש מאת העיריה במתכונת דומה לסע' 195 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

9א. זכויות מינהל מקרקעי ישראל

זכויות מ.מ.י. בשטח תכניות 1/א/1116, 2/א/1116, 4/א/1116; בהתאם להחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 448 מיום 24.2.92:
"המינהל יקבל את יתרת זכויותיו בגין תכניות אלו, בסה"כ 65 יח"ד בשטחים השייכים למינהל, בסביבה (מחוץ לתחום תכנית ת"א/1116), וזאת בנוסף לזכויות שיגיעו להם באותה סביבה."

10. תקנות בניה
באזור המגורים

א. באזור המגורים תותר בניה למגורים, כדלקמן:

ה ע ר ו ת	ק ו י ב נ י ן			סה"כ דירות בבנין	מס' קומות מירבי *	מס' בנין	מס' מגרש
	אחורי	צדדי	קדמי ולמעברים				
בנינים 1-2, 3			קמסומן	46 יח'	13 ק'	1	1
1-4, 5-6 יבנו	קמסומן	קמסומן	קמסומן	46 יח'		2	
מחוברים בבניה קשיחה בהתאם	בתשריט ולא	בתשריט ולא	בתשריט ולא	46 יח'	13 ק'	3	2
לתשריט עיצוב ארכיטקטוני.	פחות	פחות	פחות	46 יח'		4	
	מ-4 מ'	מ-4 מ'	מ-4 מ'	42 יח'	12 ק'	5	3
				42 יח'		6	
				24 יח'	7 ק'	7	6
				24 יח'	7 ק'	8	7
				316 יח'			סה"כ

הערות: * מספר הקומות המירבי המצוין בטבלה כולל את קומת הכניסה לבנין וכל הקומות מעליה אך לא כולל את קומת חדרי יציאה לגג וקומות המרתפים.

ב. שטח הרצפות מותר

ממוצע שטחי הדירות בתחום המתוכנן לא יעלה על 110 מ"ר לדירה.

שטח הרצפות בבנין יכלול: שטח מרפסות מקורות וחדרי יציאה לגג ולא יכלול את: - שטח גרעין הבנין, (כפי שמפורט בטבלה שלהלן), מקלטים, מתקני עזר וחלק מקומת הקרקע המשמש כמבואת כניסה.

ניתן יהיה להתייחס למספר בנינים בעלי סמיכות פיסית כקבוצה לצורך חישוב שטחים ולחלק את שטחי הבניה המותרים ביניהם, בתנאי שסה"כ שטח הדירות בקבוצה לא יעלה על מכפלת מספר יח' הדיור המותרות ב- 110 מ"ר ובתנאי שקבוצת הבנינים תהיה בבעלות אחת.

הערה: אין להעביר שטחי בניה ויח' דיור מקבוצת בנינים אחת לשניה.

סמיכות פיסית של בנינים בקבוצה, לעניין תכנית זו, הכוונה לקבוצת בניני מגורים:

- 1) סביב חלל בנוי משותף (בקנה-מידה שכונתי).
- 2) דיירי הבנינים משתמשים במבנה ציבור משותף (כגון: גן ילדים).
- 3) המרחק בין המבנים הקיצוניים בקבוצה - עד 300 מטר (מרחק הליכה):
- 4) מספר יחידות דיור בקבוצה יהיה לכל היותר 400 יחידות דיור.
- 5) מספר בנייני מגורים אשר אותם קושרת (אחד או יותר): דרך פנימית, חניה, גישה לחניה, שביל, מעבר להולכי רגל, מבנה ציבור קטן (כאמור בסעיף ב.2 לעיל), מבנה מסחרי קטן (קיוסק), שטח ציבורי פתוח תת-שכונתי, שטח פרטי פתוח.
- 6) קבוצת בנייני מגורים אשר אינה נחצית ע"י עורק תנועה שכונתי ראשי, פארק או שימושי קרקע על-שכונתיים.

מבין ששת הסעיפים הנ"ל, הסעיפים המחייבים הינם: 5, 6 ואחד מהסעיפים 3 או 4. חריגה לא מהותית מההגבלות הנ"ל הינה לשיקול דעת הועדה המקומית יחד עם מתכנן המחוז. לפני הוצאת היתר בניה לבנין בו סך כל שטח הרצפות עולה על מכפלת מס' יחידות הדיור ב-110 מ"ר, יקבע באילו מגרשים/בנינים יוקטנו שטחי הבניה בהתאם בהתאם והערה על-כך תרשם בספרי האחוזה בלשכת רישום המקרקעין. הבקשה להיתר הבניה תלווה בתשריט, שיגדיר את הבנינים הכלולים בקבוצה ויצורף לכל בקשה כתנאי להוצאת היתר. כמו כן ירשם בהיתר הבניה לבנינים הנוגעים חישוב השטח הכללי של יחידות הדיור בקבוצה שבתחום אותה תכנית.

שטח גרעין הבנין שאינו נכלל בחישוב שטחי הרצפות לא יעלה על הרשום בטבלה שלהלן :

הגדרות:
=====

בנין שאינו גבוה:

גובה רצפת הקומה העליונה עד 12 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבנין .

בנין גבוה:

גובה רצפת הקומה העליונה מעל 12 מ' ועד 27 מ', ממפלס הכניסה הקובעת לבנין .

בנין רב קומות:

גובה רצפת הקומה העליונה מעל 27 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבנין .

סוג הבנין	2 דירות טיפוסית בקומה	3 דירות טיפוסית בקומה	4 דירות טיפוסית בקומה
בנינים שאינם גבוהים: ללא מעלית עם מעלית	עד 15 מ"ר עד 20 מ"ר	עד 15 מ"ר עד 20 מ"ר	עד 20 מ"ר עד 27 מ"ר
בנינים גבוהים: עם מעלית אחת עם שתי מעליות	עד 35 מ"ר עד 45 מ"ר	עד 35 מ"ר עד 45 מ"ר	עד 40 מ"ר עד 45 מ"ר
בבנינים רבי קומות:	עד 50 מ"ר	עד 50 מ"ר	עד 56 מ"ר

הערות

עבור כל דירה נוספת בקומה מעבר לרשום בטבלה יש להוסיף שטח של 4 מ"ר לגרעין .
בבנין רב קומות, יש להוסיף 12 מ"ר לכל חדר מדרגות נוסף, שייבנה.
לכל מעלית נוספת שתותקן מעבר לרשום בטבלה, יש להוסיף לשטח הגרעין 5 מ"ר.

ג. קומת הכניסה, קומת מרתף וחדרי עזר

בקומת הכניסה מותר יהיה לבנות אולמות כניסה בהתאם לתשריט לעיצוב ארכיטקטוני שיאושר ע"י הועדה המקומית.

קומת הכניסה תכלול כקומה במנין הקומות בבנין. מספר הקומות ומספר יחידות הדיוור המירביים יהיו כמפורט בסעיף 10 א'.

את שטח קומת המרתף מותר לבנות מעבר לגודל שטח קומה טיפוסית, תוך מתן פתרונות לצמחיה ופתוח בשטח החצר מעל המרתפים בהתאם לתשריט העיצוב הארכיטקטוני, ובלבד ששטח קומת המרתף לא יעלה על 60% משטח המגרש (למעט שטח גרעין הבנין והמקלט) ולשני צדדים בלבד.

ד. שטחים פרטיים פתוחים

בשטחים המצויינים בתשריט כשטחים פרטיים פתוחים תאסר כל בניה למעט בניה הכרוכה בפיתוח גנני של השטחים או מתקני משחקים לרווחת דיירי הבניינים; ותרשם לגביהם זיקת הנאה לציבור. בשטחים אלו לא תותר בניה של גדרות או כל מתקן אחר, אלא עפ"י התשריט לעיצוב ארכיטקטוני. לא תאושר תעודת גמר למבנה שיבנה על מגרש הכולל שטח פרטי פתוח אלא לאחר שיובטח בצוע גינון ופיתוח השטח הפרטי הפתוח.

11. שטח לבנייני ציבור

בשטח לבנייני ציבור תותר הקמת בנייני ציבור בשטח רצפות כולל שלא יעלה על 50% משטח המגרש, כאשר שטח הרצפות בקומה לא יעלה על 25%. קו הבנין בצד מעבר הולכי הרגל הראשי (שכיוונו מצפון לדרום) יהיה קו בנין אפס. קו הבנין הצדדי יהיה אפס או 4 מ' בהתאם לתשריט העיצוב הארכיטקטוני. קו בנין אחורי 5 מ'. גובה בנייני הציבור לא יעלה על 2 קומות מעל מרתף.

השימושים שיוותרו יהיו: גני ילדים, מעון - יום, מועדון נוער, מרפאה, טיפת-חלב, ביכנ"ס - הכל לפי צרכי העיריה. הועדה המקומית רשאית לאשר איחוד ו/או חלוקת מגרשים בהתאם.

12. היתרי בניה

הבניה בשטח התכנית כולל השטחים לבנייני ציבור תותר אך ורק בהתאם לתשריט עיצוב ארכיטקטוני, אשר יאושר ע"י הועדה המקומית.

13. מגבלות על
גובה בניה:

לא ינתן היתר בניה לבנין שגובהו מעל 27 מ' ללא אישור מינהל התעופה האזרחית ומשהב"ט/אג"ת. גובה הבנינים בשטח התכנית לא יעלה על 58+ מ' מעל פני הים. אין להתקין תרנים, או כל מתקן אחר, שעוברים גובה זה על גגות הבנינים.

14. הוראות לתשריט
עיצוב ארכיטקטוני:

א. תשריט העצוב הארכיטקטוני יוכן לכל התכנית או לכל מבנן כמפורט בסעי' ה' להלן, או למבנן התחום בין רחובות (גם אם אינו חופף את גבולות התכנית). בתשריט ישמר רצף ארכיטקטוני לאורך מעבר הולכי הרגל המרכזי תוך הקפדה על בניה מלאה בקומת הכניסה וכן רצף בנינים סביב חצר משותפת.

ב. התשריט לעיצוב ארכיטקטוני יאושר ע"י הועדה המקומית ויהווה מסגרת מחייבת את כל הבנינים הכלולים בו. היתרי בניה יוצאו על פי תשריט זה בלבד.

ג. התשריט לעיצוב הארכיטקטוני יכלול תשריטים והוראות בדבר:

- 1) העמדת הבנינים, בהתאם להוראות תכנית זו.
- 2) מפלסי הכניסה וגובה הבנינים.
- 3) עקרונות מנחים לעיצוב החזיתות הכוללים: פרטי גמר לכל חזיתות הבנינים והגגות כולל חומרי בניה, צבעים וחומרי ציפוי.
- 4) עיצוב ופיתוח שטחים פרטיים וציבוריים פתוחים, שטחי החצרות, הגינות וחניות. לא תורשה הקמת גדרות בין הבנינים אלא על פי תכניות הפיתוח של התשריט לעצוב ארכיטקטוני.
- 5) כל בקשה לשינוי בתשריט העיצוב הארכיטקטוני תחייב הגשת תכנית המבנן כולו לאישור הועדה המקומית.
- 6) בתכנית הפיתוח לשטח יתוכננו מפלסי הכבישים ותקבע הפרדה בין רח' לוי אשכול ודרכי השרות המקבילות לו. במסגרת תכנית זו תתוכנן גם מערכת תיעול וניקוז וינתנו חתכים טיפוסיים למערכות השרותים.

ד. התשריט לעיצוב ארכיטקטוני יכלול הנחיות אקוסטיות כמפורט להלן:

- (1) בנית מחסום אקוסטי בגובה 5 מ' בשטח הציבורי פתוח לאורך דרך נמיר:-
סוללת עפר, מגוננת או שילוב של סוללת עפר מגוננת וקיר בעל מסה של 25 ק"ג/מ"ר, לפחות.
הועדה המקומית תבטיח השלמת המחסום האקוסטי כולל הגינון לפני הוצאת אישור לחיבור חשמל לבניינים:
1, 2, 7, 8.
- (2) בבניינים מס' 1, 2, 7, 8 נדרשת הנחתת רעש נוספת כמפורט להלן:
בבנין מס' 1 ו-2 דרושה הנחתת מירבית של 4.8 dB(A) בקומות 4-13 (יעילות המחסום האקוסטי טובה כאן לגובה 11.5 מ').
בבנין מס' 7 ו-8 דרושה הנחתת מירבית של 5.6 dB(A) בקומות 4-7 (יעילות המחסום האקוסטי טובה כאן עד לגובה 8.5 מ').
כל זה, בהנחה שמפלס הכניסה ± 0.00 של הבנין זהה למפלס דרך נמיר.
להלן הנחיות לתכנון הבניינים:

א. מומלץ להתייחס בתכנון פנים הדירה לכיוון מקורות הרעש החיצוניים.
רצוי למקם בחזית הפונה לדרך נמיר את הפונקציות הלא רגישות:
אזור הכניסה, המדרגות, מקומות איחסון, שרותים, פירים לצנרת ובמידה מסוימת גם המטבח והסלון, באופן שהאזורים הרגישים יוגנו ע"י אותם אזורים הפחות רגישים לרעש.

ב. במקרה שימוקמו פונקציות רגישות בחזית הפונה לכיוון הרעש יש להבטיח הנחתת רעש ע"י:
זיגורג ואיטום נאותים של הפתחים בחזית הפונה למקור הרעש.
זכוכית בעובי 4 מ"מ וביצוע איטום טוב בהיקף (בין הכנף לבין המשקוף והתקנת פרזול שיבטיח הידוק טוב של הכנף למשקוף), או ע"י:
הרחקת החדרים מחזית הבניה הפונה לדרך נמיר ע"י בנית מרפסות:-
מעקה המרפסת יבנה בגובה 1 מ' ויבוצע מאלמנט שיהווה מחסום אקוסטי בעל מסה של 25 ק"ג/מ"ר לפחות.
בתחתית תקרת המרפסת יותקן חומר בולע קול העמיד בחשיפה אקלימית עומק המרפסת הנדרש הינו 2 מ' לפחות.

קירות חוץ - קירות בלוקים בעובי 20 ס"מ לפחות ושתי שכבות טיח של 1.5 ס"מ מכל צד. סה"כ עובי הקיר לפחות 23 ס"מ או קירות איטונג לפי אותו מפרט.
חלונות נגררים לא יחלישו את סה"כ הבידוד הכולל של הקיר החיצוני.
לא ניתן להתקין חלון נגרר בתוך מגדעת בקיר, כאשר זו מחלישה את העובי הכללי של הקיר לפחות ממה שצוין לעיל.

(3) בבנינים 5 ו-6 יש לנקוט באמצעי הגנה מפני רעש מטוסים, כלהלן:

(א) הפניית החלונות אל "אזורי השקט" = הכיוון ההפוך למקור הרעש - ציר מסלול הטיסה בשדה דב.

(ב) הקטנת שטח החלונות הפונים לכיוון מקור הרעש.

(ג) הצללת מרפסות ו/או חלונות.

(ד) תקרות הקומות העליונות חייבות להיות מסיביות. שכבת הבטון העליונה לא תפחת מ- 7 ס"מ. יש לדאוג לסגירה אטומה של הפתחים בגג.

(ה) גג רעפים - במקרים בהם יבנו גגות רעפים, מתחת לגג הרעפים תהיה תקרה מסיבית לפחות בעובי 8 ס"מ.

האמצעים שינקטו חייבים לממש הנחתה של כ- 25 dB(A) ממפלס הרעש באופן שמפלס הרעש בתוך הדירה לא יעלה על 25 תח"ר.

החומרים ואופן ביצוע ההמלצות הנ"ל יהיו בהתאם להנחיות יועץ אקוסטי, יאושרו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה באיגוד ערים דן ויעוגנו בהיתר הבניה.

ה. להלן פירוט המבננים לצורך סעי' 14א' דלעיל:

מבנן מס' 1 - כולל בנינים 1 - 6.
מבנן מס' 2 - כולל בנינים 7 - 8.
מבנן מס' 3 - מגרשים לבניני ציבור 4, 5
5א ומגרש מסחרי מס' 9
מתכנית מתאר מס' 1/א/1116.
יעוצבו כיחידה אחת עם חזית אחידה לכיוון המעבר להולכי הרגל.

15. רישום השטחים
הציבוריים

כל השטחים המסומנים בתשריט כדרכים, כבנייני ציבור, כשטח צבורי פתוח ומעברים להולכי רגל מיועדים להפקעה, וירשמו על שם עיריית תל-אביב/יפו כשהם פנויים פנוי גמור ומוחלט מכל מבנה, גוף, אדם או חפץ וחפשיים מכל שמוש חזקה ו/או שעבוד מסוג כלשהו ו/או ירשמו ע"ש העירייה, במסגרת בצוע החלוקה החדשה בלשכת רשם המקרקעין, כשהם פנויים פנוי גמור ומוחלט כאמור לעיל.
מגרש מס' 5 יאוחד עם מגרש מס' 5 א' מתכנית 1116/א'2 לאחר אישור החלוקה החדשה וירשמו כמגרש אחד ע"ש עיריית ת"א, עפ"י הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית זו.

16. שטחי השלמה

א. שטח השלמה - מתכנית מתאר מס' 2/א/1116

השטח המסומן בתשריט כשטח להשלמה א' משלים את מגרש המגורים מס' 7, בהתאם להוראות התכנית הראשית והוראות תכנית זו, זכויות הבניה של שטחי ההשלמה ינתנו בתכנית מתאר מס' 2/א/1116.
ב. התרי בניה יוצאו לבעלי הקרקע הזכאים למגרשים המוצעים בתכנית זו (לרבות מגרשים הכוללים שטחי השלמה) עפ"י החוק והתקנות.

17. חניית כלי רכב

שטחי החניה לאזור המגורים, והגישות אליהם יקבעו סופית בהתאם לעקרונות התשריט לעיצוב ארכיטקטוני.
לפחות 50% ממכסת החניה הדרושה תהיה במפלס תחתון מקורה והיתרה במפלס המגרש.
מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש עד 2 מקומות חניה ליחידת דיור בתאום עם גורמי התנועה.
במגרש מס' 1 תרשם זיקת הנאה למעבר לחניה למגרש 2.
במגרש מס' 3 תרשם זיקת הנאה למעבר לחניה למגרש 2.
במגרש מס' 6 תרשם זיקת הנאה למעבר לחניה למגרש 7.
במגרש מס' 5
ו- 5 א' תרשם זיקת הנאה למעבר לחניה למגרש 4.
החניה עבור בנייני הציבור תכלול בתוך המגרשים הציבוריים.
(לטובת מגרשים מס' 4, 5, 5-1 א' תרשם זיקת הנאה למעבר במגרש מס' 9 בתכנית מתאר מס' 1116/א'2) - הכל כפי שיפורט בתשריט לעיצוב ארכיטקטוני.
זיקות ההנאה יירשמו בלשכת רישום המקרקעין בעת רישום אחד וחלוקת המגרשים לפי סעיף 18 להלן.

18. אחוד וחלוקת מגרשים
בשטח התכנית:

תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה מחדש של השטח הכלול בה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ללא הסכמת בעלים, שתדשם בלשכת רישום המקרקעין, לפי סעי' 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 בהתאם ללוח ההקצאות הכולל טבלת איזון.

19. תכנית חלוקה של
אזור המגורים:

הועדה המקומית רשאית לאשר חלוקת מגרשי המגורים, עליהם יבנו 2 בנינים צמודים, בנויים בקיר משותף ל-2 מגרשים עפ"י החלוקה שתקבע בתשריט לעיצוב הארכיטקטוני והדבר לא יחשב כשינוי לתכנית זו.

20. מתקני חשמל
ומלפון:

כל קווי המלפון ומתקני חב' החשמל, לרבות קווי ההספקה של מתח נמוך והטרנספורמטורים יהיו תת-קרקעיים. במקרים מיוחדים תורשה הקמת טרנספורמטורים במבנים עיליים. כפוף לתשריט לעיצוב ארכיטקטוני ולאישור מהנדס העיר.

21. ישור ומילוי
הקרקע

לא תתחיל כל עבודת בניה בשטח אלא אם הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימליים. גובה הקרקע שלגביה מבוקש ההיתר תותאם לגובה הכבישים וייעשו הסידורים המתאימים למניעת שטפונות, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

22. הריסת מבנים

כל בנין או מבנה המוגדר לתכנית יהרס ופטולת ההריסה תסולק ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם והוצאותיהם, וזאת לפני מתן ההיתר למבנים החדשים.

23. רביית הוצאות
התכנית

הוצאות התכנית לרבות הוצאות תכנונה, עריכתה, ביצועה ורישומה, לרבות הוצאות מודדים ושמאים יירגבו הבעלים, עפ"י סעי' 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

- א. כל בעל זכויות בניה בתכנית ישא בחלקו היחסי בהוצאות, כיחס שבין זכויותיו למספר יחידות בניה בתכנית לסך כל יחידות הבניה בתכנית.
- ב. הוצאות התכנית יירגבו ע"י הועדה המקומית.
- ג. לכיסוי הוצאות הכנת תשריט לעיצוב ארכיטקטוני תרבה הועדה המקומית תשלום נוסף מכל בעל מקרקעין ו/או זכויות בשטח התכנית.
- ד. הוצאות העתקת צינור ניקוז למקומו החדש יירגבו מכל בעלי הקרקע ו/או הזכויות הכלולות בתכנית זו.
- ה. הוצאת הקמת המחסום האקוסטי, לאורך דרך חיפה, יכנסו במסגרת ההוצאות של שאר התשתיות, ויחולו על כל בעלי הקרקע בתכנית באותו יחס כפי שירגבו מהם הוצאות יתר התשתיות.

על תכנית זו יחולו כל הוראות התכנית הראשית. במידה ויהיה ניהוד בין הוראות התכנית הראשית להוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו. סעיפים 20, 21 ג' והמשפט המתחיל במילים: "התשלום יהיה לכל מ"ר בניה וגובהו יקבע ע"י הועדה המקומית" בסעיף 21 ד', והוראות סעי' 14 לגבי בריכות השחיה, שבתקנות תכנית מתאר 1116 א' מבוטלים בזאת.

24. יחס התכנית לתכנית הראשית

המועד המשווער לביצועה של התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה.

25. שלבי ביצוע

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו			
שם התכנית תכנית חיתאר מס' 1/א/1116			
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)			
תאריך	פרוטוקול	21	החלטה
20.5.90	21	6	2124
"	"	42	"
"	"	"	"
"	"	"	"
ואושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה			
תאריך	ישיבה מס'	448	24.2.93
מח' משנה	מחלקת העיר	ידיד הועדה	תאריך
2			10.1.93

אנו מלמי
חתימת היוזם

יצחק פרלשטיין ושוח
חתימת המתכנן

חתימת המתכנן

19.4.92 10.5.89 2.9.1987

תאריך התכנית

(2) (ת. 171116)

משרד הפנים מרדכי הל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 6/א/א/ג

הועדה המהוויית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24.2.62 לאשר את התכנית

שמנאל לסקר
בשר המנהל הכללי

ד"ר/א"ר
24.2.62