

תכנית מוקדמת מס' 45

27.7.87

7.12.87

לשכת משרד

התחנה

מאיר

מרחב תכנון מקומי תל-אביב / יפו

תכנית מס' 1846/א'

שינוי מס' 1 לשנת 1983 של תכנית מס' 1846

משרד הפנים  
מינהל סיווג תל-אביב  
הלשכה ה-1 (תכנון)

עיריית תל-אביב-יפו  
מינהל ההנדסה / אגף תכנון וביע.  
- 1 - 12 - 1987  
התקבל  
מס' .....

~~עיריית תל-אביב-יפו  
מינהל ההנדסה / אגף תכנון וביע.  
- 5 - 12 - 1987  
התקבל  
מס' .....~~

מרחב תכנון מקומי תל-אביב / יפו

תכנית מס' 1846/א'

שינוי מס' 1 לשנת 1983 של תכנית מס' 1846

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 1846/א' שינוי מס' 1 לשנת 1983 של תכנית מס' 1846.
2. חזונית התכנית : תכנית זו תחול על שטח קרקע המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' מ/8/4 (להלן התשריט) הכולל חלקות 53, 54, 55, 56, 568, 569, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000. התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. היוזם : אזורים בנין (1965) בע"מ.
5. בעל הקרקע : אזורים בנין (1965) בע"מ ואחרים.
6. המתכנן : י. פרלשטיין ושות' ארכיטקטים ובוני ערים.
7. שטח התכנית : 35,407 דונם.
8. מטרות התכנית :
  - א. שינויים ביעוד חלק מהקרקע מאזור המגורים המיוחד ושטחים ציבוריים לאזור משרדים מיוחד וקביעת חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים כמסומן בתשריט.
  - ב. קביעת בנין משרדים עם קומת קרקע מסחרית, כמסומן בתשריט.
  - ג. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים, כמסומן בתשריט.
  - ד. קביעת אזור לבניינים ציבוריים כמסומן בתשריט.
  - ה. קביעת אופן הבינוי ותקנות בניה, כמסומן בתשריט.
  - ו. קביעת דרכים חדשות, כמסומן בתשריט.
  - ז. לשנות בהתאם לכך את תכנית מס' 1846 (להלן התכנית הראשית), אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2774 מיום 24.12.1981.
9. פתוח אזור המגורים : אזור המגורים בשטח התכנית יהיה אזור מגורים א': בתים דו-משפחתיים, 2 קומות (קוטג'ים), ואזור מגורים מיוחד, בתי קומות - 8 קומות מעל קומת עמודים + 2 דירות גג.

משרד הפנים  
מיוהל מחוז תל-אביב  
הלשנה המחוזית לתכנון

10. תקנות בניה :

האזור	שטח מגרש מנימלי	% בניה מותר לקומה ברוטו	גובה הבנין	מספר יחידות מגרש	קוי בנין
מגורים א'	0.500 ד'	30%	2 קומות	2	כפי חזית צד אחור
מגורים מיוחד	2.000 ד'	130 מ"ר ברוטו לדירה. קומת הגג 65% משטח אגג. הבניה ובקומה	8 קומות ומעל קומת לדירה. ועמודים + 2 דירות	שמוסמן בתשריט המצורף	5 6
משרדים מיוחד וחזית חנויות	2.000 ד'	40%	4 קומות משרדים ומעל קומה מסחרית	3760 מ"ר בקומות משרדים (לפי שטח מגרש 2.350 ד') + 600 מ"ר קומת קרקע ומסחרית	4 6
בנין ציבורי	2.000 ד'	30%	3 קומות		4 5
ציבורי פתוח	לא תורשה כל בניה אלא שימוש בקרקע למטרות ספורט, נופש ושעשועים.				

11. אזור משרדים מיוחד

אזור משרדים מיוחד מגרש מס' 21. השימוש המותר בו יהיה מסחרי בקומת הקרקע ומעליו 4 קומות של משרדים. בהיתר הבניה למגרש זה (הגובל בדרך הרצליה), ירשם תנאי לפיו יחוייבו הבעלים בהתקנת גדר ללא פתחים לאורך דרך הרצליה (בגבול הש.צ.פ.), אשר תמונע גישה ישירה מכלי רכב והולכי רגל מכיוון דרך הרצליה.

12. חניית מכוניות

החניה בשטח התכנית תקבע עפ"י הוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

הועדה המקומית רשאית לאשר באזור מגורים א' בהתאם לתכנית ארכיטקטונית בנית מוסכים למכוניות בקו בנין ס, כפי שמוסמן בתשריט.

באזור משרדים מיוחד וחזית מסחרית תתוכנן החניה בחלק מקומת הקרקע וב- 2 מרתפים שיכללו חניה, אחסון, שרותים ומקלט בהתאם לתכנית מתאר "ע", לתקן החניה ודרישות אגף התנועה.

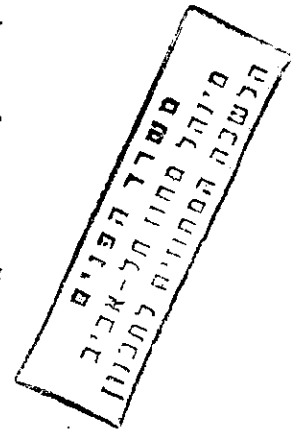
13. ישור ומימון הקרקע

לא ינתנו תעודות גמר לבניה כל עוד לא יותאם גובה הקרקע לגובה הכבישים ויעשו הסידורים המתאימים למניעת שטפונות בהתאם לדרישות מהנדס העיר.



14. היתרי בניה  
ורשום השטחים  
הציבוריים

- א. השטחים הציבוריים כגון: דרכים, מגרשים ציבוריים ושטחים ציבוריים פתוחים המיועדים להפקעה, יופקעו כחוק וירשמו ע"ש עיריית ת"א/יפו, כשהם פנויים מכל מבנה או חפץ או שעבוד, במסגרת רישום החלוקה החדשה בלשכת רשום המקרקעין והשטחים הלא בנויים ימסרו לעיריה באופן מייד.
- ב. לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית לפני פינוי השטחים הציבוריים או הבטחת פנויים ע"י הפקדתם או ערבות אחרת.
- ג. בד בבד אם פינוי השטחים הציבוריים בפועל והתקדמות פינוי השטחים הציבוריים ואקוולנטי לשטח שיפונה וירשם ע"ש העיריה, ניתן יהיה להוציא היתרי בניה בשלבים ולשביעות רצון הועדה המקומית.
- ד. כל מבנה שהוא, בנגוד לתכנית, יהרס ושיירי הפסולת יפוננו ע"י בעלי הקרקע על חשבוננו והוצאותיו/תוך 5 שנים. אין באמור לעיל כדי למנוע מהועדה המקומית לפנות את השטחים הציבוריים ביוזמתה ובמקרה זה תהיה הועדה המקומית זכאית לפצוי מבעלי החלקות עבור הוצאות הפנוי שהיו לוועדה.



15. הריסת מבנים : כל מבנה שהוא בנגוד לתכנית יהרס ושיירי הפסולת יפוננו ע"י בעלי הקרקע תוך 5 שנים.

16. ביוב, נקוז ואספקת מים : א. הנקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות. לא ינתנו תעודות גמר לבניה לפני שתבוצענה אותן עבודות הנקוז והביוב בשטח התכנית הזאת, שידרשו ע"י משרד מהנדס העיר. בעל קרקע כ"כ מחזיקים בנכס או כל אחד הטוען לבעלותו על הקרקע וכן באי-כוחו חייבים לאחר הודעה שנמסרה להם חודש ימים מראש מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א/יפו לתת זכות מעבר להנחת צנורות הביוב והנקוז בסביבה.

כל בעל קרקע כנ"ל, יהי אחראי למניעת כל פעולה העלולה להזיק לצנורות הנ"ל וכל נזק שיגרם להם בשטח אדמותיו. הועדה המקומית תהיה זכאית לדרוש מבעל(ים). לתקן כל נזק שנגרם על ידם על חשבון בעל הקרקע ולאפשר הגישה לצנורות לשם בקורת, נקוי וכד'.

ב. אספקת המים תהיה ע"י מפעל המים של עיריית ת"א/יפו.

17. יחס התכנית לתכנית הראשית על שינוייה

: על תכנית זו תחולנה תקנות התכנית הראשית. במדה ויהיה נגוד בין הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

18. חלוקה חדשה

: החלוקה החדשה בהתאם ללוח הקצאות הינה בהסכמת הבעלים ותרשם ע"פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

- 4 -  
 לוח הקצאה

יעוד	שטח בדונם	מס' מגרש מוצע	שטח ברוטו בדונמים	מס' מגרש לפי חב"ע 1846 (מאושרת)	מס' חלקה רשומה
מגורים א'	0.502	1	8.950	1 - 17	568,55 - 53
"	0.502	2			877,076,569
"	0.518	3			.889
"	0.505	4			
"	0.502	5			
"	0.502	6			
"	0.549	7			
"	0.868	8			
"	0.502	9			
"	0.504	10			
"	0.588	11			
"	0.595	12			
"	0.504	13			
"	0.501	14			
"	0.531	15			
"	0.517	16			
"	0.596	17			
מגורים מיוחד	2.088	18	6.924	18 - 20	
"	2.014	19			
"	2.611	20			
משרדים	2.350	21	2.356	21	
שטח לבנין ציבורי	3.560	22	1.450	22	
"	2.027	23	4.400	23	
שטח ציבורי פתוח	2.635	24	4.250	24 - 26	
"	0.166	25			
"	1.740	26			
"	0.215	27			
דרכים	1.283	28	7.077	28 - 31	
"	4.166	29			
"	0.342	30			
"	0.924	31			

משרד הפנים  
 מנהל מחוז תל-אביב  
 תשנ"ב הממונה לתכנון

