

231102
מס' תיקון מס' 3

מרחב תכנון מקומי - תל אביב - יפו

תכנית מתאר מס' 2/א/1116 איחוד וחלוקה מחדש

שכא בהסכמת הבעלים

קטע תכנון מס' II

שינוי מס' 2 לשנת 1987 לתכנית מתאר מס' 2/א/1116

תכנית מס' 2/א/1116 - 1

מרחב תכנון מקומי - תל-אביב-יפו
תכנית מתאר מס' 2/א/1116 איחוד וחלוקה מחדש
שלא בהסכמת הבעלים
קטע תכנון מס' II
שינוי מס' 2 לשנת 1987 לתכנית מתאר מס' 2/א/1116

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 2/א/1116 - איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים - קטע תכנון מס' II שינוי מס' 2 לשנת 1987 לתכנית מתאר מס' 2/א/1116
2. תחולת התכנית
וגבולותיה
תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט מס' פ/1116/2 המצורף אליה (להלן "התשריט").
החלקות הכלולות בתכנית הן:
126-117, 95-84, 76, 111-103, 6630 חלקות: 485, 486 וחלקי חלקות 491, 498.
שטח המשתרע בין דרך נמיר במזרח ורח' לוי אשכול ממערב, רח' אינשטיין בדרום, רח' פרופס בצפון.
התכנית מיוסדת על מפה טופוגרפית וחישובים אנליטיים בעזרת מחשב.
התקנות, התשריט, לוח ההקצאות הכולל טבלת איזון, מהווים חלק בתי נפרד מהתכנית.
כ- 24.700 דונם.
3. שטח התכנית
4. ה י ו ז מ
הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב/יפו ואחרים.
5. בעלי הקרקע
שונים.
6. ה מ ת כ נ ו
"יחצק פרלשטיין ושות' ארכיטקטים ובנוי-ערים".
רח' אחד העם 9 (מגדל שלום) תל-אביב.
7. מטרת התכנית
מטרת התכנית היא לתכנן קטע תכנון מס' II בהתאם להוראות תכנית מתאר מס' 2/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 תבונה 140 יחידות דיור בשטח מוצע של 110 מ"ר ליחידה, בבנינים בני 5, 7, 9, 1-10 קומות.
 - ג. קביעת מדרש לבנית יחידה מסחרית בשטח של 560 מ"ר בבנין בן קומה אחת.
 - ד. קביעת שטחים פרטיים פתוחים, מעברים להולכי רגל, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.
 - ה. קביעת הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני.
 - ו. לשנות את התכנית הראשית ע"י שינוי מיקום השטח המסחרי, המעברים להולכי רגל ושינוי יעוד אזור המגורים לדרך, כחניה ציבורית ולשטח פרטי פתוח.

8. שינוי התכנית
הראשית

התכנית הראשית תשונה עפ"י המתואר בתשריט ע"י:

- א. שינוי יעוד מאזור מסחרי ומגורים למעבר להולכי רגל, לדרכים, לחניה ציבורית לשטח בניני צבור, ולשטח פרטי פתוח.
- ב. שינוי יעוד ממעבר להולכי רגל ומדרכים לשטח למגורים.
- ג. שינוי יעוד משטח לבניני ציבור למעבר להולכי רגל.
- ד. שינוי קווי בנין כמסומן בתשריט.
- ה. הוספת סעיף בסוף תקנות התכנית הראשית כדלקמן: "למרות כל האמור לעיל יהיו התקנות בשטח תכנית מתאר מס' 2/א/1116 כמפורט בה".

9. אציפות וזכויות
הבניה בתכנית

- א. האציפות בתחום התכנית לא תעלה על 6 יחידות דיור לדונם ברוטו.
זכויות הבניה יהיו כדלקמן:
סה"כ שטח לחישוב זכויות:
24.700 ד' X 6 יח"ד = 148 יח"ד,
מהן 140 יחידות דיור ויחידה מסחרית לפי מפתח של 8 יחידות דיור.
ב. בשטח התכנית ישנה קרקע שהופקעה בתמורה. הואיכ והתכנית מעניקה זכויות בניה לפי שטח ברוטו, הרי שקיימות זכויות בניה בעד השטחים שהופקעו בתמורה.
שטחים אלו ירשמו ע"ש העיריה, אוכם תנתן אפשרות לבעל הקרקע שממנו הופקעו הזכויות לרכוש מאת העיריה במתכונת דומה לסעי' 195 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

9. 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 תכנית אלו, בטה"כ 65 יח"ד בשטחים השייכים למינהל בסביבה (מחוץ לתחום תכנית ת"א/1116), וזאת בנוסף לזכויות שירשעו להם באותה סביבה."

10. חקנות בניה באזור המגורים * א. באזור המגורים תותר בניה למגורים, כדלקמן:

הערות	קווי בנין			סה"כ דירות בבנין	מס' קומות	מס' מירבי *	מס' מירבי	מס' מירבי
	אחורי	קדמי	צדדי					
				18 יח'	7 ק'		1	8
				12 יח'			2	10
				8 יח'	5 ק'		3	11
				8 יח'			4	
				12 יח'			5	12
				34 יח'	10 ק'		6	13
				24 יח'	9 ק'		7	14
				24 יח'			8	
				140 יח'				סה"כ

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

שטח הרצפות מותר ב.1

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

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

פיסת קבוצה לצורך חישוב שטחים ולחלק את שטחי הבניה המותרים ביניהם, בתנאי שסה"כ שטח הידירות בקבוצה לא יעלה על מכפלת מספר יח' הידור המותרות ב- 110 מ"ר ובתנאי שקבוצת הבניינים תהיה בעלת אחת.

הערה: אין להעביר שטחי בניה ניח' דיור מקבוצת בניינים אחת לשנייה.

סמיכות פיסת של בניינים בקבוצה, לעניין תכנית זו, הכוונה לקבוצת בנייני מגורים:

- 1) סביב חלל בנוי משותף (בקנה-מידה שכונתי).
- 2) דיירי הבניינים משתמשים במבנה ציבור משותף (כגון: גן ילדים).
- 3) המרחק בין המבנים הקיצוניים בקבוצה - עד 300 מטר (מרחק הליכה).
- 4) מספר יחידות דיור בקבוצה יהיה ככל היותר 400 יחידות דיור.
- 5) מספר בנייני מגורים אשר אותם קושרת (אחד או יותר): דרך פנימית, חניה, גישה להניה, שביכ, מעבר להולכי רגל, מבנה ציבור קטן (כאמור בסעיף 2.2 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 שטח הסעיפים הנ"ל, הסעיפים המחייבים הינם: 5, 6 ואחד מהסעיפים 3 או 4. חריגה לא מהותית מההגבלות הנ"ל הינה כשיקול דעת הועדה המקומית יחד עם מתכנן המחוז.

לפני הוצאת היתר בניה לבנין בו טר כל שטח הרצפות עולה על מכפלת מס' יחידות הידור ב-110 מ"ר, יקבע באילו מהרשימים/בניינים יוקטנו שטחי הבניה בהתאם והערה על-כך תדעם בספרי האחזקה בשכנת דישום המקרקעין. הבקשה להיתר הבניה תלווה בתשריט, שיוגדיר את הבניינים הכלולים בקבוצה ויצורף לכל בקשה כתנאי להוצאת היתר. כמו כן ידעם בהיתר הבניה לבניינים הנוגעים בחישוב השטח הכללי של יחידות הידור בקבוצה שבתחום אותה תכנית.

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

הדרות:

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:

מגובה רצפת הקומה העליונה מעל 27 מ' ממפלס מהכניסה הקובעת לבנין.

סוג הבנין	2 דירות	3 דירות	4 דירות
בקומה שיפוטית	בקומה שיפוטית	בקומה שיפוטית	בקומה שיפוטית
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 לרצפין.
בבנין רב קומות, יש להוסיף 12 מ"ר לכל חדר מדרגות נוסף שייבנה.
לכל מעלית נוספת שתותקן מעבר לרשום בטבלה, יש להוסיף לשטח הרצפין 5 מ"ר.

קומת הכניסה, קומת מרתף וחצר ע"ז

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 הדיור המירביים יהיו כמפורט בטע" 10 א'.
 את שטח קומות המרתף מותר לבנות מעבד 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 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 כרווחת דיורי הבנינים, ותדעם לגביהם זיקת הבאה הדדית בין דיורי המבנין.
 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 גינן ופיתוח השטח הפרטי הפתוח.

11. שטח לבניני ציבור

מגרש מס' 5 א' מיועד לשטח לבניני ציבור. מגרש זה יאוחד עם מגרש מס' 5 בתכנית מתאר מס' 1/א/1116 ויהיה חלק בלתי נפרד ממנו לצורך בניה מבנה ציבורי. על מגרש זה יחולו הוראות הבניה החלות על מגרש מס' 5 כפי שזן מפורטות בתכנית מתאר מס' 1/א/1116.

12. אזור מסחרי

באזור המסחרי מותר יהיה להקים יחידה מסחרית בשטח של 560 מ"ר בקומה אחת מעל קומת מרתף.
 קווי הבנין יהיו 4 מ' מהגבולות האחוריים והצדדיים של המגרש וקו בנין אפס בחזית המעבד להולכי רגל עפ"י תשריט לעיצוב ארכיטקטוני.
 מפרץ החניה בחזית המגרש לרחוב 'שמש', בהתאם לתכנית המתאר מס' 1/א/1116, לכריקה וטעינה.
 חנית כלי הרכב תפזר בתחום המגרש עפ"י אישור הועדה המקומית ובהתחשב במגרש החניה הציבורית שבסמוך למגרש המסחרי.
 היחידה המסחרית הינה שוות משקל ל- 8 יחידות דיור על פי מפתח של 70 מ"ר יחידה מסחרית מתאים ליחידת דיור אחת. הבניין יעוצב כיחידה אחת עם הבנינים הציבוריים שבתחום תכנית מתאר מס' 1/א/1116 כמצויין בטע" 15 ה' להלן.

13. יחידת בניה

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

14. מבוקות על גובה בניה:

לא ינתן היתר בניה לבנין שאובה מעל 27 מ', כלא אישור מינוח התעופה האזרחית ומשהב"ט/אק"ת. גובה הבנינים לא יעלה על +58 מ' מעל פני הים. אין להתקין תרנים, או כל מתקן אחר, שעוברים גובה זה על גגות הבנינים.

15. הוראות תשריט

לעיצוב ארכיטקטוני:

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

ב. התשריט לעיצוב ארכיטקטוני יאושר ע"י הועדה המקומית ויהווה מסגרת מחייבת את כל הבנינים הכלולים בה. הימדי 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 הכלולים: 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 המבנין כולו לאישור הועדה המקומית.
- 6) בתכנית הפיתוח לשטח יתוכננו מפלסי הכבישים ותקבע הפרידה בין דח' לוי אשכול ודרכי השרות המקבילות לו. במסגרת תכנית זו תתוכנן גם מערכת תיעול וניקוז וינתנו חלקים טיפוסיים למערכות השרותים.

ד. התשריט לעיצוב ארכיטקטוני יכלול הנחיות אקוסטיות כמפורט להלן:

1. בנית מחסום אקוסטי בגובה 5 מ' בשטח הציבורי פתוח לאורך זדר נמיר-סוללת עפר, מגוננת או שילוב של סוללת עפר מגוננת וקיר בעל משה של 25 ק"ג/מ"ר, לפחות. הועדה המקומית תבטיח השלמת המחסום האקוסטי כולל הגיוון לפני הוצאת אישור לחיבור השמל לבנין מס' 1.

2. בבנין מס' 1 דרושה הנחתת רעש, נוספת, של 4.8 dB(A) בקומות 4-7 (יעילות המחסום האקוסטי טובה כאן כגובה 8.5 מ'). זאת, בהנחה שמפלס הכניסה ± 0.00 של הבנין זהה למפלס דרך נמיר.

ככה הנחיות לתכנון הבנינים:

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: זיגוג ואיטום נאותים של הפתחים בחזית הפונה למקור הרעש. זכוכית בעובי 4 מ"מ וביצוע איטום טוב בהיקף (בין הכנף לבין המשקוף והתקנת פריזול שיבטיח הידוק טוב של הכנף למשקוף), או ע"י: הדקת החדרים מחזית הבניה הפונה לדרך נמיר ע"י בנית מרפסת - 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 בוכע 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. שה"כ טובי הקיר לפחות 23 ס"מ או קירות איטונג לפי אותו מפרט. חלונות נגדרים לא יחלישו את שה"כ הבידוד הכולל של הקיר החיצוני. לא ניתן להתקין חלון נגדר בתוך מגרעת בקיר, כאשר זו מחלישה את העובי הכללי של הקיר לפחות ממה שצוין לעיל.

3. בבנין מס' 6 יש לנקוט באמצעי הגנה מפני רעש מטוסים, כלהלן:

א) הבניית 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 שמפלט 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 המבטנים לצורך סעיף 15 א' זלעיל:

מבטן מס' 1 - כולל בנינים 2 - 8.
לבנין מס' 1 תוכן תכנית עיצוב נפרדת.
המבנה המסחרי במגרש מס' 9 עם מגרשים מס' 4 ו- 5 המיועדים לגניץ ציבוד בתכנית מתאר מס' 1/א/1116 יעוצבו כיחידה אחת עם חזית אחידה ככיוון המעבר להולכי רגל.

16. רשום השטחים הצבוריים

כל השטחים המסומנים בתשריט כדרכים, כבניני צבור, 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 שנעבוד מסוג כלשהו ו/או ירשמו ע"ש העירייה במסגרת בצווע החלוקה החדשה בכשכת רשם המקרקעין, כשהם פנויים פנוי גמור ומוחלט כאמור לעיל.
מגרש מס' 5 א' יאוחד עם מגרש מס' 5 שבתכנית מס' 1/א/1116, כאחד אישור החלוקה החדשה וירשמו כמגרש אחד ע"ש עיריית ת"א, עכ"י הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית זו.

17. שטחי השלמה

שטח להשלמה - לתכנית מתאר מס' 1/א/1116, השטח המסומן בתשריט כשטח השלמה א' משמש להשלמת תכנית מתאר מס' 1/א/1116 בהתאם להוראות התכנית הראשית והוראות תכנית זו. זכויות הבניה לשטח ההשלמה ינתנו בתחום תכנית זו.

ב. היתרי בניה יוצאו לבעלי הקרקע הזכאים למגרשים המוצעים בתכנית זו (כדבות מגרשים הכוללים שטחי האלמנה) עפ"י החוק והתקנות.

18. חניית כלי רכב

שטחי החניה לאזור המגורים, והגישות אליהם יקבעו סופית בהתאם לעקרונות התשריט לעיצוב ארכיטקטוני. לפחות 50% ממסות החניה הדרושות יהיו במפלס תחתון מקורה, והיתרה במפלס המגרש. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש עד 2 מקומות חניה ליחידת דיור בתאום עם גורמי התנועה. במגרש מס' 13 תרשם זיקת הנאה למעבר לחניה למגרש מס' 12. במגרש מס' 14 תרשם זיקת הנאה למעבר לחניה למגרשים מס' 10, 11. במגרש מס' 10 תרשם זיקת הנאה למעבר לחניה למגרש מס' 11. במגרש מס' 9 תרשם זכות מעבר לחניה למגרש 5א; ולמגרשים 4 ו- 5 שבמחוז תכנית מתאר מס' 1/א/1116. כפי שיפורט בתשריט לעיצוב ארכיטקטוני. זיקות הנאה יירשמו בלשכת רישום המקרקעין בעת רישום אחד וחלוקת המגרשים לפי סעיף 19 להלן.

19. 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, לכא הסכמת בעלים, שתורשם בלשכת רישום המקרקעין, לפי סעי' 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בהתאם ללוח ההקצאות הכולל וטבלת איזון.

20. 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.

21. מתקני חשמל וטלפון

במידת האפשר כל קווי הטלפון ומתקני חב" החשמל, לרבות קווי ההספקה של מחנ נמוך והמרטספורמטורים יהיו תת-קרקעיים. במקרים מיוחדים תורשה הקמת טרנספורמטורים במבנים עליים. כפוף לתשריט לעיצוב ארכיטקטוני ולאישור מהנדס העיר.

22. ישור ומילוי הקרקע

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

23. הריסת מבנים

כל בנין או מבנה המנוהג לתכנית יהדס ופסולת הריסתה תסולק עפ"י בעלי הקרקע ועל חשבונם והוצאותיהם, וזאת לפני מתן היתר למבנים החדשים.

24. גביית הוצאות
התכנית

הוצאות התכנית לרבות הוצאות תכנונה, עריכתה, ביצועה ורישומה, לרבות הוצאות מודדים ושמאים יירגבו מהבעלים, 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 תגבה 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.
- ה. הוצאת הקמת המחסום האקוסטי, לאורך דרך חיפה, יכנסו במסגרת ההוצאות של שאר התשתיות ויחולו על כל בעלי הקרקע באותו יחס כפי שירגבו מהם הוצאות שאר התשתיות.

25. יחס התכנית
לתכנית הראשית

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

המועד המשוער לביצועה של התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה.

26. שכר ביצוע

חתימת היוזם

יעקב פרלשטיין ושות'
אנליטיקסים ופרו ערים
ת"א, אחד הצע. פ. סל. 1101191

חתימת המתכנן

19.4.92 . 15.6.89

תאריך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א מס' 1116/א'		
שם התכנית: תכנית מיתר ס' 1116/א'		
הופצה לפתח תוקף (לאחר דיון בהתנגדות)		
תאריך: 20.5.90	פרוטוקול: 21	החלטה: 7
24.6.90	42	274
---	---	---
ואשרה לפתח תוקף כדי תוקף המאוית לתכנון ולבניה		
תאריך: 24.1.92	תע"ת מס': 448	---
15.6.92	457	---
מח' עשנה	מנהגים העיר	קיר הרוח
		אריך 15.11.92

(2) (ת.2p11169)

משרד הפנים נהרוו תל-אביב
חוק התכנון והבניה/תש"ל-1965

אישור תכנית מס' 1116/א' (2)

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה

ביום 15.6.92 אשרר את התכנית

שמואל לסקר

ע"ד תוקף המאוית

י"ד הוכנה/התחלה

17.6.92