

3 12.87 ~~10.12.86~~
~~10.6.87~~

מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו
תכנית מתאר מס' 1437
שנוי מס' 2 לשנת 1983 של תכנית מתאר מקומית מס' 1111
ותכנית מתאר ל-שטחים מעבר לירקון

1437
התכנית

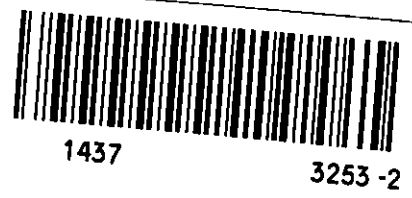
24/11/87
התכנית

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 1437, שינוי מס' 2 לשנת 1983 של תכנית מתאר מקומית מס' 1111 ותכנית מתאר ל-שטחים מעבר לירקון.

2. תחולת התכנית:

תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט מס' י.ט. 11/83 המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה (להלן "התשריט") הכולל את החלקות:
172, 171, 170, 169, 168, 167, 166, 164, 163, 162, 173, 196, 197, 322, 323, 324, 332, 333, 334, 350, 351, 352, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 430, 433, 436, 438, 440, וחלקי חלקות, 19, 165, 403, 404, 406, 417, 419, 421, 424, 427, 441 (דרך חיפה).
התכנית מבוססת על מפת גוש רשום 6632 ועל מפה טופוגרפית.



3. שטח התכנית:

187.307 דונמים.

4. יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה, תל-אביב-יפו, (להלן: "הועדה המקומית")

5. בעלי הקרקעות:

שכון עובדים בע"מ, שכון ופתוח לישראל בע"מ ואחרים.

6. המתכנן:

י. ישר ושוח' יצחק ישר - עליזה טולדו, אדריכלים

7. מטרת התכנית והשינויים:

מטרת התכנית היא לתכנן את השטחים הכלולים בתכנית כמפורט בסעיף 2 דלעיל, ולשנות תכנית מתאר מקומית מס' 1111 (להלן "התכנית הראשית") אשר ההנדסה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1515 מיום 27.3.69, ותכנית מתאר ל - שטחים מעבר לירקון (להלן "תכנית ל"), אשר ההנדסה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 278 מיום 19.2.53, על ידי: א. קביעת השטח הכלול בתחומי התכנית כמפורט בה.

ב. התוית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות כמכומן בתשריט.

ג. קביעת אזורי מגורים ואזור מסחרי כמסומן בתשריט.

ד. קביעת מספר יחידות דיור לכל מגרש בשטח התכנית.

ה. קביעת שטח פרטי / צבורי פתוח לאורך דרך חיפה והשמוש בו.

ו. קביעת שטחים לבנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים כמסומן בתשריט.

ז. חלוקת התכנית ל-6 קטעים לצורך הכנת תכניות מפורטות הכוללות ביצוע איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת בעלי הקרקע או שלא בהסכמתם בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965 (להלן "החוק"), כשלכל אחד מהקטעים מוקצות יחידות דיור בהתאם לזכויות בעלי הקרקע הכלולים בקטע.
ח. קביעת הוראות בדבר הכנת תכנית מפורטת לכל קטע בנפרד או למספר קטעים ביחד.

8. רישום שטחים ציבוריים :

שטחים לבניינים ציבוריים, דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטח הפתוח שלאורך המגרש הציבורי צ 2 מיועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית תל-אביב יפו כחוק, או יירשמו על שם העירייה במסגרת רישום החלוקה החדשה בעתיד כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ ומשותררים מכל חוב, שיעבוד וחזקה, (פירוט השטחים הציבוריים ראה סעיף 10 להלן).

9. חניית כלי רכב :

א. שטחי החניה ומספר מקומות יהיו בהתאם לתקן החניה ולדרישות משרד התחבורה.

ב. כניסות ויציאות לשטחי החניה ייקבעו בתכניות מפורטות ויאושרו ע"י משרד התחבורה.

ג. 50% ממספר מקומות החניה הדרושים לכל בנין או קבוצת בניינים יהיו מתחת לפני הקרקע.

10. איזור לבניינים ציבוריים :

א. השטחים המסומנים בתשריט כשטחים לבניינים ציבוריים מיועדים לבנייני ציבור והתכליות שלהם יהיו כמפורט להלן :
מגרש צ 1 - גן ילדים, מעון ילדים.
מגרש צ 2 - בית ספר, גן ילדים, מועדון נוער, מרפאה, טיפת חלב.
מגרש צ 3 - גן ילדים, בית כנסת.
בשטח מגרש צ 2 תסודר חניה עבור הבניינים שייבנו על המגרש.

ב. קווי הבניה יהיו לא פחות מ-6 מטר מכל צד.

ג. גובה הבניינים לא יעלה על 2 קומות, פרט לבנין בית ספר, שגובהו יכול להגיע עד 3 קומות.

ד. שטח רצפות כולל לא יעלה על 60% משטח המגרש ושטח הרצפות בקומה לא יעלה על 35% משטח המגרש.

11. שטחים ציבוריים פתוחים :

א. השטחים המסומנים בתשריט כשטחים ציבוריים פתוחים, מיועדים לשדרה מרכזית, גנים ציבוריים, מגרשי משחקים לילדים ולכל תכלית אחרת המותרת בשטח ציבורי פתוח.

ב. בשדרה המרכזית ינטעו עצים בצפיפות מותאמת לסוג העצים, כך שיווצר מסלול הליכה מוצל ברוב חודשי השנה.

ג. ברצועה שלאורך צ 2 מותר השמוש האמור בסעיף 14 ב' להלן.

תנאי הבניה באזורי המגורים יהיו כדלקמן :

א. אחוזי הבניה: שטח רצפות כולל לכל בנין ובנין יהיה כמספר יחידות הדיור בו, כפול 100 מ"ר למעט שטחי המרתפים על פי תכנית "ע", חניה, מקלטים, גרעין הבנין ושטחים למתקנים טכניים וכו', או כפי שיקבע בתכנית ל/ו ואשר יחול על השטח נשוא תכנית זו לפי הגדול יותר.

ב. קווי הבניה, גובה הבנינים ופרטי בנין אחרים יקבעו בתכנית מפורטת.

ג. מספר יחידות הדיור בשטח התכנית לא יעלה על 6 יחידות דיור לדונם ברוטו ובסייה 1126 יחידות כמפורט בתשריט, פחות 16 יחידות עבורן יקבע השטח המסחרי (כפוף לסעיף 13 דלהלן).

השטח המסומן בתשריט כאיזור מסחרי מיועד להקמת בנין מסחרי בשטח כולל של 1120 מ"ר בגובה שלא יעלה על 2 קומות.

א. לא תותר כל בניה בשטח פרטי פתוח. שטח פרטי פתוח הוא חלק בלתי נפרד מהמגרש אליו הוא צמוד או נמצא מול מעבר לדרך הצבורית לפי פרטי רשום השטחים הפרטים הפתוחים יוסדר במסגרת התוכניות המפורטות.

ב. על השטח הפרטי הפתוח לאורך דרך חיפה, שרוחבו 15 מ' תירשם זיקת הנאה לטובת עיריית תל-אביב יפו לצורך הנחת צנורות ביוב, תיעול ומיט לצורך מתן צורה טופוגרפית מתאימה בהתחשבות במגבלות אקוסטיות של השטח לאורך דרך חיפה, ולצורך גיבון השטח ואחזקתו.

א. לגבי כלקטע וקטע כמפורט בסעיף ב' להלן או לגבי שטח התכנית בשלמותה, תוכן תכנית בנין ערים מפורטת עם הוראות ביצוע אחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים או שלא בהסכמתם לפי פרק ג' סעיף ז, של החוק.

12. איזורי מגורים :

13. איזור מסחרי :

14. שטח פרטי פתוח :

15. תכניות מפורטות עיצוב

ארכיטקטוני היחרי בניה :

- ב. שטח התוכנית יחולק ל-6 קטעים (להלן: "קטעים") הקטעים מותחמים בקו שחור מרוסק בתשריט ומסומנים באותיות ק/1 עד ק/6.
- ג. הבניה בשטח התכנית תותר אך ורק בהתאם לתכניות לעיצוב ארכיטקטוני לגבי שטח של כל מגרש ומגרש, אשר תאושרנה ע"י הועדה המחוזית.
- ד. המקרקעין הכלולים בכל קטע וקטע יקבלו את זכויותיהם במגרשי בניה ויחידות דיור על פי המגיע להם, כמפורט בנספח נפרד המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. הזכויות של המקרקעין יקבעו בתחום הקטע לרבות ההשלמות שיצורפו לקטע מקטעים סמוכים כמפורט להלן. ההשלמות מסומנות בתשריט באותיות ש/1, ש/2 וכו' ומותחמות בקו מרוסק.

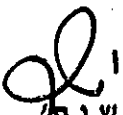
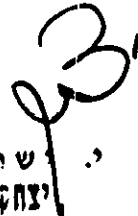
- (1) השלמה ש/1 תועבר מקטע ק/6 לקטע ק/1.
- (2) " ש/2 " " " ק/1 " ק/2.
- (3) " ש/3 " " " ק/6 " ק/3.
- (4) " ש/4 " " " ק/6 " ק/3.
- (5) " ש/5 " " " ק/4 " ק/3.
- (6) " ש/6 " " " ק/4 " ק/3.
- (7) " ש/7 " " " ק/4 " ק/6.
- (8) " ש/8 " " " ק/5 " ק/4.
- (9) " ש/9 " " " ק/5 " ק/4.

16. הספקת מים, ביוב וניקוז :

הספקת המים תהיה ע"י מפעל המים של עיריית תל-אביב יפו. הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות. לא ינתנו תעודות היתר לבניה לפני שתבוצענה אותן עבודות הניקוז והביוב בשטח התכנית הזאת שיצדשו ע"י מהנדס העיר. בעל הקרקע או מחזיקים בנכס, או כל אחד אחר הטוען לבעלותו על הקרקע וכן באי כוחו, חייבים לאתר הודעה שנמסרה להם חודש ימים מראש מטעם הועדה המקומית, לתת זכות מעבר להנחת צנורות הביוב והניקוז בסביבה. כל בעל קרקע פג"ל יהיה אחראי למניעת כל פעולה העלולה להזיק לצנורות הנ"ל, ולכל נזק שיגרם להם בשטח אדמותיו. הועדה המקומית תהיה זכאית לדרוש מהבעלים לתקן כל נזק שנגרם על ידם על חשבונם הם. כן חייב יהיה בעל הקרקע לאפשר את הגישה לצנורות לשטם בקורת, ניקוי וכדומה.

21. תכנון אקוסטי :

- א. בתחום הכלול בן 25 תח"ר ל-30 תח"ר כפי שיקבע בעתיד בתוכנית מתאר ארצית לשדה דוב, תחול חובת תכנון אקוסטי בהתאם לעקרונות שיהיו מקובלים על השרות לשמירת איכות הסביבה וייתחסו לפרטי הבנינים, פתחי הבתים וכו'.
- ב. בתחום זה פתחי החדרים הרגישים, בעיקר חדרי שינה, לא יופנו, במידת האפשר, לכוון מערב אלא לכוון מזרח, דרום או צפון - לפי סדר עדיפות זה.
- ג. בשורת המבנים הפונים לכוון דרך חיפה, לא יופנו, במידת האפשר, פתחי חדרי שינה ומגורים לצד מזרח.
- ד. תחול הוראה המחייבת הקמת סוללה אקוסטית מגוננת בגבול דרך חיפה, יעילות הסוללה תהיה 8 DB (A) לפחות.
- ה. התוכניות המפורטות אשר תכלולנה את תפרוסת הבנינים, את פרטי ההוראות לתכנון האקוסטי ואת פרטי הסוללה האקוסטית תועברנה לבדיקה ואשור היועץ הסביבתי.



שר ושות'
יצחק ישר - עליוה סולדן
אדריכלים

א. חברי הבתים לרשת החשמל יהיו תת-קרקעיים.
 ב. קווי הטלפון ומתקני הנרת חשמל יהיו במידת האפשר תת-קרקעיים במקומות וכפי שיקבע מהנדס העיר, וכפוף לתכנית העיצוב הארכיטקטוני.
 הועדה המקומית תגבש מבעלי הקרקע, באופן יחסי לזכויות הבניה שלהם לפי יחידות הדיור שיקבלו, את כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, עריכת תכניות מפורטות ותכניות לעיצוב ארכיטקטוני כשיוכנו, לרבות תוכניות מדידה והוצאות שמאים וכיו"ב על פי סעיף 69 (12) לחוק.
 התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.
 היחס לתכנית הראשית ולתכנית "ל" : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית הראשית ולתכנית "ל".
 תקנות התכנית הראשית ותקנות תכנית "ל" יעמדו בתקפן בכפוף לשינויים של תכנית זו.

17. חשמל וטלפון :

18. הוצאת עריכת התכנית ובצועה :

19. זמני ביצוע :

20. יחס התכנית לתכנית הראשית ולתכנית ל' :

תאריך :

חתימת היוזמים :

חתימת בעלי הקרקע :

חתימת המתכנן

שכונת עיריית בע"מ
 שנת 1986 לישראל בע"מ
 יצחק ישר ושות'י
 יצחק ישר - עליה
 אדריכלים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית: מתאר מס' 1437		
הומלצה למה: תוקף ולאחר דיון בהתנגדויות		
תאריך:	13.10.85	פרוטוקול: 31 ב'
		החלטה: 4
ועדה לפתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך:	7.4.86	ישיבה מס': 266
תאריך:	6.11.86	יו"ר הועדה
תאריך:		מהנדס העיר
תאריך:		ה

אלה אלה

Handwritten text at the top of the document, possibly a header or title, including the number '1437'.

Handwritten notes and signatures in the middle section, including the number '1437' and a signature.

20/12/87

נספח על פי סעיף 15 ד' של תקנות התכנון

תכולת הקטעים וזכויותיהם במגרשי בניה ויחידות דור.

הערות	שטח משוחזר בגומל	יחידות דור		מגרשים ניוטו			הנפק לדרך חנייה	השטח בקטע מ"ר	השטח בולבנות מ"ר	השטח הרשום מ"ר	חלקה מספר	קטע מספר
		מוצע	מגיע	מגרש מס'	מוצע	מגיע						
							3,316	33,698	33,698	33,698	438	17/ק
							202	1,952	3,316	3,316	437	
							525	6,176	1,952	2,686	419	
									202	202	418	
									6,176	7,830	417	
		276	275.22	1	25,096	25,096	4,043	41,826	45,869	525	416	
							2,470	16,463	16,463	16,463	436	2/ק
								2,470	2,470	3,970	435	
		114	113.60	2	9,878	9,878	2,470	16,463	18,933		ס"ה	
							5,807	17,619	17,619	17,619	433	3/ק
								5,807	5,807	5,807	432	
		140	140.55	3	10,571	10,571	5,807	17,619	23,426		ס"ה	
							1,820	16,448	16,448	23,019	427	4/ק
							2,783	24,512	1,820	3,173	426	
									24,512	33,996	424	
274 מתחלקים כדלקמן: 258 יחיד (ע"י סד מ"א 18)		274	273.38	4	24,576	24,576	4,603	40,960	45,563	3,998	423	
							944	8,192	8,192	11,110	421	5/ק
							202	1,952	944	944	420	
							525	6,176	1,952	2,686	419	
									202	202	418	
									6,176	7,830	417	
		108	107.95	5	9,792	9,792	1,671	16,320	17,991	525	416	
								506	506	506	162	6/ק
								506	506	506	163	
								506	501	501	164	
								615	615	615	166	
								549	549	549	167	
								522	522	522	168	
								546	546	546	171	
								578	578	578	172	
								536	536	536	173	
								506	506	506	196	
								506	506	506	197	
								1,000	1,000	1,000	322	
								1,000	1,000	1,000	323	
								1,000	1,000	1,000	324	
								1,000	1,000	1,000	332	
								1,000	1,000	1,000	333	
								1,000	1,000	1,000	334	
								1,000	1,000	1,000	350	
								1,000	1,000	1,000	351	
								1,000	1,000	1,000	352	
								1,000	1,000	1,000	363	
								1,000	1,000	1,000	364	
								1,000	1,000	1,000	365	
								1,000	1,000	1,000	366	
								1,000	1,000	1,000	367	
								1,417	1,417	4,910	165	
								888	888	2,861	403	
								882	882	3,292	404	
								2,714	2,714	2,958	406	
								600	600	600	430	
							200	1,052	1,052	1,052	440	
							56	56	200	200	429	
								56	56	56	439	
								5,686	5,686	20,326	19	
		214	214.08	6	21,400	21,408	256	35,269	35,525		ס"ה	
יחידה נוספת, עקב בני יחידות צוי בכל קטע.		*1126	1124.78		101,313	101,313	18,850	168,457	187,307		סך הכל	

* מחוות 16 יחד גמורתן ניתן שטח מסר.

יצחק ישר ושות' יעקב ישר ושות' יחידות צוי בכל קטע.

9.10.1983 חתימת היוזמים

שכנו וניהול גישות אל בעים חתימת בעלי הקרקע

