

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 1015 חלק מתכנית מתאר מקומית מס' 1015.

1. שם התכנית :

5005786

תכנית זו הוגדרה על שטח בן 32,450 דונם + 3,450 דונם השלמה מתכנית 1722, והוחלט בקו כחול בחשירט המצורף לתכנית והערור בקניינים 1250:1 מיום 9.6.76 (להלן החשירט) הכולל גושים וחלקות וחלקיהם כמפורט להלן :-

2. ההולח התכנית וגבולותיה :

גוש 6631 חלקות: 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 וחלקי חלקות: 25, 27.

לתכנית זו מעיינים כנספחים לנוו הקצאה ורשימת בעלים וכנספחים.

החשירט והוטעמוט הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית.

אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.

3. היזום :

אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, היבנה מקרקעי ישראל ואחרים.

4. בעל הקרקע :

י. פרלסטין ושות' ארכיטקטים ובוני ערים, תל-אביב.

5. מחבר התכנית :

לתכנון, לפרט, לאחד ולחלק את השטח המוגדר בסעיף 2 לעיל חלק מתכנית מתאר מס' 1015 ע"י -

6. מטרת התכנית :

- א. הגויה דרכים חדשות כמסומן בחשירט.
- ב. קביעת הטעמים הצבוריים.
- ג. קביעת אזור מגורים ג' מיוחד כמסומן בחשירט.
- ד. קביעת אופן הבנייה, צפיפות המגורים ומס' יח' הדיור ואהווי הבניה המותרים בכל חגרט ולכל בנין.
- ה. קביעת אזורים שונים אחרים.
- ו. קביעת הוראות ותקנות הבניה לאזור המגורים לסטחים הצבוריים ולאזורים אחרים.
- ז. קביעת הנחיות לעצוב ארכיטקטוני של שטח התכנית.
- ח. אחוד וחלוקה בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה השכייה (1965).

7. רשות סטחים צבוריים :

גודל הסטחים הצבוריים - דרכים, שטחים לבנינים צבוריים. הסטחים הצבוריים הפתוחים בשטח תכנית זו נבדק ונקבע בהתאם לצרכי האוכלוסיה המתוכננת שחגור בשטח התכנית.

א. הסטחים הצבוריים עד ל-40% יהיו מיועדים להסקעה וירשמו על שם העיריה כחוק.

ב. לאור הצפיפות שנקבעה בתכנית, ירשמו הסטחים הצבוריים שמעבר ל-40% על שם העיריה בהתאם להסכם בין עיריה ח"א/יפו ובעלי הקרקע.

8. חניה לכלי רכב :

א. הבניה והפתוח בשטח התכנית יכללו שטחים לחניה כלי רכב. גודלם והגישות אליהם יהיו כפופים לדרישות הועדה המקומית, מהנדס העיר ובהתאם לתכנית עצוב ארכיטקטוני.

ב. שטחי החניה בתכנית זו (פרט לאלה המיועדים לזוגות צעירים) יתוכננו ויבוצעו כך שלא יותר מ-50% משטח החניה הדרושים יהיו מעל הקרקע, היתרה (50%) של סטח החניה היו מתחת לקרקע ו/או מתחת לחניה העליונה ו/או בקומות העבודים של הבנינים. שטחי החניה במגרשים המיועדים לזוגות צעירים רשאים להיות כולם (100%) על הקרקע בהלקי המגרשים הפנויים מבניה.

9. היתרי בניה ותכניות עצוב ארכיטקטוני

הבניה בשטח התכנית מותר אך ורק בהתאם לתכנית עצוב ארכיטקטוני (להוציא בנינים לזוגות צעירים מסי 17-15 במגרש מסי 11), אשר יוכנו במסגרת חטה ויאשרו ע"י הועדה המקומית בתאום עם לשכת התכנון המקומית. זאת כדי להבטיח חכנון רצופה באות לשכונה.

א. תכניות עצוב ארכיטקטוני יוכנו ויאשרו לגטי הכנינים החפורטים להלן לפני חתן היתרי הבניה:-

1. גוש בנינים מסי 1-5 (במגרש מסי 2).
2. גוש בנינים מסי 6-12 (במגרשים מסי 9, 2, 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8).
3. גוש בנינים מסי 13-14 (במגרש מסי 11, 10).
4. גוש בניני צבדו על המרשים מסי 5, 6, 7, 8.

ב. לפני חתן היתר בניה לבנין אחד או יבוצה בנינים באחד מגושי הבנינים המוזכרים לעיל יש להכין חכניה עצוב ארכיטקטוני לכל גוש הבנינים הנדון ולאשרה. חכנית עצוב ארכיטקטוני זו תהווה מסגרת החייבת את כל הבנינים בגוש הבנינים הנדון והועדה המקומית לא תהיה רשאית להוציא היתרי בניה לבנינים בגוש הבנינים הנדון אלא על פי חכנית העצוב הארכיטקטוני המאושרת.

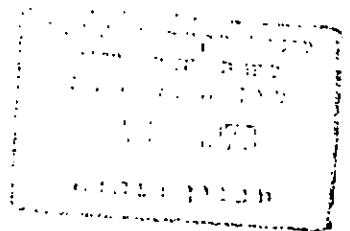
ג. התכניות לעצוב ארכיטקטוני יהיו בקניים 1:250 למחות ומרטים בקניים מתאים ויקבעו את:

1. העמדה הבנינית למי מידות וצורה.
2. גבהי הרצפת, גבהי הקומות וגבהי הבנינים.
3. כל חזיתות הבנינים לרבות צורה וגמר הגגות.
4. פרטי גמר לכל חזיתות הבנינים שיכללו חומרי הבניה וצבעיט לרבות חומרי האפיו וגמר העמודים.
5. חלונות הגלגות, גלגות וחלונות.

ד. הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרי בניה בהתאם למפורט דלעיל כסוף לתכניות המסודרות והמכניות לעצוב ארכיטקטוני. אך כל עוד חכנית זו אינה בתוקף, תהיה רשאית הועדה המקומית להוציא היתרי בניה בתקופת התקפה לבנינים לזוגות צעירים בהתאם למותר בתכנית הקיימת.

ה. היתרי הבניה לבנינים רבי קומות כפופים להסמכת משרד הבטחון והאגף להענפה אזרחית.

3./..



Handwritten notes and signatures at the bottom of the page.

10. צפיפות המגורים:

א. בשטח התכנית יהיו 526 יחיד הכוללים 72 יח' (בבנינים מטי 17-15) לזוגות צעירים, ו-700 מ' בניה מסחרית. הכל בהתאם לטבלת היחידות בתשרים.

ב. הצפיפות בשטח כל התכנית וזכויות הבניה יהיו לפי 5 יח' לדונם ברוטו, כאשר לצרכי חשוב זכויות הבניה והצפיפות יחשבו כ-7 מ' של סטח מסחרי כשווים ליח' דיור אחת.

ג. במידה ולבעל הקרקע יש בשטח התכנית 32.0 די' לפחות מותר לו הוספת צפיפות של יח' דיור אחת לדי' ברוטו לזוגות צעירים, בתנאי שתדירות כולן ירוכזו בבנין אחד או יותר כאשר הבנין או הבנינים מיועדים בלעדית ליח' דיור לזוגות צעירים.

ד. יח' לזוגות צעירים כמוזכרים לעיל חז' יח' מגורים במסגרת מפעליה לזוגות צעירים שמוגדרים כך ע"י המטילה.

11. זכויות בעלים אחרים בתכנית:

בשטח התכנית זו יש לבעלים אחרים 18,065 דונם בחלקות 19, 23 בוועד עם מנהל הקרקעי ישראל וחברת אפריקה ישראל להסקעות במפורט בוועדת בעלים וכוונות הנספחת לתכנית זו. הקצאות קרקע וזכויות הבניה לבעלים אלה יקבעו במפורט ובהתאם לליח ההקצאות הנספח לתכנית זו, והצפיפות יח' דיור (17, 15, 12, 10, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1, 0.5) (17, 15, 12, 10, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1, 0.5)

12. קווי הבנין והבנוי:

טווח הטבנים בחשרים הוא טכמתי בלבד. תכנית הבנוי של התכנית לעצוב ארכיטקטוני יכולה להיות בגדלים ובצורות שונים בהתאם בחשרים בתנאי שאופן הבנוי ישאר ברור החשרים, וקווי הבניה יהיו בהתאם למסומן בחשרים ולנדרט בתכנית.

13. אזור מגורים ג' מיוחד:

א. הכליות: כמפורט בתכנית התאר מקומית 819 א'.

ב. אמודי הבניה ויטח הרצפות המותר: שטח הרצפות לקומה וסטה הרצפות הכולל (להוציא יחידות הדיור לזוגות צעירים) יחשבו לפי 100 מ' (לא כולל פרטות) ממוצע בניה ליח' מגורים על הגרס אחד, אך בכל מסרה שטח הרצפות בקומה לא יעלה על 235 מ' שטח המגרש. שטח הרצפות ליח' דיור לזוגות צעירים לא יעלה על 75 מ' ברוטו (כולל מרמסוח). כאמור לעיל חשוב שטח הרצפות יהיה לפי 100 מ' ליח' דיור רגילה (לא יח' זוגות צעירים) ויעשה על בסיס המוצע ליחידת דיור על הגרס אחד. מכאן שהנועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היחרי בניה לזירות ששטחן עולה על 100 מ' לפי החשוב חנייל אך בתנאי שתכניות זירות גדולות מ-100 מ' תבדקנה במיוחד בכל מקרה ומקרה ע"י מהנדס העיריה על מנת להבטיח שאינן נתנו לחלוקה לזירות קטנות יותר.

ג. קווי הבניה: קווי הבניה יהיו כמסומן בתשרים ולא פחות מ-

1. 4.0 מ' מהגבולות הצדדיים של המגרש ו-6.0 מ' מאחור באזור מגורים ג' מיוחד.

2. קירות משותפים יהיו בבנינים

כפי שפורט בתכנית לעצוב ארכיטקטוני ובבנינים לזוגות צעירים מטי 17-16-15 במגרש חס' 11.

ד. גובה הבניה: כמפורט בטבלת היחידות בתשרים.

ה. שטח מינימלי של מגרש: מותר לחלק את מגרשי המגורים למגרשים בודדים בהתאם למפה לצרכי רשום בתנאי וחלוקתם תהיה תואמת את תכניות הבנוי בתכניות עצוב ארכיטקטוני.

4./..

משרד הפנים
התחנה המרכזית-אביב
יחידת המסלול והתכנון

1. מבני עזר והניה מכונים: חניית מכוניות ומבני עזר כגון: חדרי כביסה, מקומות לחליה כביסה, חדרי חקקה ומזוג אוויר, מרכזים לאספקת גז, מקלטים (באשור הגייא) וכד' יותר לבנותם בקומות מעטרים של הבנינים או במקומות אחרים על פי חכניות הבנוי בתכניות העצוב הארכיטקטוני באשור הועדה המקומית.

2. מחקני ספורט: מותר לאתר ולבנות מחקני ספורט לרבות בריכות שחייה לשמות הדיירים במגרש הגדון בלבד. כסוף להכניה עצוב ארכיטקטוני ובאשור ומיוחד של הועדה המקומית והועדה המחוזית.

א. הכוללות: כמפורט בתכניה המאר מקומית מטי 150א'.

14. יחידת מסחרית:

ב. יחידת הראשונה תבנות 700 מ2 בנייה כאשר לצרכי חסוב הצמיחה יחשבו 70 מ2 בנייה של שטח מסחרי כשוויב ליח' דיור אחת. אך בכל מקרה שטח הראשונה לא יעלה על 30% משטח המגרש.

ג. קני הבניה: קני הבניה יהיו כמסומן בחשריט.

ד. גבה הבניה: קוטח אחת.

15. אזור לבנינים צבוריים: א. הכוללות: יהיו כמפורט להלן:-

מגרש מטי 6 - למען ילדים.

מגרש מטי 7 - לגן ילדים

מגרש מטי 8 - לבית הכנסה המרכזי של רמת אביב ג'

מגרש מטי 9 - בהחאט לאשור הועדה המקומית.

ב. אחוזי הבניה ושטח הרצנות ושומר:

בהחאט לתכניה עצוב ארכיטקטוני.

ג. קני בניה:

בהחאט לתכניה עצוב ארכיטקטוני.

ד. גובה הבניה:

בהחאט לתכניה עצוב ארכיטקטוני.

ה. שטח מינימלי של מגרש: הועדה המקומית רשאית לאשר סנויים בגבולות ולחלוקה המגרשים לבניני צבור שנקבעו בתכניה זו, בחנאי ששה"כ שטח המגרשים לבניני צבור לא ישתנה.

16. שטחים צבוריים פתוחים:

השטחים הנסוטונים בחשריט כשטח צבורי פתוח מיועדים לגניב לרבים, מגרשי משחקים לילדים ולנוער, בתי שמש צבוריים וכל חכלית אחרת הקטורה בשטח צבורי פתוח.

3./..

משרד הפנים
המנהל הכללי
הרשות המחוקקת

משרד הפנים
המנהל הכללי
הרשות המחוקקת
1978

א. הגרסה מס' 20,22 הידועים להשלמה מגרסי מגורים מס' 1,2 בחכניה טפורטה מס' 1722 (לחליפין ובתמורה לוגרסי מס' 3א, 4א השלמה מחכניה 1722 למגרסי מגורים מס' 3,4 בחכניה זו). (זכויות חכניה של מגרסי מס' 20,22 נקבעו בחכניה זו ולפיכך אין למגרסי אלה זכויות חכניה בטוחה חכניה וטפורטה מס' 1722).

ב. מגרסי מס' 1 מהווה השלמה למגרסי מגורים (חלקה 24 נגזר 6631) בחכניה הגובלת מצפון. זכויות חכניה של השלמה נואלו בטענות חכניה זו. החלטה חרטה על סמך העירייה לצרור העברה ללא חמורה לבעלי חלקה 24 הנ"ל והחמורה נכללה בהפרטה לצרכי צבור של אותם הבעלים. בהחלט חכניה טפורטה מס' 1722 הגובלת.

ג. ביצועייה מס' 1722 מיועד להשלמת המגורים הכלולים בקבוצת 24 לליה קצרת.

המטרה הברורה והמובנת לרבות קיים וטרנספורטסורים יהיו הם קרקעיים. בהתאם מיוחדים חרטה הקמה טרנספורטסורים בגבנים עליהם מיוחדים לפגיעת רצון מהנדס העירייה.

החכניה הנמצא חוץ פ עניינם מיוזם איטורה.

הוראת חכניה מאת הקומיס 15טא הלוח על חכניה זו וזוהרה חכניה זו התאימה טוועפה להוראה חכניה מאת הקומיס מס' 15טא.

חכניה זו היא בהתאם לפירו די לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, בהתאם לנעלים.

אפרונה לקראת להשקעות בע"מ

יצחק פרלשטיין ושות' ארכיטקטים וזונל ערוב
ת"א אחד העם 101 טל. 204304

8 ינואר 1978

28 ית 1978

המנהל הכללי
המחלקה הכלכלית

מפעל המינימום לתוכנית 1839

10.7.77

261

5058

71

21.11.77

17.4.78

17. מגרסי מס' להשלמה:

8. מחקרי חסל וטפורטה:

11. סלבי בצוע:

20. יחס החכניה לחכניה מאת הקומיס מס' 15טא

21. יחיד והלוקה:

חתימה בעל הקרקע:

חתימת היוזם:

חתימת מחבר החכניה:

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965

מחוז אשדוד
 מרחב תכנון מקומי אשדוד
 תכנית מס' 1839
 הועדה המחוזית בשיבתה ה- 71 (מט"ו)
 מיום 21.11.75 ההליטה לחת הוקף
 לחכמת הזכרת לעיל.
 מנן פתול מלל לתכנון

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965

מחוז אשדוד
 מרחב תכנון מקומי אשדוד
 תכנית מס' 1839
 הועדה המחוזית בשיבתה ה- 224
 מיום 10.11.75 הוחלט להפקיד את
 התכנית ל...
 מנן פתול מלל לתכנון

מרחב תכנון בקומי מל-אשדוד/יסו
 תכנית באורשת מס' 1839

חלק מתכנית מתאר מקומית מס' 1085

תכנית מס' 1839
 1673 294 30475
 244 10.11.75
 20.8.76

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז תל-אביב והמרכז
 אין התנגדות
 30.11.1978
 תכנון ופתוח

משרד הפנים
 מינהל מחוז תל-אביב
 הרשכה מסחווים לתכנון

מחוז תל-אביב/יסו
 1978