מרחב תכנון מקומי תל-אביב/יפו

תכנית מס' ר מ ק מ מ מספר 815 א'

שינוי מס' 2 לתכנית 1973 ל"תוספת מתאר "ל" - מטחים מעבר לירקון

יחידת תכנון ג'

506032

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מקומית מס' מ815 א' שינוי מס' 2 לתכנית 1973 של תכנית המתאר "ל" - מטחים מעבר לירקון, יח' תכנון ג'.

2. תחולת התכנית וגבולותיה: תכנית זו חלה על שטח קרקע המוחזק בקו כחול בתשריט, המצורף אליה ומהווה 27,275 מ"ר, לחלק המשריט, הכולל חלקי גושים 6632, 6631, 6630. המשריט הערוך בק"מ 1:5000 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. [illegible]: 7,250 דונם בערוב.

4. [illegible]: עיריית תל-אביב/יפו.

5. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

6. מחבר התכנית: י. ירל יין ושות' אדריכלים ובוני ערים, תל-אביב.

7. מטרת התכנית: מטרת התכנית היא לתכנן מחדש חלק מ[illegible] לדרך חיפה ולנוח בהתאם לכך את תכנית מתאר "ל", מטחים מעבר לירקון, אשר הוחלטה בדבר מתן תוקף לה נוסרסה בילקוט הפרסומים מס' 2,53 מיום 77[illegible] ואשר חקרה להלן התכנית הראשית, של

8. עיקרי התכנית הראשית: התכנית הראשית מיועדת ע"י: -

א. תכנון והתווית רשת דרכים חדשה כמסומן בתשריט.
ב. קביעת אזורי המגורים וצפיפות המגורים.
ג. קביעת אזור מסחרי מיוחד.
ד. קביעת שטחים לבנינים צבוריים.
ה. קביעת שטחים צבוריים מיוחדים.
ו. קביעת אזורים מיוחדים.
ז. שלוש אזורים ושטחים אחרים כמסומן בתשריט.
ח. קביעת הוראות והגבלות לאזורים ולשטחים השונים.
ט. הוספה כסוף הקנות התכנית הראשית כדלקמן:
"למרות האמור לעיל יהיה יעוד הקרקע והתכנון [illegible] תכנית המתאר המקומית מס' מ815 המפורט בה".

9. **רשות יזמים צבוריים :**

גודל השטחים הצבוריים - דרכים, שטחים לבנינים צבוריים, השטחים הצבוריים המחוחים בשטח תכנית זו נברק ונקבע בהתאם לצרכי האוכלוסיה המתוכננת שבור בשטח התכנית.

א. השטחים הצבוריים עד ל-40% יהיו מיועדים להפקעה וירשמו על שם העיריה כחוק.

ב. לאור הצפיפות שנקבעה בתכנית ירשמו השטחים הצבוריים שעבר ל-40% על שם העיריה בתאום להסכם בין עיריית ת"א/יפו ובעלי הקרקע.

10. **אופן פתוח שטח התכנית :**

תכנית מתאר זו מחווה מסגרת מנחה בלבד לפתוח השטח ואין לראות את התכנית כסגירה ומסקנה סופיים.

א. תכנית מפורטות יוכנו לשטח אשר יגדירו ויקבעו את האזורים והשטחים השונים, חלוקה ויעודי הקרקעות, תבנוי ואופן תבניה, צפיפות ואחוזי תבנית במגרשים, והקצאות והוראות בנית לאזורים ולשטחים השונים. הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרי בנית רק לאחר אשור תכניות מפורטות מפורטות.

ב. תבניה בשטח התכנית תותר אך ורק בהתאם לתכניות עצוב ארכיטקטוני (להוציא בנינים לדוגמה צעירים במסגרת המפעל העירוני של עיריית ת"א/יפו). אשר יוכנו ויאושרו לגבי בנינים כפי שיוגדרו בתכניות המפורטות. זאת כדי להבטיח תכנון ובצוע נאות לשכונה. מתן היתר בניה לבנין באחד מבושי הבנינים (אשר יוגדרו בתכניות המפורטות) יהיה כפוף לתנאי והוראות תכנית העצוב הארכיטקטוני המאושרת של גוש הבנינים הנדון. הועדה המקומית לא תהיה רשאית להוציא היתרי בנית לבנינים אלא עפ"י תכנית העצוב הארכיטקטוני המאושרת.

ג. תכניות העצוב הארכיטקטוני יקבעו את : -

1 - העמדת הבנינים לפי מדות וצורה.
2 - גבהי הרצפות, גבהי הקומות וגבהי הבנינים.
3 - כל הזימות הבנינים לרבות צורה וגמר הגגות.
4 - פרטי גמר הזימות הבנינים שיכללו חומרי הבניה וצבעים.
5 - מתוה הבינות והחניות.

ד. החלוקה הקיימת מבוטל ומוחלף להכנון חדש.

11. **הצפיפות ואחוזי הבנית :**

א. הצפיפות בשטח כל התכנית (להוציא תכניות מפורטות מס' 924, 1233/א' ושטח עירים ת"א/יפו המיועד כולו לדוגמה בעירים במסגרת המפעל העירוני) זכויות הבנית יהיו לפי 5 יחידות לדונם ברוטו, כאשר לצרכי חשוב זכויות הבניה והצפיפות יחשבו 70 מ2 בנית של שטח המסחרי כשווים ליחידת דיור אחת.

ב. בפועל ולבעל קרקע יש בשטח התכנית 32.0 דונם לפחות (להוציא תכניות מפורטות מס' 924, 1233/א' ושטח עיריית ת"א/יפו המיועד כולו לדוגמה בעירים) תותר לו הוספת צפיפות של יחידת דיור אחת לדונם כמוסר לדוגמה בעירים, בתנאי שהדירות כולן ירוכזו בבנין אחד יותר כאשר הבנין או הבנינים מיועדים מלעיל ליחידות דיור לדוגמה בעירים במסגרת המפעל העירוני של עירים ת"א/יפו.

ג. צפיפות המגורים ואחוזי הבנייה בתכניות מפורטות מס' 924 ו-1233/א' יהיו כמפורט בהן.

ד. בשטח תכנית זו חוקצה, ע"י סינהל מקרקעי ישראל, שטח קרקע לעירית ת"א/יפו אשר כולו ייועד לזוגות צעירים במסגרת המסלול העירוני. הצפיפות בשטח קרקע זה תהייה 7 יחידות לדונם ברוטו בתנאי שכל היחידות יהיו לזוגות צעירים במסגרת המסלול העירוני ושטח יחידת דיור לא יעלה על 75 מ"ר ברוטו כולל מרפסות. בגבולות שטח הקרקע הנ"ל וגורלו יקבעו במסגרת תכנית מפורטת אשר בה יהיה כלול שטח הקרקע הנדון.

ה. שטח הרצפות לקומה ושטח הרצפות הכולל (להוצאת יחידות הדיור לזוגות צעירים ותכניות מפורטות מס' 924 ו-ש/1233') יחשבו לפי 100 מ"ר מעוצע בנית ליח' מגורים על מגרש אחד, אך בכל מקרה שטח הרצפות בקומה.

1 - לא יעלה על 30% משטח המגרש באזור מגורים א'.
2 - לא יעלה על 25% משטח המגרש באזור מגורים ג' מיוחד.
3 - לא יעלה על 40% משטח המגרש ב-2 קומות מסחריות ולא יותר מ-25% בקומות המגורים.

ו. שטח הרצפות ליח"ד לזוגות צעירים לא יעלה על 75 מ"ר ברוטו (כולל מרפסות).

ז. חוקרה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרי בניה לדירה משפחתית עולה על 100 מ"ר לפי חישוב הנ"ל (100 מ"ר בניה ליח' דיור במעוצע על מגרש אחד) אך במבני מגורים ~~[illegible]~~ ~~[illegible]~~ ~~[illegible]~~

14. **גחיה מעבר לגרפי נקוז ודרך :**
הגחיה ברוחב ס.מ. 20 המסומן במשרטט מעבר לגרפי נקוז
כגחיה, בסידה והוקמה המקומית המצא שיש צורך בדבר. הגחיה יהיה
חלק מהמגרשים הגבוליים אך אין לוקים עליה כל מבנה וחומר ישמש
כחלק מגבינות של המגרשים.

ת נ י ת :

שטחי הגחיה לבנייה בהכנה זו יהיו. במגרשים לדרישות מהנדס
העיריה כאשר לפחות 50% מקומות חניית הנדרשים יהיו מתחת לקרקע
ו/או מתחת להנ"ל הקלינה ו/או בקומה העליונה של בניינים כך
שלכל היותר 50% מהחניה הנדרשת תהיה בשטח המגרש המבנה מבניה.
סרט לחניה לבניני דיורים בעירים אשר יקבלו ברלה להיות על
קרקעית וקלויה בתנאי המגרשים המבוקשים מבנים.

15. **ביוב, נקוז והספקת מים :**
הנקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות, לא יינתנו
העודות היתר לבניה לפני שהבוצענה אותן עבודות בנקוז והביוב
בשטח התכנית הזאת, שיורשו על ידי מהנדס העיר, כל בעל קרקע ב"כ
מחזיקים בנכס או כל אדם אחר המוקן לבעלותו על הקרקע וכן בא"
כחם חייבים לאחר קבלת הודעה שנמסרה לו חודש ימים מראש, מטעם
הועדה המקומית לבנין ובנין ערים ת"א/יפו לתת זכות מעבר לחנחת
צנורות הביוב והנקוז בסביבה. כל בעל קרקע כנ"ל יהיה אחראי
למניעת כל עבודה השלולה לפגוע בצנורות הנ"ל ולכל נזק שיגרם
לחם כתוצאה מהעבודה. הועדה המקומית תהא זכאית לדרוש מבעל(ים)
לתקן כל נזק שנגרם על ידם על חשבון בעל הקרקע כן חייב יהיה
בעל הקרקע לאפשר את הגישה לצנורות לשם בקורת נקוי וכד'.

16. **ייצור ומלוי הקרקע :**
לא הנתן העודה היתר לבניה כל עוד לא יותאם גובה הקרקע לגובה
הכבישים, ויעשו הסדורים המתאימים למניעת שטונות בהתאם
לדרישות מהנדס העיר.

17. **יחס התכנית לתכנית הראשית :**
על תכניה זו תחולנה הקנות התכנית הראשית. במידה ויהיה נגוד
בין הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית זאת - יחולו הוראות
תכנית זו.

18. **זמן בצוע התכנית :**
זמן בצוע התכנית יהיה עשר שנים מיום מרסום אשורה.

חתימת היוזם : .....

יצחק פולשטין ושות'
ארכיטקטים ובוני ערים
ת"א, אבן גבירול 96 טל. 229222

חתימת מחבר התכנית : .....

18 יוני 1975

מדינת ישראל
הועדה המקומית לתכנון ערים
תל אביב

שם התכנית תל גיתית מס' B15 א'
הוגשה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)
תאריך 6.11.74 (11.12.74) פרוטוקול 53 (62) החלטה 974-971

אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תאריך 17.3.75 פרוטוקול 25 ב

יו"ר הועדה

1.7.75

972 3 7632074

1.7.75

17.8.76

1975 '11' 18

שם

חתימה