



1631 א

1229 -1



1

מרחב תכנון מקומי - חל אביב/יפו

תכנית מס' 1631 א

חלק מתכנית מתאר מקומית מס' 815 א

רמת אביב ג

מרחב תכנון מקומי - תל אביב/יפו

תכנית מס' 1631/א'

חלק מתכנית מתאר מקומית מס' 815/א'

רמת - אביב ג'

1. שם התכנית :
תכנית זו תקרא תכנית מס' 1631/א' חלק מתכנית מתאר מקומית 815/א' - רמת-אביב ג'.
2. תחולת התכנית:
תכנית זו חלה על השטח המוחזק בקו כחול כהה בתשרית מס' מ/10/2 מיום 8.11.01 (להלן התשרית) הכולל גושים וחלקות וחלקי חלקות כמפורט להלן:-
גוש : 6631
חלקות : 77,56.5, 83,85,87, 96, 104, 106, 110.
גוש : 6632
חלק מחלקה: 441
3. היוזמים :
הועדה המקומית לתכנון ובניה.
4. בעלי הקרקע:
שכון עובדים בע"מ -רובינשטיין ושות' בע"מ ואחרים.
5. מחבר התכנית:
י. פרלשטין ושות' ארכיטקטים ובוני ערים, רח' אחד העם 118 תל-אביב.
6. שטח התכנית:
השטח הכלול בתכנית 66.154 דונם.
7. מטרת התכנית:
מטרת התכנית היא:
לחנכו, לפרט, לאחד ולחלק את השטח המוגדר בצעף 2 דלעיל חלק מתכנית מתאר מקומית מס' 815/א' ע"י:
א. תחית דרכים חדשות כמסומן בתשרית.
ב. קביעת אזור מגורים ג' מיוחד כמסומן בתשרית.
ג. קביעת אופן הבינוי, צפיפות המגורים ומס' יח' הדיור ואחוזי הבניה המותרים בכל מגרש ולכל בנין.
ד. קביעת אזור לבנינים ציבוריים.
ה. קביעת שטח ציבורי פתוח.
ו. קביעת שטח פרטי פתוח הכלול במגרש.
ז. קביעת שטח להשלמת תכנית מפורטת מס' 924.
ח. קביעת הוראות וחקנות הבניה לאזור המגורים ולשטח בנין צבורי.
ט. קביעת הנחיות לעצוב ארכיטקטוני של שטח התכנית.
י. אחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
8. רישום השטחים הצבוריים :
השטחים הציבוריים כולל דרכים, מגרש לבנין ציבורי וציבורי פתוח יופקעו וירשמו ע"ש עיריית תל-אביב/יפו בהתאם לחוק.

צפיפות המגורים המותרת בשטח התכנית היא 5 יחידות לדונם ברוטו (לפני ההפקעה לצרכי צבור) ועוד תוספת של יחידה אחת לכל דונם ברוטו לזוגות צעירים בחסגרת המפעל העירוני. ובסה"כ 303 יחידות דיור הכוללות 52 יחידות לזוגות צעירים בבנין מס' 5, אשר תתחלקנה באופן פרופורציונלי בין בעלי הקרקע.

9. צפיפות המגורים

בבנינים בני 9,8,6 קומות ודירות גג מעל קומת עמודים מפולשת ובהתאם לטבלת היחידות בקשריט.

10. אזור מגורים ג' מיוחד

א. אחוזי הבניה ושטח הרצפות המותר:

שטח הרצפות הכולל יחשבו לפי 100 מ"ר ממוצע בניה ליחידת מגורים, לא כולל גרעין הבנין אך בכל מקרה שטח הרצפות בקומה לא יעלה על 25% תכנית קרקע. הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היחידה בניה לדירות גדולות יותר אך בתנאי שהשטח הממוצע של כל הדירות לא יעלה על 100 מ"ר ובתנאי נוסף, שתכנית דירות גדולות מ-100 מ"ר תבדקנה במיוחד בכל מקרה ומקרה ע"י מהנדס העיר, על מנת להבטיח שאינן ניתנות לחלוקה לדירות קטנות יותר.

ב. גובה הבניה

כמפורט בטבלת היחידות בתשריט.

ג. קומת העמודים:

חנית מכוניות ומבנים כגון:-
חדרי כביסה, מקומות תלית כביסה, חדרי הסקה ומוזג אוויר, מוכזים לאספקת גז, מקלטים (באזור הגי"א) יותר לבנותם בקומת העמודים של בניני המגורים עפ"י תכנית לעצוב ארכיטקטוני.

11. היחידה בניה ותכנית עצוב ארכיטקטוני

- א. הבניה בשטח התכנית תותר אך ורק בהתאם לתכנית עצוב ארכיטקטוני (להוציא בנין לזוגות צעירים מס' 5) אשר יוכן כמפורט מטה ויאושרו ע"י הועדה המקומית, וע"י הועדה המחוזית, וזאת כדי להבטיח תכנון ובצוע נאות לשכונה.
- ב. לפני מתן היתר בניה לבנין אחד או קבוצת בנינים בשטח התכנית, יש להכין תכנית עצוב ארכיטקטוני לכל הבנינים שבתכנית ולאשרה.
- ג. תכנית עצוב ארכיטקטוני זו תהווה מסגרת מחייבת את כל הבנינים הנדונים והועדה המקומית לא תהיה רשאית להוציא היחידה בניה אלא על-פי תכנית העצוב הארכיטקטוני המאושרת.
- ד. התכניות לעצוב ארכיטקטוני תהיינה בק.מ. 1:250 לפחות ופרטים בק.מ. מחאים ויקבעו את:-
 1. העומת הבנינים לפי מידות וצורה.
 2. גבהי הרצפה, גבהי הקומות וגבהי הבנינים.
 3. כל חזיתות הבנינים לרבות צורה וגמר הגגות.
 4. פרטי גמר לכל חזיתות הבנינים שיכללו חומרי הבניה וצבעים לרבות חומרי הציפוי וגמר עמודים.
 5. פתוח הגינות, גדרות והחניות.

טלילת דרך החדשה מס' 1 מרחוב שלמה בן-יוסף תהיה בשלב ראשון של בצוע התכנית.

12. דרך מס' 1

13. שטח להשלמת תכנית מפורטת מס' 924 : השטח המסומן בתשריט כשטח להשלמת תכנית מפורטת מס' 924 בשטח של-10,311 דונם (זכויות הבניה בהתאם ל-14,103 דונם ברוטו כנקבע לקטע מס' 111 שבתשריט); ישמש כשטח להשלמת התכנית הנ"ל ותוגש לגבי תכנית נפרדת, שיקבעו בה השמושים המותרים, אחוזי הבניה המותרים והוראות הבניה.
14. מגרש להשלמה : מגרש להשלמה מס' 9 ירשם ע"ש עיריית תל-אביב/יפו כפקדון לצורך השלמת מגרש מיוחד מס' 7 שבתכנית מפורטת מס' 1722.
15. אזור המוסדות : לגבי גובה הבנינים-התקבל הסכמת משרד הבטחון והעופה אזרחית. כן התקבל הסכמת מכבי-אש לסדורי כבוי-אש ומחלקת התברואה לגבי סדורי אשפה, והרשות המוסמכת בהג"א (המ"ע) לגבי סדורי המקלטים ומדרגות מנוסה.
16. חנית כלי רכב : א. הבניה והפתוח בשטח התכנית יכללו שטחים לחנית כלי-רכב. גודלם והגישות אליהם. יהיו כפופים לדרישות מהנדס העיר. בעת מתן היתרי הבניה ובהתאם לתכנית לעצוב ארכיטקטוני. ב. תרשם זיקת הנאה הדדית, לצורך גישה לחניה בשטחים המיועדים לחנית כלי-רכב. ג. שטחי החניה בתכנית זו (פרט לאלה המיועדים לזוגות צעירים) יתוכננו ויבוצעו, כך שלא יותר מ-50% משטחי החניה הדרושים יהיו בשטח המגרש הפנוי מבנייה. היתרה (50%) של שטחי החניה יהיו מחת לקרקע ו/או מתחת לחניה העליונה ו/או בקומת העמודים של הבנינים (שטחי החניה במגרש המיועד לזוגות צעירים רשאי להיות כולו 100% על קרקעיים בחלקי המגרש הפנויים מבניה).
17. יחס התכנית לתכנית מתאר מקומית מס' 815/א : הוראות תכנית מתאר מקומית 815/א חלות על תכנית זו והוראות תכנית זו תהיינה כתוספת להוראות תכנית מתאר מקומית מס' 815/א.
18. שלבי בצוץ התכנית : התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

חתימת בעלי הקרקע

שטענענע פונדן בע"מ

15

יצחק מרדכי שטיין ושות'
מרכיטסקים ובני ידיס
היא אחד העם חו"ל (נס 144)

חת'ימת המתכבן

22.2.82

תאריך התכנית

1983 1190 - 4

מרכז ישראל / משרד הפנים
חוק התכנון והבניה הת"מ-2552
מחוז תל-אביב

היום ושלום מקומי
הבניה מחוז/מכירת מ"ר
הגדה והמחוזות בשיטתם
החליטה 22.883
מרכזי
יובל ראש הנהלה
טען טענה כלכלית
החלטה 29.11.83
מרכז

[illegible]