

81112

1495-5



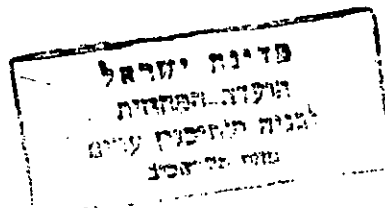
1

מכתב תכנון תחומי תל-אביב/יפו

תכנית מארחת א" 1112/א

חלק מתכנית מארחת פקודית א" 1111

ע"י תכנון ודגם רב-מ" - א"ת תכנון 1



8.1.75

תכנון
מחלקת
ע"י תכנון
מחלקת

1112

3.11.75

מצאת תכנון תוכנית תל-אביב/יפו

תכנית מפורטת מס' 1112/א

חלק מהכניסה המזרחית של תחנת הרכבות

ציר הירקון, דרום רובע ה' - קטע תכנון 1

1. ציר התכנית :

התכנית זו הקדשה תכנית מפורטת מס' 1112/א חלק מהכניסה
מתאר מקומות מס' 1111, עבר הירקון, דרום רובע ה' קטע
תכנון 1.

2. תכולת התכנית :

התכנית זו תחול על שטח בן 255.0 דונם בקרוב המורחב בקו
החול כחם בהסדרים מס' 1.8.74 המפורדף אליה (לחלן המהירים),
הכולל גושים וחלקות וחלקותם המפורדף לחלן לאי המהירים ו -
גוש 6634 חלקות: 154, 152, 138-140, 19, 17, 13, 211-213,
158-163, 16.
חלקי חלקות: 151, 27, 26, 14, 214, 174.
גוש 104 חלקות: 84-86, 71-63, 0, 155-201.
חלקי חלקות: 150, 55, 8, 7, 155, 201.
גוש 112 חלקות: 31, 35, 70.
ההסדרים המפורדף מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. גבולות התכנית :

גבולותיה של התכנית מסומנים בקו כחול בהסדרים.

4. תוכן התכנית :

הועדה המקומית עיריית תל-אביב/יפו.

5. בעלי הקרקע :

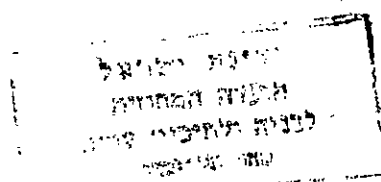
מ ו נ י ס .

6. עבר התכנית :

י. מרלסון - מדיניות ובונה ערים, אחד העם 118 פ"א.

7. ממצא התכנית :

התכנון והלוקה העממי המוצג בגבולות התכנית (בכדי
לחקל במסגרות טפוס התכנית והלוקה בין העליות) ק"י -



- א. החזית רדכית חדשה כמסומן בהצגות.
- ב. קביעת מוזרי המגורים השונים כמסומן בהצגות.
- ג. קביעת אופן הבנייה, צמיחה מוגדרת ומספר יחידות חדשות ואחוזי הבנייה המותרים בכל מגרש ולכל בנין.
- ד. קביעת מוזרים שונים חדשים.
- ה. קביעת הקצות בניה לאזורי המגורים והמוזרים האחרים.
- ו. אחידות חלוקה של מוזרי החלוקה החדשה בהכנסה, בהכנסת המעלים של טלח בהכנסת המעלים בהתאם לסימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965).

8. לחוק המעלים המוגדרים :

המחלקה המגורים כולל מדרגים, מעלים להולכי רגל, מעלים לבניינים צמודים והמחלקה המגורים המאוחדים מיועדים להקצות וירטואלי "ט קצרת חל-מבני/יחיד, על פי הוראות החוק.

9. הכנסת לכלי רכב :

הבניה והמחלקה בעמל המבניה יכולו טחמים להחזיק חניה כלי רכב שהיה חניה אלה, גודלם והגישות אליהם יחיו כמובנים להוראות המבניה הראשית, לרשימות המגורים העיר והקדמה המקומית בעת מתן חיתום הבניה להקמת הבניינים.

10. מחלקה המגורים המאוחדים :

המחלקה המאוחדים בהצגות כשטח צמודי מחלקה מיועדים לבניינים צמודים, מגרשי מחלקה לילדים וכל חבלית אחת הקטורה בשטח צמודי מחלקה.

11. חלוקה ומקצות חניה מאזור לבניינים צמודים :

המחלקה המאוחדים בהצגות כשטחים לבניינים צמודים מיועדים לבניינים צמודים בהתאם לחלוקה המסומנת צמח ו -

על כגורש מס' 83 - ביה שער יסודי
על מגרשים מס' 78, 84 - בני ילדים
מקצות ילדים
בתי צמח
מחלקה
מחלקה לאם וילד

א. גובה הבניינים :

גובה הבניינים לא יעלה על 10 מטר (3 קומות).

ב. מחלקה הבניה וצמח המבניה המותר :

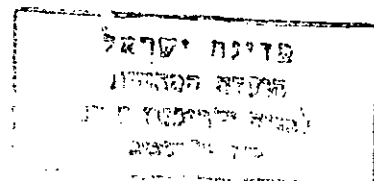
שטח המבניה המותר לא יעלה על 70% משטח המגרש ושטח המבניה במקום קרקע לא יעלה על 30% משטח המגרש.

ג. קני הבניה :

קני הבניה יהיו כמסומן בהצגות המפורק ולא מחלקה 4.0 מטר מחלקה המדרגים של המגרש ולא מחלקה 6.0 מ' מחלקה.

ד. מחלקה המעלים על המגרש :

מותר לחלק את מגרשים מס' 78, 84 למגרשים קטנים יותר לצרכי בנייני המבניה במסגרת הוראות המקומית.



התבולות

א. דרך המגרש המבורי המבנה מס' 85 עובדה מטרות מנורות המבנה זה במקני הכרת המעל במזרח וזה רשות המבנה מגור ערים דן.

בהגדרה מס' 85

כל בניה לא חומר בין ופעל המבנה תאלה וכן לא גמולת הקרוב יותר מ-5 מטר מהמבנה הקדמיים. כל עיר המבנה המבנה (מבנה, רצוף גגון וכד') מרצות מורה זו (המבנה בקו מרובע במבנה) חומר חוף מאז ומסכת המבנה המעל ורבות המבנה מגור ערים דן.

כן חומר לרשות המ"ל גישה חוקית למבנה המ"ל לבקורת הערים וכל עבודה אחרת הקשורה במחוקק מרבה מנורות זו.

עשה זה יוכל לשמש גם כמגרש מחקים למ"מ ו/או לרבים במבנה בלש המית סכמה מביעה במבנה.

ב. על חלקי המבנים במבנה זו יחולו התבולות בגובה המבנה בקשר למבנים למקומה ואחרים המבנים במזרח. כל עיר המבנה המבנים המ"ל במזרח, יהיו גבולי המבנים בשטח המבנים במבנה למזרח במזרח המבנה ומיד המבנה.

ג. כל מקני המבנה המעל בשטח המבנים למבנה ערים ומבנים מרובעים יהיו זה קרקעית.

מקרים מיוחדים מידה מקמה מרובעים במבנים עלים מיוחדים למבנה רצון המבנה הקיר.

א. מזרח המבנים ומבנה המבנים

מזרח המבנים - מזרח מסנה 1, מסנה 3, מסנה 4 - וגובה המבנים זה כמבנה במבנה המבנה.

ב. מבנה המבנה וזה המבנה המבנה

שטח המבנה לקומה ושטח המבנה המבנה במזרח המבנים המבנים ובמבנה המבנים המבנים ימבנה במבנה למספר מקומה והמבנה המבנים במבנה (למי לזה המבנה במבנה) ולפי 100 מ2 ממוצע בניה ליחידה מבנים על מבנה אחד, אך בכל מקרה לא יעלה שטח המבנה בקומה במזרח מבנים מסנה 3 על 20 בניה ובמבנה המבנה 4 ומסנה מיוחד על 15 בניה בקומה. במבנה לעיל המבנה שטח המבנה יחיה לפי 100 מ2 ליחידה מיוחד ויעלה על בסיס המבנה ליחידה מיוחד על מבנה אחד. מבנה מקומה המקומה המבנה רשות למבנה המבנה בניה ליחידה מסנה עולה על 100 מ2 למי המבנה המ"ל אך במבנה המבנים מידה גדולה מ-100 מ2 המבנה במיוחד בכל מקרה ומקרה ע"י מבנה הקיר על מבנה למבנה שאינן נמצות למבנה ליחידה קטנה יותר.

ג. קרי המבנה והמבנה

קרי המבנה והמבנה יהיו במבנה למבנה במבנה המבנה ולא מסנה 1 -

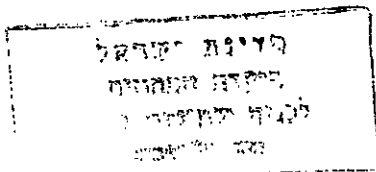
1 - 4.0 מטר מהמבנה המבנים של המבנה ו-6.0 מ' במבנה במזרח מסנה 3 ו-4.

2 - 3.0 מטר מהמבנה המבנים של מבנה ו-6.0 מ' במבנה במזרח מסנה 1.

מבנה מסומנים יהיו במבנים 1 -

- 1 - 9,10,11 - על מבנים מס' 10,11,12
- 2 - 14,15 - על מבנים מס' 15,16
- 3 - 26,27 - על מבנה מס' 27
- 4 - 31,32 - על מבנה מס' 31
- 5 - 46,47,48 - על מבנה מס' 51

12. מזרח המבנים ומבנה 1
מסנה 3, מסנה 4



ד. צפינות

הספר היחידות הידוע בשם התכנית לא יעלה על 1434 יח'.
הספר היחידות הידוע בכל בנין יהיה כמפורט בהחלטת המפורק
בשכלל היחידות. הוצעה המערכת תהיה רשאית לקבוע יחידות
טופר מבנינים המבוקשים בקומת המגורים ויורה כיצד לא
הכלל במסגרת היחידות הכללי. גודל יורה כזה לא
יעלה על 70 מ².

ה. שטח מינימלי על הגג

מותר לחלק את הגג המגורים כמ² 24 ו-87 באזור מסנה 4
למגורים בודדים בהתאם למצב לצרכי רשות המעמד הוצעה
הסיוע, במצאי וחלוקת תהיה תואמת את מכנית הבנין
כמסומן בהחלטת המפורק.

ו. בנין יור ותחית מבוגרים

תהיה מבוגרים ובנין קור כגון: חדי כביסה, מקומות לחלום
כביסה, חדי הסקה, וסיווג חויר, מרכזים למספק גז, מקלטים
וכו' יותר לבנות מקומות קטנים של בנין המגורים או
מקומות שתאמץ הוצעה המערכת במצאי שלא חמץ תכנית
הבנין כמסומן בהחלטת המפורק.

ז. רשות זיקת המגן באזורי המגורים

לא יוקמו גדרות ומחסות זיקת המגן חדיה בין המגורים
המחורפים שיה לרשות המעמד מבוקשה לבניה ו/או לשמור
הבתים המגורים: בין מגורים 10,11,12 ובין מגורים 15,16.

14. אזור מגורים מיוחד

אזור מגורים מיוחד כמסומן בהחלטת מיועד למגורים בעלות על
הספר בהתאם לתכנית המפורקת במכנית מחיר מקומית מ² 1111
לאזור מחירי מיוחד.

א. גובה הבנינים

גובה הבנינים יהיה כמסומן בשכלל היחידות בהחלטת המפורק.

ב. הצפינות. אחוזי הגגית ורשת הרצפות והחצר

במסגרת הבניה באזור לא תעלה על המפורק בשכלל היחידות -
144 יח' ועוד 1540 מ² בניה ששה מחירי. (לצורך חשבון יחידות
בניה נחשבים 70 מ² בניה ששה מחירי כשווים ליה' ידוע אחת,
כמפורט בתכנית כמאר מקומית מ² 1111).

החוב טח"כ אחוזי הבניה ושטח הרצפות הכולל יעלה למי
החוב של 100 מ² בניה במסומן ליחידה ידוע כחוף למספר
היחידות הממאית בשכלל היחידות בהחלטת המפורק, אך בכל
מקרה לא יעלה ששה הרצפות בקומה על 15% בעת מקומות
הרצפות ולא יותר מ-10% בניה בקומה כמאר מקומית.

ג. קני הבניה והמגורים

קני הבנין יהיו בהתאם להחלטת המפורק ולא פחות מ-6.0 מ²
מבולות המגורים. (האחוזים והצדדים)

15. יחידה מחירית

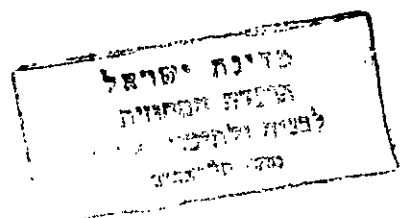
מגורים טח"כ 25 מיועד ליחידה מחירית לבניה חנויות שכל הסוגים
לרשות קקרה וניה וצרכי שטח הבית, בנקים, בתי פרקחה ומסמרות.

א. שטח הרצפות והחצר

שטח הרצפות יהיה לא יותר מ-140 מ² בניה. (לצורך חשבון
זכויות הבניה נחשבים 70 מ² בניה ששה מחירי כשווים ליה'
ידוע אחת, כמפורט בתכנית כמאר מקומית 1111).

ב. גובה הבניה

קני הבניה : קני הבנין יהיו בהתאם למסומן בהחלטת המפורק
ולא פחות מ-4.0 מטר מבולות המגורים.



16. גורמים מינוריים :

מפרט מס' 86 מיועד להיות ההחלטות המילרטרונות בהתאם לחכנית מס' 867.
מפרט מס' 9 מיועד למעקרון או לכל בנין אחר במסגרת הועדה המקומית והועדה המחוזית.
מפרט מס' 77 מיועד למטאח או לכל בנין אחר במסגרת הועדה המקומית והועדה המחוזית.

א. גובה תכנית :

גובה תכנית לא יעלה על 10 מטר (3 קומות).

ב. אחוזי תכנית ושיטת התאמת המבנה :

שיטת התאמת המבנה תבולל לא יעלה על 70% משטח המגרש ושיטת התאמת המבנה תבולל לא יעלה על 30% משטח המגרש.

ג. קווי תכנית :

קווי תכנית יהיו בהתאם למסמך בתעריט המפורט ולא פחות מ-4.0 מ' מהגבולות הצדדיים של המגרש ולא פחות מ-6.0 מ' מאחור.

17. גבול מזורז מלוח המדינה :

שיטת התכנית מוגדרת תמיד מזורז מלוח המדינה במסמך בתעריט המפורט בקוים מזורזים מלאים, בהתאמה תבוללים או שלל בהתאמה בהתאם לסימן ז' בחוק התכנון והתכנית המלאה (1965) הידוע בגיה במסמך מלוח המדינה הנ"ל יוצאו רק לאחר הסכמה כל התבוללים במסמך המסמכים או לאחר הסדר המלוח המדינה במסמך המסמכים.

18. שיטת התאמת המבנה :

בתעריט המפורט מפורטים בקוים מזורזים מלאים גבולות המסמכים להשלמת המדינה והתאמת המבנים להסדר המלוח המדינה, שיטת התאמת המבנה הנ"ל ירשמו ע"ש העירייה לבצוע המלוח המדינה באזור המסמך. במסמכים מס' 88, 89, 90 ירשמו על שם העירייה ללא חסמה לצרכי בצוע התאמת המבנים הגובלים בתכנית המבוללת במסמך.

19. מבנים למדינה :

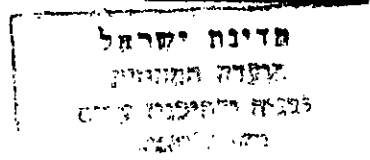
מבנים קיימים המפורטים במסמך בחוק בתעריט מיועדים למדינה.

20. מלבי במסמך :

החכנית הנובעת מן 5 מבנים מיום המדינה.

21. תכנית מלוח המדינה :

הועדה המקומית תביט במסמך להסדר המדינה והלוח המדינה, כדי להבטיח בצוע התכנית בלי חסמה קומה המדינה על העירייה. המסמכים המוגדרים בקו מזורז מלאים מיועדים להלוח המדינה.



22. מסמך דרך רוקח על דרך מס' 2106 :

מסמך דרך רוקח על דרך מס' 2106 (הסמך רחוב וינסון) יהיו במסמך מלאים.

