

תכנית מס' 1-1863

88.12.91

7

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מס' 1863 מפורטת

נפ"י תכנית מס' 1862 מתאר

אחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים



1863

2014-2



1

מחוז : תל - אביב

נפה : תל - אביב, יפו

עיר : תל - אביב, יפו

תאריך : 13.12.1987

27.02.1989

24.09.1989

18.08.1991

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 1863 על פי תכנית מתאר מס' 1862 - אחד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.

1. שם התכנית

2. תחולת התכנית

א. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' 2/1863/9 (להלן "התשריט"), במתחם הרחובות דרך הרצליה במערב, רח' משמר הירדן במזרח, ומשני עברי רח' דבורה הנביאה, והכולל: חלקות 3, 114 - 153, 189, 387 וחלקי חלקות: 175, 187, 188, 194 בנוש 6623 וחלק מחלקה 431 בנוש 6624.

ב. להלן הנספחים המצורפים לתכנית ומעמדם:

(1) נספח 1 - תכנית בנוי ועיצוב אדריכלי מחייבת תהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, ובה מסומנים המרווחים וקווי הבניין. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט, אך לא יפחתו מהאמור בסעיף 10 (יב') בתקנות התכנית.

(2) נספח 2 - עקרונות בנוי מנחים - נספח זה יהיה מנחה בהתאם לסעיפים מס' 10, 11.

(3) נספח 3 - נספח תנועה וחניה-נספח זה יחייב ויהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

(4) נספח 4 - לוח הקצאות וטבלת אזור ועקרונות השומה - מחייב ויהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

שטח התכנית - 105,203 מ"ר.

שונים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו ובעלים שונים.

פרחי אדריכלים בע"מ, רח' אדם הכהן 16, תל-אביב.

3. גבולות התכנית

4. שטח התכנית

5. בעלי הקרקע

6. יוזם התכנית

7. ה מ ת כ נ

תכנית מס' 3-1863

8. נסרת התכנית

לתכנון, לאחד ולחלק מחדש את השטח הכלול בתכנית מתאר מס' 1862, ע"י:

א. ביצוע אחד וחלוקה חדשה של השטח הכלול בתכנית לפי פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ללא הסכמת הבעלים.

ב. קביעת אזורי מגורים וגובה בנינים כמסומן בתשריט.

ג. קביעת חלוקה למגרשים, תקנות בניה, קווי בנין אופן ואופי הבינוי ושטחי יחידות הדיוור.

ד. התווית דרכים חדשות, שבילים להולכי רגל, הפיכת דרכים מאושרות לרחובות משולבים וביטול דרכים ושבילים קיימים או מאושרים, כמסומן בתשריט.

ה. קביעת שטחים צבוריים פתוחים, ושטחים לבניני צבור.

ו. קביעת תכנית בנין ועצוב אדריכלי.

וע"י כך לתכנון את השטח הכלול בתכנית מתאר מס' 1862 (להלן "התכנית הראשית"), אשר הודעה בדבר מתן חוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3230 מיום 25.7.85.

9. צפיפות הדיוור

מספר יחידות הדיוור בשטח התכנית לא יעלה על 424 יחידות דיוור, בהתאם להוראות התכנית הראשית.

10. תקנות הבניה

א. מספר יחידות הדיוור ומספר הקומות בכל מגרש יהיה בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי והעיצוב האדריכלי.

ב. גובה הבנינים:

באזור א/2 - 2 קומות (קוטג'ים) - כפוף לסעיף 10 (י"ג).

באזור א/2 - 3 קומות.

באזור א/3 - ע+4.

באזור א/6 - ע+5.

באזור א/7 - ע+8.

ג. שטח יחידת הדיוור יהיה 110 מ"ר בממוצע.

ד. סה"כ השטח הבנוי המותר בתכנית למגורים לא יעלה על: $424 \times 110 \text{ מ"ר} = 46,640 \text{ מ"ר}$.

ה. סה"כ השטח הבנוי המותר למגרש לא יעלה על המספר המתקבל ממכפלת מספר יחידות הדיוור המותר למגרש ב-110 מ"ר לכל יחידת דיוור, בכפוף לאמור בסעיף ח' להלן.

ו. שטח הרצפות בבנין יכלול: שטח המרפסות המקורות, חדרי היציאה לגג, ולא יכלול: שטח המרפסות שאינן מקורות במבנים המדורגים, שטח גרעין הבנין, מקלטים, מרתפים, מתקני עזר, חדרי טרנספורטורים וחלק מקומת הקרקע המשמש כמחסן.

מס' 15.0.85
ת.ת. 1985

11. בניה ופיתוח

א. הבינוי, העצוב והפיתוח בשטח התכנית, כולל הקמת סוללת עפר לאורך רח' דבורה הנביאה לפי שלבים, יהיו בהתאם לפתרון הארכיטקטוני הכלול בתכנית הבנוי והעיצוב האדריכלי, כולל גובה הבניינים, מספר הקומות, המרווחים וקווי הבניין, החמרים וכל פרט אחר שבנספח זה. אולם, המידות, והפרופורציות המדויקות, והפרטים הסופיים יהיו כפופים להתאמות המתבקשות מעיבוד סופי ומהשלמת התכנון, ובאישור מהנדס העיר והועדה המקומית, והם יקבעו בהתאם לכך בהיתר הבניה.

ב. המרפסות הפתוחות מהוות אלמנט ארכיטקטוני ועל כן כל שנוי בהם (קרוי) יהיה סטיה ניכרת מהתכנית.

ג. העמדת שני מבנים בקיר משותף צריכה להיות בנסיגה. במידה ושני המבנים הצמודים יבנו בו זמנית, לא תהיה מניעה שהחזית תהיה בקו אחד ולא בנסיגה. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שיהיה תכנון משותף לשני המבנים.

ד. הבניה תהיה בדירוג. בניינים מעל 4 קומות יכול שיהיה דרוג חלקי.

ה. חמרי הגמר למבנים ולפיתוח יהיו כמפורט בתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי, ובהתאם לקובץ ההנחיות לחומרי הגמר למבנים. כפי שייקבעו ע"י מנהל ההנדסה של עיריית ת"א-יפו.

ו. היתרי בניה יוצאו רק לאחר השלמת תכנון פיתוח הרחובות המשולבים והדרכים בתחום התכנית, ואישורם ע"י מהנדס העיר. שינוי חתכי הרחובות המשולבים ומיקום מקומות החניה לא יהווה שנוי לתכנית ובלבד שתשמר כמות החניה בשטח התכנית.

ז. תכנון הרחוב המשולב הדרומי, יכלול הפרדה פיסית בינו לבין רח' רביבים המשיק לו מדרום כדי למנוע מעבר ביניהם.

ח. רחובות הרדוף ונורית יופרדו פיסית מהרחוב המשולב וקו הבניין במגרש הפינתי 1139 ו-1147 לכוון צפון יהיה 10.0 מ'.

12. עבודות פיתוח

לא תתחיל כל עבודת בניה בשטח המגרש אלא אם הוכשרה הקרקע, ונעשו עבודות פיתוח מינימליות, כגון: יסוד ומילוי הקרקע לגובה הכבישים המתוכננים. כמו כן יעשו סידורים מתאימים למניעת שטפונות, כל זאת לשביעות רצונה של הועדה המקומית, ובהתאם לדרישות מהנדס העיר.

13. שטחים להשלמה

חלקים מחלקות 175, 188 ו-194 בנוש 6623 מהווים השלמה למגרשים מס' 1128, 1138 ו-1141 ללא תמורה. זכויות הבניה לגבי שטחי ההשלמה ימוצו במסגרת תכנית מפורטת הנמצאת בהכנה בשטח הגובל מצפון. חלק מחלקות 117 ו-118 בנוש 6623 המסומנים בתשריט כמס' ירשמו על שם בעלי חלקה 158 בנוש 6623 הגובלת מצפון, ללא תמורה. זכויות הבניה של השטחים הנ"ל מוצו בשטח תכנית זו.

תכנית מס' 1863-4

ז. ניתן יהיה להתייחס למספר בנינים כקבוצה לצורך חישוב שטחים, ולחלק את שטחי הבניה המותרים ביניהם בתנאי שסה"כ שטח הדירות בקבוצה לא יעלה על מכפלת מספר יח"ד המותרות ב- 110 מ"ר, ובתנאי שקבוצת הבנינים תהיה בבעלות אחת, או בהסכמה מלאה של הבעלים באותה קבוצה.

ח. לפני הוצאת היתר בניה לבנין בו סך כל שטח הרצפות עולה על מכפלת מספר יחידות דיור ב- 110 מ"ר, יקבע באילו מגרשים / בנינים יוקטנו שטחי הבניה, בהתאם והערה על כך תרשם בספרי האחוזה בלשכת רישום המקרקעין. הבקשה להיתר הבניה תלווה בתשריט, שיגדיר את הבנינים הכלולים בקבוצה ויצורף לכל בקשה כתנאי להוצאת היתר. כמו כן ירשם בהיתר הבניה לבנינים הנוגעים חישב השטח הכללי של יח"ד בקבוצה שבתחום אותה תכנית.

ט. הדירות העליונות תהיינה דירות דו קומטיות (דופלקס), כמפורט בתכנית הבנוי והעיצוב האדריכלי. ניתן יהיה להגדיל שטח דירה עליונה ולהקטין שטח הדירות האחרות, או לחילופין להגדיל את שטח הדירות ע"י הקטנת מספר יחידות הדיור, כל זאת בתנאי שסה"כ השטח המותר לבניה במגרש לא יגדל מהמותר.

י. הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתר בניה להקמת בנין אחד על שני מגרשים המסומנים בתכנית לבניה בקיר משותף עם חדר מדרגות אחד ומעלית אחת. במקרה זה ניתן יהיה להגדיל את שטחי הדירות בכל קומה בשטח נרעין הבניה שיחסך, וזאת בנוסף לאמור בסעיף 10 ד' לעיל.

יא. הכניסה לחניה תהיה משותפת לכל 2 מגרשים, כמסומן בנספח החניה ובתכנית הבנוי והעיצוב האדריכלי. כמות מקומות החניה תהיה בהתאם למפורט בנספח החניה. לא תותר כניסה ויציאה לחניה דרך רחוב דבורה הנביאה, אלא דרך הרחוב המשולב.

יב. קוי הבנין לרחוב - בהתאם למסומן בתשריט, ובנספח מס' 1 - תכנית בנוי ועצוב אדריכלי.

לצדדים:

א/2 לא יפחת מ- 3.0 מ'
א/3 לא יפחת מ- 4.0 מ'
א/6 לא יפחת מ- 3.0 מ'
א/7 לא יפחת מ- 5.0 מ'

לאחור:

א/2 לא יפחת מ- 3.0 מ' למעט היחידה הצפון-מזרחית.
א/6 לא יפחת מ- 5.0 מ' או כמסומן בתשריט
א/7 לא יפחת מ- 5.0 מ'

יג. תכנית מס' 1680 (לגבי יציאות לגג) לא תחול בשטח תכנית זו. בשטח תכנית זו יחולו הוראות הבינוי על פי תכנית הבנוי והעצוב האדריכלי.

יד. הבנוי בתחום התכנית מחייב לא יהיו הקלות בקומות ובשטחים. כל בקשה להקלה לגבי קומה נוספת תחשב כססיה ניכרת.

תכנית מס' 1863-6

השטחים המסומנים בתשריט כמגרשים לבניני ציבור, יבנו בהתאם להוראות תכנית מתאר "ל", בבניה של עד 3 ק' וייועדו לשימושים הבאים: גן ילדים, מעון יום, מרפאה, טיפת חלב, בית כנסת, מרכז קהילתי, או כל מטרה ציבורית אחרת, כמפורט בסעיף מס' 188 לחוק התכנון והבניה, שתיקבע ע"י הועדה המקומית. קווי הבנין במגרשים הציבוריים, יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

ניתן יהיה לחלק את המגרשים הציבוריים למגרשים קטנים יותר, בהתאם לתכנית בינוי שתוכן לשטח הציבורי ושאושר ע"י הועדה המקומית.

14. שטחים לבניני ציבור

השטחים המסומנים בתשריט כשטחים ציבוריים פתוחים יהיו מיועדים לגנים ציבוריים, ומגרשי משחקים לילדים.

15. שטחים ציבוריים פתוחים

השטחים לבניני ציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים, השבילים, הדרכים והרחובות המשולבים יופקעו כחוק, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, חפץ, אדם או חזקה, ו/או ירשמו על שם עיריית תל-אביב - יפו, במסגרת רישום החלוקה החדשה בלשכת רשם המקרקעין.

16. רישום שטחים ציבוריים

כל בנין או מבנה המנוגד לתכנית, יהרס ופסולת ההריסה תסולק ע"י בעל הקרקע ועל חשבוננו, לפני תחילת בנית המבנים החדשים.

17. הריסת מבנים

החלוקה החדשה תבוצע ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג', סימן ז' של חוק התכנון והבניה - תשכ"ה - 1965, ולנספח מס' 4.

18. הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה

תתקבל הסכמת מכבי אש לגבי הסדורים למניעת דליקות וכבוי, הסכמת מחלקת התברואה לגבי סדורי אשפה והסכמת הרשות המוסמכת של הג"א לגבי סדור מקלטים.

19. הסכמת מוסדות

כל קווי החשמל והתקשורת, לרבות קווי אספקה של מים נמוך, טרנספורמטורים ומתקנים אחרים, יהיו תחת קרקעיים. הקמת טרנספורמטורים במבנים עיליים תורשה אך ורק במידה שתוכח השתלבותם בבינוי ועיצוב המבנים ובהתאם להוראות תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי ולשביעות רצון מהנדס העיר.

20. מתקני חשמל ותקשורת

בשטח התכנית קיימים קולמ"ג של חברת החשמל ועמודי טלפון. במידה והם מפריעים לביצוע התכנית על יוזמי התכנית ומבצעה לבוא בדברים עם חברת החשמל וחברת "בזק" להעתקת המתקנים.

תכנית מס' 7-1863

א. הועדה המקומית חגבה את הוצאות הכנת התכנית לרבות עריכתה, תכנונה, ביצועה, הוצאות השמאות, מדידות, מפה לצרכי רישום, הוצאת נסחי רישום לצורך איחוד וחלוקה וכן הוצאות אדמיניסטרטיביות אחרות הנדרשות לצורך ביצוע הרישום וכל זאת בהתאם לסעיף 69(12) של חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. באופן יחסי מהבעלים.

תשלום ההוצאות יהווה תנאי להוצאת היתר הבניה ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן מיום תשלום ע"י העיריה ועד ליום פרעונם ע"י הבעלים.

21. הוצאות הכנת התכנית

ב. ביצוע הנקוו והעברת הביוט הטובר כיום במגרש 1151 אל הדרך המשולבת ואל השטח הצבורי הפתוח, ייעשה על חשבון בעלי החלקות 114 - 151 בנוש 6623.

היסל השבחה ייגבה כחוק.

22. היסל השבחה

לא יוקמו גדרות בין כל שני מגרשים, וכמו כן תרשם זיקת הנאה הדדית (שטבוד הדדי) בין המגרשים לצורך מעבר הולכי רגל, כניסה לחניה וחניה משותפת, הכל בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי, ועל כך תרשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין. לא תהיה ברישום זיקת ההנאה, בכדי למנוע הצמדת החניות לדירות.

23. רישום זיקת הנאה

התכנית תבוצע תוך 20 שנה מיום אישורה.

24. זמן ביצוע

על תכנית זו תחולנה תקנות התכנית הראשית. במידה ויהיו ניגודים בין הוראות התכנית הראשית לבין הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

25. יחס התכנית לתכנית הראשית

חותמות

משרד השיכון	
פקודת בוני ערים 1936	
ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים	
מחוז תל-אביב	
מרחב תכנון עיר	תל-אביב - 10
תכנית	מס' 1863
העדה המחוזית כיבדנה ה	420
מיים	10.6.91
לחכמת המקומה לקבל	שמואל זקס
עובד הועדה המחוזית	יושב ראש הועדה
כן מנהל כללי לתכנון	

חתימת הועדה המחוזית

28.12.91
5.1.92

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו	
שם התכנית: מפוצלת מס' 1863	
הימלצה לבנין תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)	
תאריך	21.4.91 פרוטוקול 341 החלטה 4
ואשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	
תאריך	10.6.91 ישיבה מס' 420
מח' משנה	מהנדס העיר
י"ר הועדה	תאריך 8.12.91

חתימת הועדה המקומית

פרח צורקליס רע"מ
רח' אדום 44 י"ט 64
טל. 239997 - 243574

חתימת המתכנן