

3 12.87 10.12.87 10.6.87

מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו
תכנית מתאר מס' 1437
שנוי מס' 2 לשנת 1983 של תכנית מתאר מקומית מס' 1111
ותכנית מתאר ל-שטחים מעבר לירקון

1437
התכנית

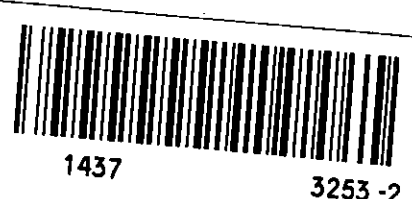
24/11/87
התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 1437, שנוי מס' 2
לשנת 1983 של תכנית מתאר מקומית מס' 1111 ותכנית
מתאר ל-שטחים מעבר לירקון.

1. שם התכנית:

תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט
מס' י.ט. 11/83 המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד
הימנה (להלן "התשריט") הכולל את החלקות:
172, 171, 170, 169, 168, 167, 166, 164, 163, 162,
350, 334, 333, 332, 324, 323, 322, 197, 196, 173,
433, 430, 368, 367, 366, 365, 364, 363, 352, 351,
404, 403, 165, 19, וחלקי חלקות, 440, 438, 436,
441, 427, 424, 421, 419, 417, 406 (דרך חיפה),
התכנית מבוססת על מפת גוש רשום 6632 ועל מפה
טופוגרפית.

2. תחולת התכנית:



187.307 דונמים.

3. שטח התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה, תל-אביב-יפו,
(להלן: "הועדה המקומית")

4. יוזם התכנית:

שכון עובדים בע"מ, שכון ופתוח לישראל בע"מ
ואחרים.

5. בעלי הקרקעות:

י. ישר ושות'

6. המתכנן:

יצחק ישר - עליזה טולדו, אדריכלים

7. מטרת התכנית והשינויים:

מטרת התכנית היא לתכנן את השטחים הכלולים
בתכנית כמפורט בסעיף 2 דלעיל, ולשנות תכנית
מתאר מקומית מס' 1111 (להלן "התכנית הראשית")
אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט
הפרסומים מס' 1515 מיום 27.3.69, ותכנית מתאר
ל - שטחים מעבר לירקון (להלן "תכנית ל"),
אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט
הפרסומים מס' 278 מיום 19.2.53, על ידי:
א. קביעת השטח הכלול בתחומי התכנית כמפורט
בה.

ב. התוית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות
כמכומן בתשריט.

ג. קביעת אזורי מגורים ואזור מסחרי כמסומן בתשריט.

ד. קביעת מספר יחידות דיור לכל מגרש בשטח התכנית.

ה. קביעת שטח פרטי / צבורי פתוח לאורך דרך חיפה והשמוש בו.

ו. קביעת שטחים לבנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים כמסומן בתשריט.

ז. חלוקת התכנית ל-6 קטעים לצורך הכנת תכניות מפורטות הכוללות ביצוע איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת בעלי הקרקע או שלא בהסכמתם בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965 (להלן "החוק"), כשלכל אחד מהקטעים מוקצות יחידות דיור בהתאם לזכויות בעלי הקרקע הכלולים בקטע.
ח. קביעת הוראות בדבר הכנת תכנית מפורטת לכל קטע בנפרד או למספר קטעים ביחד.

8. רישום שטחים ציבוריים :

שטחים לבניינים ציבוריים, דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטח הפתוח שלאורך המגרש הציבורי צ 2 מיועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית תל-אביב יפו כחוק, או יירשמו על שם העירייה במסגרת רישום החלוקה החדשה בעתיד כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ ומשותררים מכל חוב, שיעבוד וחזקה, (פירוט השטחים הציבוריים ראה סעיף 10 להלן).

9. חנית כלי רכב : א. שטחי החניה ומספר מקומות יהיו בהתאם לתקן החניה ולדרישות משרד התחבורה.

ב. כניסות ויציאות לשטחי החניה ייקבעו בתכניות מפורטות ויאושרו ע"י משרד התחבורה.

ג. 50% ממספר מקומות החניה הדרושים לכל בנין או קבוצת בניינים יהיו מתחת לפני הקרקע.

10. איזור לבניינים ציבוריים :

א. השטחים המסומנים בתשריט כשטחים לבניינים ציבוריים מיועדים לבנייני ציבור והתכליות שלהם יהיו כמפורט להלן :
מגרש צ 1 - גן ילדים, מעון ילדים.
מגרש צ 2 - בית ספר, גן ילדים, מועדון נוער, מרפאה, טיפת חלב.
מגרש צ 3 - גן ילדים, בית כנסת.
בשטח מגרש צ 2 תסודר חניה עבור הבניינים שייבנו על המגרש.

ב. קווי הבניה יהיו לא פחות מ-6 מטר מכל צד.

ג. גובה הבניינים לא יעלה על 2 קומות, פרט לבנין בית ספר, שגובהו יכול להגיע עד 3 קומות.

ד. שטח רצפות כולל לא יעלה על 60% משטח המגרש ושטח הרצפות בקומה לא יעלה על 35% משטח המגרש.

11. שטחים ציבוריים פתוחים : א. השטחים המסומנים בתשריט כשטחים ציבוריים פתוחים, מיועדים לשדרה מרכזית, גנים ציבוריים, מגרשי משחקים לילדים ולכל תכלית אחרת המותרת בשטח ציבורי פתוח.

ב. בשדרה המרכזית ינטעו עצים בצפיפות מותאמת לסוג העצים, כך שיווצר מסלול הליכה מוצל ברוב חודשי השנה.

ג. ברצועה שלאורך צ 2 מותר השמוש האמור בסעיף 14 ב' להלן.

תנאי הבניה באזורי המגורים יהיו כדלקמן :

א. אחוזי הבניה: שטח רצפות כולל לכל בנין ובנין יהיה כמספר יחידות הדיור בו, כפול 100 מ"ר למעט שטחי המרתפים על פי תכנית "ע", חניה, מקלטים, גרעין הבנין ושטחים למתקנים טכניים וכו', או כפי שיקבע בתכנית ל/ו ואשר יחול על השטח נשוא תכנית זו לפי הגדול יותר.

ב. קווי הבניה, גובה הבנינים ופרטי בנין אחרים יקבעו בתכנית מפורטת.

ג. מספר יחידות הדיור בשטח התכנית לא יעלה על 6 יחידות דיור לדונם ברוטו ובסייה 1126 יחידות כמפורט בתשריט, פחות 16 יחידות עבורן יקבע השטח המסחרי (כפוף לסעיף 13 דלהלן).

השטח המסומן בתשריט כאיזור מסחרי מיועד להקמת בנין מסחרי בשטח כולל של 1120 מ"ר בגובה שלא יעלה על 2 קומות.

א. לא תותר כל בניה בשטח פרטי פתוח. שטח פרטי פתוח הוא חלק בלתי נפרד מהמגרש אליו הוא צמוד או נמצא מול מעבר לדרך הצבורית לפי פרטי רשום השטחים הפרטים הפתוחים יוסדר במסגרת התוכניות המפורטות.

ב. על השטח הפרטי הפתוח לאורך דרך חיפה, שרוחבו 15 מ' תירשם זיקת הנאה לטובת עיריית תל-אביב יפו לצורך הנחת צנורות ביוב, תיעול ומים לצורך מתן צורה טופוגרפית מתאימה בהתחשבות במגבלות אקוסטיות של השטח לאורך דרך חיפה, ולצורך גיבון השטח ואחזקתו.

א. לגבי כלקטע וקטע כמפורט בסעיף ב' להלן או לגבי שטח התכנית בשלמותה, תוכן תכנית בנין ערים מפורטת עם הוראות ביצוע אחדות וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים או שלא בהסכמתם לפי פרק ג' סעיף ז, של החוק.

12. איזורי מגורים :

13. איזור מסחרי :

14. שטח פרטי פתוח :

15. תכניות מפורטות עיצוב

ארכיטקטוני היחרי בניה :

ב. שטח התוכנית יחולק ל-6 קטעים (להלן: "קטעים") הקטעים מותחמים בקו שחור מרוסק בתשריט ומסומנים באותיות ק/1 עד ק/6.

ג. הבניה בשטח התכנית תותר אך ורק בהתאם לתכניות לעיצוב ארביטקטוני לגבי שטח של כל מגרש ומגרש, אשר תאושרנה ע"י הועדה המחוזית.

ד. המקרקעין הכלולים בכל קטע וקטע יקבלו את זכויותיהם במגרשי בניה ויחידות דיור על פי המגיע להם, כמפורט בנספח נפרד המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. הזכויות של המקרקעין יקבעו בתחום הקטע לרבות ההשלמות שיצורפו לקטע מקטעים סמוכים כמפורט להלן. ההשלמות מסומנות בתשריט באותיות ש/1, ש/2 וכו' ומותחמות בקו מרוסק.

(1) השלמה ש/1 תועבר מקטע ק/6 לקטע ק/1.

(2) " ש/2 " " ק/1 " ק/2.

(3) " ש/3 " " ק/6 " ק/3.

(4) " ש/4 " " ק/6 " ק/3.

(5) " ש/5 " " ק/4 " ק/3.

(6) " ש/6 " " ק/4 " ק/3.

(7) " ש/7 " " ק/4 " ק/6.

(8) " ש/8 " " ק/5 " ק/4.

(9) " ש/9 " " ק/5 " ק/4.

הספקת המים תהיה ע"י מפעל המים של עיריית תל-אביב יפו. הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם

16. הספקת מים, ביוב וניקוז :

לדרישות משרד הבריאות. לא ינתנו תעודות היתר לבניה לפני שתבוצענה אותן עבודות הניקוז והביוב בשטח התכנית הזאת שיירשנו ע"י מהנדס העיר. בעל הקרקע או מחזיקים בנכס, או כל אחד אחר הטוען לבעלותו על הקרקע וכן באי כוחו, חייבים לאחר הודעה שנמסרה להם חודש ימים מראש מטעם הועדה המקומית, לתת זכות מעבר להנחת צנורות הביוב והניקוז בסביבה. כל בעל קרקע פג"ל יהיה אחראי למניעת כל פעולה העלולה להזיק לצנורות הנ"ל, ולכל נזק שיגרם להם בשטח אדמותיו. הועדה המקומית תהיה זכאית לדרוש מהבעלים לתקן כל נזק שנגרם על ידם על חשבונם הם. כן חייב יהיה בעל הקרקע לאפשר את הגישה לצנורות לשט בקורת, ניקוי וכדומה.

21. תכנון אקוסטי :

- א. בתחום הכלול בן 25 תח"ר ל-30 תח"ר כפי שיקבע בעתיד בתוכנית מתאר ארצית לשדה דוב, תחול חובת תכנון אקוסטי בהתאם לעקרונות שיהיו מקובלים על השרות לשמירת איכות הסביבה וייתחסו לפרטי הבנינים, פתחי הבתים וכו'.
- ב. בתחום זה פתחי החדרים הרגילים, בעיקר חדרי שינה, לא יופנו, במידת האפשר, לכוון מערב אלא לכוון מזרח, דרום או צפון - לפי סדר עדיפות זה.
- ג. בשורת המבנים הפונים לכוון דרך חיפה, לא יופנו, במידת האפשר, פתחי חדרי שינה ומגורים לצד מזרח.
- ד. תחול הוראה המחייבת הקמת סוללה אקוסטית מגוננת בגבול דרך חיפה, יעילות הסוללה תהיה 8 DB (A) לפחות.
- ה. התוכניות המפורטות אשר תכלולנה את תפרוסת הבנינים, את פרטי ההוראות לתכנון האקוסטי ואת פרטי הסוללה האקוסטית תועברנה לבדיקה ואשור היועץ הסביבתי.

י. שר ושות'
יצחק ישר - עליוה סולדן
אדריכלים

- א. חברי הבתים לרשת החשמל יהיו תת-קרקעיים.
- ב. קווי הטלפון ומתקני הסרת חשמל יהיו במידת האפשר תת-קרקעיים במקומות וכפי שיקבע מהנדס העיר, וכפוף לתכנית העיצוב הארכיטקטוני.
- הועדה המקומית תגבש מבעלי הקרקע, באופן יחסי לזכויות הבניה שלהם לפי יחידות הדיור שיקבלו, את כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, עריכת תכניות מפורטות ותכניות לעיצוב ארכיטקטוני כשיוכנו, לרבות תוכניות מדידה והוצאות שמאים וכיו"ב על פי סעיף 69 (12) לחוק.
- התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.
- היחס לתכנית הראשית ולתכנית "ל" : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית הראשית ולתכנית "ל".
- תקנות התכנית הראשית ותקנות תכנית "ל" יעמדו בתקפן בכפוף לשינויים של תכנית זו.

17. חשמל וטלפון :

18. הוצאת עריכת התכנית ובצועה :

19. זמני ביצוע :

20. יחס התכנית

לתכנית הראשית ולתכנית ל' :

תאריך :

חתימת היוזמים :

חתימת בעלי הקרקע :

חתימת המתכנן

שכונת וואנה לישראל בע"מ
שכונת עובדים בע"מ

יצחק ישר ושות'י
יצחק ישר - עליה
אדריכלות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו			
שם התכנית: תת-בניה מתאר מס' 1437			
הושלצה למה: תוקף ולאחר דיון בהתנגדויות			
תאריך:	13.10.85	פרוטוקול:	31
החלטה:	4		
"	"	"	"
"	"	"	"
"	"	"	"
ועדה לבחון תוכנית ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה			
תאריך:	7.4.86	ישיבה מס':	266
תאריך:	6.11.86	יו"ר הועדה:	
מנהל העיר:		ה	

אלה אלה

1987/12/26
1987/12/26
1987/12/26

1987/12/26
(26/12/87)
7/12/87
201/12/87

**נספח על פי סעיף 15 של תקנות התכנון
תכולת הקטעים וזכויותיהם במגרשי בניה ויחידות דיור.**

מספר קטע	מספר חלקה	השטח הרשום מ"ר	השטח בפועל מ"ר	הנפקה לדוכן חנייה	מגרשים ניהור			יחידות דיור	שטח משוחזר ברוטו	הערות
					מגיע	מוצע	מגרש מס'	מגיע	מוצע	
1/ק	438	33,698	33,698	3,316						
	437	3,316	3,316	1,952						
	419	2,686	2,686	202						
	418	202	202	6,176						
	417	7,830	7,830	525						
	416	525	525							
	ס"ה	45,869	45,869	4,043	25,096	25,096	1	275.22	276	
2/ק	436	16,463	16,463	2,470						
	435	3,970	2,470							
	ס"ה	18,933	18,933	2,470	9,878	9,878	2	113.60	114	
3/ק	433	17,619	17,619	5,807						
	432	5,807	5,807							
	ס"ה	23,426	23,426	5,807	10,571	10,571	3	140.55	140	
4/ק	427	16,448	16,448	1,820						
	426	1,820	1,820	2,783						
	424	24,512	24,512							
	423	2,783	2,783							
	ס"ה	45,563	45,563	4,603	24,576	24,576	4	273.38	274	274 מתחלקים כדלקמן: 258 יחיד (על סך מ"ר 18x)
5/ק	421	8,192	8,192	944						
	420	944	944	1,952						
	419	2,686	2,686	202						
	418	202	202	6,176						
	417	7,830	7,830	525						
	ס"ה	17,991	17,991	1,671	9,792	9,792	5	107.95	108	
6/ק	162	506	506	506						
	163	506	506	506						
	164	501	501	501						
	166	615	615	615						
	167	549	549	549						
	168	522	522	522						
	169	522	522	522						
	170	522	522	522						
	171	546	546	546						
	172	578	578	578						
	173	536	536	536						
	196	506	506	506						
	197	506	506	506						
	322	1,000	1,000	1,000						
	323	1,000	1,000	1,000						
	324	1,000	1,000	1,000						
	332	1,000	1,000	1,000						
	333	1,000	1,000	1,000						
	334	1,000	1,000	1,000						
	350	1,000	1,000	1,000						
	351	1,000	1,000	1,000						
	352	1,000	1,000	1,000						
	363	1,000	1,000	1,000						
	364	1,000	1,000	1,000						
	365	1,000	1,000	1,000						
	366	1,000	1,000	1,000						
	367	1,000	1,000	1,000						
	368	1,000	1,000	1,000						
	165	1,417	1,417	4,910						
	403	888	888	2,861						
	404	882	882	3,292						
	406	2,714	2,714	2,958						
	430	688	688	688						
	440	1,052	1,052	1,052						
	429	200	200	200						
	439	56	56	56						
	ס"ה	35,525	35,525	256	21,408	21,408	6	214.08	214	
סך הכל										
* יחידה נוספת, עקב בניית יחידות ציג בכל קטע.									1126*	1124.78
									101,313	101,313
									18,850	18,850
									168,457	168,457
									187,307	187,307

* מחזור 16 יחד גמורתן ניתן שטח מסדר

יצחק ישר ושות'
מחזור ישר ושות'

חתימת המתכנן

9.10.1983 חתימת היוזמים

שכן עובדים בע"מ

שכן וניהול גישות בע"מ חתימת בעלי הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו			
שם התכנית תכנית מתאר מס' 1437			
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)			
האריך	19.10.85	פרוטוקול	31 ב'
		החלטה	4
		"	"
		"	"
		"	"
ואושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה			
האריך	7.4.86	ישיבה מס'	266
מח' משנה	מנהל העיר	יו"ר הועדה	תאריך
			6.11.86

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית תכנית מתאר מס' 1437

הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

האריך 19.10.85

פרוטוקול 31 ב'

החלטה 4

ואושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

האריך 7.4.86

ישיבה מס' 266

מח' משנה מנהל העיר

יו"ר הועדה תאריך 6.11.86