

21.3.96

מוקדמת מס' 3

תכנית מס' 1437 א'
דף מס' 1 מתוך 10

נוסח תכנון מקומי תל אביב - יפו
תכנית מיתאר ומפורטת מס' 1437 א' מדרום לאזורי חן
שנוי מס' 1 לשנת 1990 לתכנית מתאר 1437
איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים
(קטעי תכנון מס' 1 ו- 5 עפ"י תכנית מתאר מס' 1437)

1. שם התכנית :
תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' 1437 א'
שינוי מס' 1 לשנת 1990 לתכנית מתאר 1437.
איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים - (קטעי
תכנון מס' 1 ו- 5 עפ"י תכנית מתאר מס' 1437)

2. מסמכי התכנית :
1. התכנית כוללת - 10 דפי הוראות בכתב (להלן
? - "התקנון"). 2. תשריט מס' יר 1437 א' הערוך
בקני"מ 1:1000 על רקע מפה טופוגרפית (להלן
"התשריט").

3. נספח לטיפול אקוסטי.
4. ? - נספח תחבורה.
5. נספח הגבלות בגין בטיחות טיסה, לרבות רעש
מטוסים.
6. לוח הקצאות וטבלת איזון.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק מהתכנית בשלמותה.

3. תחילת התכנית
וגבולותיה :
תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט
מס' יר 1437 א'.
השטח משתרע בין הרחובות מרדכי נמיר במזרח, רח' לוי
אשכול במערב ורח' פרופס בדרום.
החלקות הכלולות בתכנית הן :
גוש : 6632, חלקה : 438.
חלקי חלקות : 417, 419, 421, 441, 440 (דרך מרדכי נמיר,
כולל חלקות קודמות 416, 418, 420, 437, 439).

4. שטח התכנית :
כ - 64.560 דונם. (שטח לחישוב זכויות בניה 63.860 דונם).

5. יוזם התכנית :
הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו.

6. בעלי הקרקע :
שכון ופיתוח לישראל בע"מ ואחרים.

7. המתכנן :
יצחק ישר אדריכלים, עליוזה טולדו - אדריכלית.



א1437

4-3254



1

תכנית מס' 1437 א'
דף מס' 2 מתוך 10

8. מטרת התכנית:

מטרת התכנית היא לתכנן, קטעי תכנון 1 ו- 5 על פי הוראות תכנית מתאר מס' 1437 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3565 מיום 12.6.88 (להלן "התכנית הראשית") על ידי:
א. איחוד וחלוקה מחדש של השטחים הכלולים בתכנית ללא הסכמת הבעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

ב. קביעת השימושים המותרים באזורים השונים.

ג. בתכנית זו נכללים אזור מגורים, חלוקה למגרשים, תקנות בניה, אופן ואופי הבינוי, מספר יחידות דיור ומספר הקומות בכל בניין, וסה"כ 12 בניינים בני 8 - 12 קומות עם 384 יחידות דיור בשטח ממוצע של 120 מ"ר ליחידה. שטח יחיד לכל בניין ובניין יהיה כמפורט בלוח ההקצאות.

שינוי יעוד קטע מדרך לשטח ציבורי פתוח, שינוי קטע מאזור מגורים לשביל להולכי רגל, שינוי קטע מאזור מגורים לדרך, שינוי שטח פרטי פתוח לשטח ציבורי פתוח.

ד. קביעת דרכים, שטח ציבורי פתוח.

ה. קביעת איזור לבניין ציבורי בו תותר הקמת בניין בגובה שלא יעלה על 2 קומות שישמש לגן ילדים, לבתי כנסת, למעון יום, מועדון נוער, מרפאה, טיפת חלב, לפי קביעת הועדה המקומית.

ו. קביעת הנחיות להכנת תשריטים לעיצוב ארכטקטוני.

ז. קביעת הנחיות לטיפול אקוסטי.

ח. התאמת התכנון להגבלות בניה בגין בטיחות טיסה, לרבות רעש מטוסים.

9. צפיפות וזכויות הבניה: א. הצפיפות בתחום התכנית לא תעלה על 6 יחידות דיור לדונם ברוטו.

זכויות הבניה יהיו כדלקמן:

סה"כ שטח לחישוב זכויות:

כ - 63.860 ד' * 6 יחיד = 384 יחיד.

תכנית מס' 1437 א'
דף מס' 3 מתוך 10

ב. בשטח התכנית ישנה קרקע שהופקעה בתמורה, הואיל והתכנית מעניקה זכויות בניה לפי שטח ברוטו, הרי שקיימות זכויות בניה בעד השטחים שהופקעו בתמורה.

10. איזור מגורים : מסומן בתשריט בצבע כתום וחלות לגביו ההוראת להלן :
1. התכליות המותרות : מגורים.
2. תקנות הבניה :
א. באזור המגורים תותר בניה למגורים כדלקמן :

מס' מגרש	מס' בניין	מס' קומות מירבי	סה"כ דירות בבניין	שטח ממוצע ליחיד	סה"כ מ"ר של רצפות בכל בניין	קווי בניין קדמי צדדי אחורי	הערות
1 א'	1	10	34	118	4012	כמסומן בתשריט לא פחות מ- 4 מ'	בניינים 1-2, 3-4, 5-6
	2	10	34	118	4012	כמסומן בתשריט לא פחות מ- 4 מ'	
1 ב'	3	10	34	118	4012	כנייל	7-8
	4	8	28	118	3304	כנייל	5-6, 25
1 ג'	5	8	28	118	3304	כנייל	8-27
	6	10	34	118	4012	כנייל	יבנו
1 ד'	7	12	42	118	4956	כנייל	מחומר
	8	12	42	118	4956	כנייל	כמסומן
5 א'	25	8	21	135	2835	כנייל	בתשר
	26	10	30	125	3750	כנייל	בהתא
5 ב'	27	10	30	120	3600	כנייל	לתכני
			2	135	270	כנייל	לעיצוב
					3870	כנייל	ארכיט
	28	8	23	121	2783	כנייל	טוני,
			2	137	274	כנייל	כאשר
					3057	כנייל	המרה
						כנייל	בניהכ
						כנייל	לא יוד
סה"כ			384		46080		מ- 4

ב. מספר הקומות המירבי המצויין בטבלה כולל את קומת הכניסה לבניין וכל הקומות מעליה, אך לא כולל חדרי יציאה לגג, חדרי מכוונות וקומות מרתפים.

תכנית מס' 1437 א'
דף מס' 4 מתוך 10

ג. שטח יח' דיור בממוצע לכל התכנית הוא 120 מ"ר
ושטח יח"ד בכל בניין יהיה כמפורט בטבלה לעיל
ובלוח ההקצאות.
* לכל השטחים הנ"ל יש להוסיף 23 מ"ר שטח
עיקרי, לכל חדר יציאה לגג שיבנה בבניין.

11. אזור לבנייני ציבור :
אזור לבנייני ציבור מסומן בתשריט בצבע חום עם מסגרת
בצבע חום כהה וחלות לגביו ההוראות שלהלן :

התכליות המותרות : בנייני ציבור.

תקנות הבניה :

באזור לבנייני ציבור תותר בנית בנייני ציבור עפ"י תכנית
מתאר "ל" - 3 למעט המגבלות של מינום שטח לשימוש
כדלקמן :

מגרש צ - 3 מיועד לבנייני ציבור, תכלית הבניינים שיבנו
במגרשים יהיו בתי כנסת ושרותי חינוך, רווחה ותרבות
כגון : מעון יום, מועדון נוער, מרפאה או טיפת חלב - לפי
קביעת הועדה המקומית

א. שטח ציבורי פתוח מסומן בתשריט בצבע ירוק וחלות
לגביו הוראות תכנית מתאר "ל".

ב. על השטח ציבורי הפתוח לאורך דרך נמיר שרוחבו 15
מ' תגם סוללה אקוסטית כמפורט בנספח האקוסטי.

12. שטחים ציבוריים
ופתוחים :

13. חנית כלי רכב ודרכים : א. שטחי החניה לאזור המגורים והגישות אליהם יקבעו
סופית בהתאם לתשריט לעיצוב ארכיטקטוני לפחות
70% ממכסת החניה הדרושה תהיה במפלס התחתון
מקורה ובאישור מהנדס העיר.

ב. החניה תהיה לפי התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת
היתר הבניה ולא פחות משני מקומות חניה לכל יח"ד
באיזור המגורים. כל מגרש למגורים יקצה בתחומו 5
חניות נוספות לאורחים. בנוסף לכך תוסדר על חשבון
בעלי הקרקע תוספת חניה של לפחות 17% ממקומות
החניה שבתקן האמור בתחום הרחובות לשימוש ציבור
המבקרים, במסגרת קרן החניה.

תכנית מס' 1437 א'

דף מס' 5 מתוך 10

ג. לא תאושרנה כניסות ויציאות לחניה מרחובות פרופס,
לוי אשכול ודרך נמיר.

ד. שלבי ביצוע : שלבי ביצוע של התשתיות לכל תחום
תכניות 1437 א' - ד' יותאמו לשלבי הבניה.

1. תנאים להוצאת היתרי בניה או היתר בניה ראשון
עד ל - 400 יח"ד. בתחום פרופס - אשכול - נמיר
מותנה בבצוע דרך גישה במתכונת שבנספח
התחבורה עד לאתר הבניה.

2. היתרי בניה מעבר ל - 400 יח"ד במתחם מותנה
בביצוע דרך גישה נוספת במתכונת שבנספח
התחבורה.

3. היתרי בניה מעבר ל - 500 יח"ד במתחם מותנה
בביצוע הרחבת רחוב לוי אשכול בקטע פרופס -
שכונת אזורי חן לדרך דו מסלולית 2 נתיבי נסיעה
לכל כיוון כולל הסדרי צמתים והתקנת רמזור אם
ידרש עפ"י תשריט שיאושר ע"י משרד התחבורה.

4. היתרי בניה מעבר ל - 1000 יח"ד מותנה בבצוע
הרחבת דרך לוי אשכול ל - 3 נתיבים בכל מסלול
כולל שינויים בהסדרי צמתים וברמזור עפ"י תשריט
שיאושר ע"י משרד התחבורה.

א. היתרי בניה בשטח התכנית יוצאו רק לאחר שתובטח
העברת ההשלמות הנמצאות בתחום התכנית לזכאים
להם והמסומנות בתשריט באותיות "ש" ממוספרות.
לשביעות רצונה של הועדה המקומית כמפורט בתכנית
הראשית.

14. היתרי בניה :

ב. היתרי הבניה במגרשים הזכאים להשלמה שטרם
הובטחה הקנייתם יוצאו בתנאי שהבניין עצמו וכל
התשתית הדרושה לפי קביעת הועדה המקומית אינו
בתחום ההשלמה הנדרשת.

ג. היתרי בניה בשטח התכנית יוצאו אך ורק בהתאם
לתשריט לעיצוב ארכיטקטוני שיאושר על ידי הועדה
המקומית כמפורט בסעיף 15 להלן.

ד. היתרי בניה לאורך דרך נמיר יוצאו אך ורק לאחר
שתובטח בנית הסוללה לאורך הבניינים המבוקשים
עפ"י הוראות הנספח האקוסטי. לא יותר איכלוס
הבניינים בטרם תושלם הסוללה.

תכנית מס' 1437 א'
דף מס' 6 מתוך 10

ה. היתרי בניה יוצאו לאחר שתובטח ביצוע דרך גישה
לרבות הצמתים למגרש המבוקש.

ו. להיתרי הבניה של המבנים הנמצאים בתחום חשיפה
לרעש מטוסים 25 - 30 תח"ר יצורף נספח אקוסטי אשר
יפרט את הצעדים שננקטו להפחתת הרעש עפ"י התקנון.

ז. לא ינתנו היתרי בניה בתחום התכנית עד אשר יובטח:

1. פיתוח התשתית שבתחום התכנית, סלילת דרכים,
הסוללה ומדרכות, עבודת תאורת רחובות, עבודות
ביוב, ניקוז, תיעול, וכן עבודות מים וצנרת
הידנרטים לכיבוי אש.

2. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והקמת מבני
חינוך הכרחיים (גני ילדים ובתי ספר עבור השכונה
לפי תקן משרד החינוך).

3. הטלת מימון ביצוע הפיתוח הנ"ל על הבעלים על פי
הסכם בין הועדה המקומית ובין בעלי הקרקע.

1. תשריט לעיצוב ארכיטקטוני יוכן לכל שטח התכנית
כמקשה אחת.

2. התשריט לעיצוב ארכיטקטוני יאושר ע"י הועדה
המקומית, ויהווה מסגרת מחייבת לכל הבניינים
הכוללים בו. היתרי הבניה יוצאו על פי תשריט זה
בלבד.

3. התשריט לעיצוב ארכיטקטוני יכלול תשריטים
והוראות בדבר:

א. העמדת הבניינים - בהתאם להוראות תכנית זו.

ב. מפלסי כניסה וגובה הבניינים.

ג. עקרונות מנחים לעיצוב החזיתות הכוללים פרטי
גמר לגבי החזיתות, הבניינים והגגות ופרוט חומרי
בניה, צבעים וחומרי ציפוי.

ד. עיצוב ופתוח שטחים ציבוריים פתוחים
שטחי החצרות הגינות והחניות. לא תורשה הקמת
גדרות בין הבניינים אלא על פי תכנית הפיתוח של
התשריט לעיצוב ארכיטקטוני.

ה. כל בקשה לשינוי בתשריט העיצוב הארכיטקטוני
תחייב הגשת תכנית הקטע כולו לאישור הועדה
המקומית במסגרת הליך של "הקלה".

ו. בתכנית הפתוח לשטח יתוכננו גם מפלסי הכבישים.
תתוכנן מערכת התיעול והנקוז וינתנו חתכים

15. הוראות להכנת
תשריט לעיצוב
ארכיטקטוני

תכנית מס' 1437 א'
דף מס' 8 מתוך 10

יום ותאורת לילה למען בטיחות טיסה . בניינים מס'
1,2,6,7,8.

2. גובה מבנים המתקבל מקוי הגובה המופיעים בנספח בטיחות הטיסה, הינו הגובה המירבי אשר מעליו לא יחרוג המבנה, לרבות חדרי יציאה לגג, חדרי מעליות וכל מתקן אשר יוצב על הגג. סעיף זה גובר על האמור בסעיף 10 ב' בתקנון.
3. אין להתקין תרנים לאנטנות, מתקנים סולריים או כל מבנה אחר בגובה העולה על המתקבל מקווי הגובה המסומנים בנספח בטיחות הטיסה.
4. לא יינתן היתר בניה למבנה בתחום התכנית, אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.
5. להיתר הבניה של המבנים הנמצאים בתחום חשיפה לרעש מטוסים 25-30 חח"ר, יצורף נספח אקוסטי אשר יפרט את הצעדים שנקטו להפחתת הרעש על פי התקנון.

21. מתקני חשמל וטלפון : א. חיבורי הבתים לרשת החשמל יהיו תת - קרקעיים.

ב. כל קוי הטלפון ומתקני חברת החשמל לרבות קויי ההספקה של מתח נמוך והטרנספורמטורים יהיו תת - קרקעיים. במקרים מיוחדים תורשה הקמת טרנספורמטורים במבנים עיליים - בהתאם לתשריט עיצוב ארכיטקטוני ובאישור מהנדס העיר.

22. ישור ומילוי הקרקע : לא תוחל כל עבודת בניה בשטח התכנית אלא אם הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח כנדרש על ידי הועדה המקומית. גובה הקרקע שלגביה מבוקש ההיתר יותאם לגובה הכבישים וייעשו הסידורים המתאימים למניעת שטפונות בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

23. הריסת מבנים : כל בניין ומבנה המנוגד לתכנית יהרס ופסולת ההריסה תסולק ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם והוצאותיהם וזאת לפני מתן ההיתר למבנים החדשים.

24. גביית הוצאות התכנית : א. הוצאות התכנית לרבות הוצאות תכנונה, עריכתה, ביצועה ורישומה, לרבות הוצאות שמאים ומודדים יגבו מהבעלים, על פי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וגובהם ישוערך ויקבע על ידי הועדה המקומית ביום אישור התכנית למתן תוקף.

תכנית מס' 1437 א'
דף מס' 7 מתוך 10

טיפוסיים למערכות השרותים.
ז. הבינוי המסומן בתשריט מחייב לענין העמדת
הבניינים, קווי בניין, גובה הבניין ומרחקים בין
מבנים.
ח. הוראות והנחיות לטיפול אקוסטי כמפורט בנספח
האקוסטי.
ט. התשריטים לעיצוב ארכיטקטוני אשר יכללו את
תפרוסת הבניינים, את פרטי ההוראות לתכנון
האקוסטי ואת פרטי הסוללה האקוסטית יועברו
לבדיקה ואישור יועץ סביבתי.

כל השטחים המסומנים בתשריט כשטחים המיועדים
לדרכים אזור בנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח ירשמו על
שם עיריית תל אביב- יפו במסגרת ביצוע החלוקה
החדשה בלשכת רישום המקרקעין כשהם פנויים פינוי
גמור ומוחלט מכל מבנה, גוף אדם או חפץ וחופשיים מכל
שימוש חזקה ואו שעבוד מסוג כלשהו. הכל לפי החלטתה
של הועדה המקומית. הועדה המקומית תהיה רשאית גם
להפקיע את השטחים הציבוריים כדין.

1. השטחים המסומנים בתשריט כשטחים להשלמה
יצטרפו למגרשי בניה כדלהלן:
שטח להשלמה ש- 2 משלים מגרשי מגורים 2 א' ב'
בתכנית מס' 1437 א'.
2. שטחי ההשלמה יוקנו לבעלי הקרקע הזכאים להם על
פי תכנית זו ללא תמורה.

תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש של
השטחים הכלולים בה, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק
התכנון ובניה תשכ"ה - 1965 ללא הסכמת הבעלים
שתרשם בלשכת רישום המקרקעין בהתאם ללוח
ההקצאות וטבלת האיזון, שיהיו חלק בלתי נפרד
מהתכנית.

הועדה המקומית רשאית לאשר חלוקת משנה של
מגרשי המגורים על פי החלוקה שיקבע התשריט לעיצוב
ארכיטקטוני בלי שהחלוקה תחשב כשינוי לתכנית זו.

1. על שטח התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות
טיסה הנובעות מקיומו של ש"ת דב הוז. לא ינתנו
היתרי בניה לבניינים המצויינים להלן אלא באישור
מנהל התעופה האזרחי על מנת לתת הוראות סימון

16. רישום השטחים
הציבוריים:

17. שטחים להשלמה:

18. איחוד וחלוקת
מגרשים בשטח
התכנית:

19. תכנית חלוקה
של אזורי המגורים:

20. הגבלות בניה
בטיחות טיסה:

תכנית מס' 1437 א'
דף מס' 9 מתוך 10

ב. תשלום ההוצאות יהווה תנאי להוצאת היתר בניה ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן עד לתשלום בפועל.

ג. כל בעל זכויות בניה בתכנית ישא בחלקו היחסי בהוצאות, כיחס שבין זכויותיו למספר יחידות הדיור המותרות בתחום התכנית.

ד. הוצאות הקמת המחסום האקוסטי (הסוללה) וכן גינון ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים פרט למגרש פ - 3. יחולו על כל בעלי המגרשים באופן יחסי לבעלות.

ה. הוצאות התכנית יגבו על ידי הועדה המקומית.

25. יחס התכנית
לתכניות תקפות :

על תכנית זו חלות הוראות התכניות הבאות :
1. תכנית מתאר מקומית "ג" - "בניה על גגות הבתים" אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4208 מיום 21.4.94.

2. תכנית מתאר מקומית ל - 1, אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3565 מיום 12.6.88 למעט סעיף 6 ב' ביחס לחדרי יציאה לגג אשר לגביו יחולו הוראות תכנית מתאר ג' - בניה על הגגות.

3. תכנית מתאר מקומית "ע" למרתפים אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3275 מיום 28.11.85. אולם ניתן יהיה לבצע עד 2 קומות מרתף לכל בניין בגבולות המגרש.

26. גשרים :

יוסדר מעבר להולכי רגל ברח' פרופס כמסומן בתשריט. המעבר יהיה מעבר תת קרקעי, או מעבר עילי, בהתאם לתכנון המפורט שיוכן על ידי מהנדס העיר על בסיס הבעיות בתשתיות קיימות בכביש.

27. יחס התכנית
לתכנית הראשית :

על תכנית זו יחולו כל הוראות התכנית הראשית במידה ויהיה ניגוד בין הוראות התכנית הראשית להוראות תכנית זו תכרענה הוראות תכנית זו.

28. שלבי ביצוע :

המועד המשוער לביצוע התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה.

תכנית מס' 1437 א'
דף מס' 10 מתוך 10

יצחק ישר אבנר ישר
אשר ישר

חתימת המתכנן

חתימת היוזם

תאריך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו			
שם התכנית: <u>מתאר ומפואלת מס' 1437 א'</u>			
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)			
תאריך:	31.1.94	פרוטוקול:	7108
החלטה:	3	החלטה:	3
ואושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה			
תאריך:	23.1.95	ישיבה מס':	546
מח' משנה	מנהל העיר	א"ד הועדה	תאריך
			19.2.96

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
זיכרון תכנית מס. א/1437	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום:	23.1.95
לאשר את התכנית.	
שמואל סקור	יו"ר הועדה המחוזית
23	מנהל