

להשגיר אל שכתב העת העמותה

1987
משרד המבחן

מרחב תכנון מקומי - תל-אביב-יפו

תכנית מתאר מס' 4/א/1116 איחוד וחלוקה מחדש

שלא בהסכמת הבעלים

קמע תכנון מס' IV

שינוי מס' 4 לשנת 1987 לתכנית מתאר מס' 4/א/1116

מרחב תכנון מקומי - תל-אביב-יפו
תכנית מתאר מס' 4/א/1116 איחוד וחלוקה מחדש
שלא בהסכמת הבעלים
קטע תכנון מס' IV
שינוי מס' 4 לשנת 1987 לתכנית מתאר מס' 4/א/1116

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 4/א/1116 - איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים-קטע תכנון מס' IV, שינוי מס' 4 לשנת 1987 לתכנית מתאר מס' 4/א/1116.
 2. תחולת התכנית וגבולותיה
תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט מס' פ/4/א/1116 המצורף אליה (להלן - "התשריט") החלקות הכלולות בתכנית הן:
גוש: 6630 חלקות: 143, 144, 157, 160, 198, 203,
213, 214, 448, 455, 456, 463, 464, 467, 472.
וחלק מחלקות: 470, 473, 498.
גוש: 6896, חלקות: 100-103, 116, 118, 120, 124,
126, 128, וחלק מחלקה: 166.
שטח המשתרע בין דרך נמיר ממזרח רח' לוי אשכול ממערב, רח' אינשטיין מדרום, רח' פרופס מצפון.
התכנית מבוססת על מפה טופוגרפית וחישובים אנליטיים בעזרת מחשב.
התקנות, התשריט, לוח ההקצאות הכולל טבלת איזון, מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 3. שטח התכנית
כ- 59.000 דונם. (שטח לחישוב זכויות בניה: 52.789 ד' + שטח של כ- 6.211 ד' להשלמה שהזכויות לגביו נתנו בתכנית מתאר מס' 4/א/1116).
 4. ה י ו ז ם
הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב/יפו ואחרים.
 5. בעלי הקרקע
שונים.
 6. ה מ ת כ נ ן
"יצחק פרלשטיין ושות' ארכיטקטים ובוני-ערים".
רח' אחד העם 9 (מגדל שלום) תל-אביב.
 7. מטרת התכנית
מטרת התכנית היא לתכנן קטע תכנון מס' IV עפ"י הוראות תכנית מתאר מס' 4/א/1116 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3402 מיום: 20.11.86 (להלן: "התכנית הראשית").
- א. קביעת איחוד וחלוקה של השטח הכלול בתכנית שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- ב. קביעת אזור מגורים בו תבננה 317 יחידות דיור בשטח ממוצע של 110 מ"ר ליחידה, בבנינים בני 3, 5, 7, 8 ו-10 קומות.
- ג. קביעת מגרש לבנין ציבורי בו תותר הקמת בנינים בגובה 3 קומות שישמשו לבתי-ספר, גני ילדים, מעונות יום, ביכנ"ס, מועדון נוער, מדפאה, או טיפת חלב, הכל לפי הצורך.

תכנית מס' 4/א/1116 - 2

ד. קביעת שטחים פרטיים פתוחים ומיקום בריכת שחיה, מעברים להולכי רגל, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.

ה. קביעת הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני.

ו. לשנות את התכנית הראשית ע"י שינוי מיקום השטחים הציבוריים והפתוחים (שטח לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, מעברים להולכי רגל ודרכים).

8. שינוי התכנית הראשית

התכנית הראשית תשונה עפ"י המתואר בתשריט, ע"י:

א. שינוי יעוד מאזור מגורים למעברים להולכי רגל, לשטח ציבורי פתוח, ופרטי פתוח.

ב. שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח לשטח לבניני ציבור.

ג. קביעת מעבר להולכי רגל בשטח לבניני ציבור.

ד. שינוי קו בנין מ-4 ל-6 מ'.

ה. הוספת סעיף בסוף תקנות התכנית הראשית כדלקמן: "למרות האמור לעיל יהיו התקנות בשטח תכנית מתאר מס' 4/א/1116 כמפורט בה".

9. צפיפות וזכויות הבניה בתכנית

א. הצפיפות בתחום התכנית לא תעלה על 6 יחידות דיור לדונם ברוטו.

זכויות הבניה יהיו כדלקמן: סה"כ שטח לחישוב

זכויות - $52.789 \text{ ד' } \times 6 \text{ יח"ד} = 317 \text{ יח"ד}$

ב. בשטח התכנית ישנה קרקע שהופקעה בתמורה. הואיל והתכנית מעניקה זכויות בניה לפי שטח ברוטו, הרי שקיימות זכויות בניה בעד השטחים שהופקעו בתמורה. שטחים אלו ירשמו ע"ש העיריה, אולם תנתן אפשרות לבעל הקרקע שממנו הופקעו הזכויות לרכוש מאת העיריה במתכונת דומה לסעי' 195 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

א9. זכויות מינהל מקרקעי ישראל

זכויות מ.מ.י. בשטח תכניות 1/א/1116, 2/א/1116, 4/א/1116; בהתאם להחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 448 מיום 24.2.92:

"המינהל יקבל את יתרת זכויותיו בגין תכניות אלו, בסה"כ 65 יח"ד בשטחים השייכים למינהל בסביבה (מחוץ לתחום תכנית ת"א/1116), וזאת בנוסף לזכויות שיגיעו להם באותה סביבה."

10. תקנות בניה
באזור המגורים

א. באזור המגורים תותר בניה למגורים, כדלקמן :

[illegible]

הערות: * מספר הקומות המירבי המצוין בטבלה כולל את קומת הכניסה לבנין וכל הקומות מעליה אך לא כולל חדרי יציאה למג וקומות המרתפים.

ב.

שטח הרצפות מותר

ממוצע שטחי הדירות בתחום המתוכנן לא יעלה על 110 מ"ר.

שטח הרצפות בבנין יכלול: שטח מרפסות מקורות וחדרי יציאה לגג ולא יכלול את: שטח גרעין הבנין, (כפי שמפורט בטבלה שלהלן), מקלטים מתקני עזר וחלק מקומת הקרקע המשמש כמבואת כניסה.

ניתן יהיה להתייחס למספר בנינים בעלי סמיכות פיסית בקבוצה לצורך חישוב שטחים ולחלק את שטחי הבניה המותרים ביניהם, בתנאי שסה"כ שטח הדירות בקבוצה לא יעלה על מכפלת מס' יחידות הדיור המותרות ב- 110 מ"ר ובתנאי שקבוצת הבנינים תהיה בבעלות אחת.

הערה: אין להעביר שטחי בניה ויח' דיור מקבוצת בנינים אחת לשניה.

סמיכות פיסית של בנינים בקבוצה, לעניין תכנית זו, הכוונה לקבוצת בניני מגורים:

(1) סביב חלל בנוי משותף (בקנה מידה שכונתי)

(2) דיירי הבנינים משתמשים במבנה ציבורי משותף (כגון: גן ילדים).

(3) המרחק בין המבנים הקיצוניים בקבוצה -

עד 300 מטר מרחק הליכה).

(4) מספר יחידות דיור בקבוצה יהיה לכל היותר 400 יחידות דיור.

(5) מספר בניני מגורים אשר אותם קושרת (אחד

או יותר): דרך פנימית, חניה, גישה לחניה,

שביל, מעבר להולכי רגל, מבנה ציבור קטן

(כאמור בסעי' 2.ב לעיל), מבנה מסחרי קטן

(קיוסק), שטח ציבורי פתוח תת-שכונתי, שטח פרטי פתוח.

(6) קבוצת בניני מגורים אשר אינה נחצית ע"י

עורק תנועה שכונתי ראשי פארק או שימושי

קרקע על-שכונתיים.

מבין ששת הסעיפים הנ"ל, הסעיפים המחייבים

הינם: 5, 6 ואחד מהסעיפים 3 או 4. חריגה לא

מהותית מההגבלות הנ"ל הינה לשיקול דעת הועדה מקומית יחד עם מתכנן המחוז.

לפני הוצאת היתר בניה לבנין בו סך כל שטח

הרצפות עולה על מכפלת מספר יחידות הדיור.

ב- 110 מ"ר, יקבע באילו מגרשים/בנינים יוקטנו

שטחי הבניה בהתאם והערה על-כך תרשם בספרי

האחוזת 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 חישוב השטח הכללי של יחידות הדיור

בקבוצה שבתחום אותה תכנית.

שטח הרעין הבנין שאינו נכלל בחישוב שטחי
הרצפות לא יעלה על הרשום בטבלה שלהלן :
הגדרות:
=====

בנין שאינו גבוה:

גובה רצפת הקומה העליונה עד 12 מ' ממפלס
הכניסה הקובעת לבנין .

בנין גבוה:

גובה רצפת הקומה העליונה מעל 12 מ' ועד
27 מ', ממפלס הכניסה הקובעת לבנין .

בנין רב קומות:

גובה רצפת הקומה העליונה מעל 27 מ' ממפלס
הכניסה הקובעת לבנין .

סוג הבנין	2 דירות	3 דירות	4 דירות
בנינים שאינם גבוהים: ללא מעלית עם מעלית	עד 15 מ"ר עד 20 מ"ר	עד 15 מ"ר עד 20 מ"ר	עד 20 מ"ר עד 27 מ"ר
בנינים גבוהים: עם מעלית אחת עם שתי מעליות	עד 35 מ"ר עד 45 מ"ר	עד 35 מ"ר עד 45 מ"ר	עד 40 מ"ר עד 45 מ"ר
בבנינים רבי קומות	עד 50 מ"ר	עד 50 מ"ר	עד 56 מ"ר

הערות:

עבור כל דירה נוספת בקומה מעבר לרשום בטבלה, יש להוסיף שטח של
4 מ"ר לרעין .
בבנין רב קומות יש להוסיף 12 מ"ר לכל חדר מדרגות נוסף שיבנה.
לכל מעלית נוספת שתותקן מעבר לרשום בטבלה יש להוסיף לשטח הרעין
5 מ"ר .

ג. קומת הכניסה, קומת מרתף וחדרי עזר

בקומת הכניסה מותר יהיה לבנות אולמות כניסה בהתאם לתשריט לעיצוב ארכיטקטוני שיאושר ע"י הועדה המקומית.
קומת הכניסה תכלול כקומה במנין הקומות בבנין. מספר הקומות ומספר יחידות הדיוור המירביים יהיו כמפורט בסעי' 10 א'.
את שטח קומות המרתף מותר לבנות מעבר לגודל שטח קומה טיפוסית תוך מתן פתרונות לצמחיה ופתוח בשטח החצר מעל המרתפים בהתאם לתשריט העיצוב הארכיטקטוני, ובלבד ששטח קומת המרתף לא יעלה על 60% משטח המגרש (למעט שטח גרעין הבנין והמקלט) ולשני צדדים בלבד.

ד. שטחים פרטיים פתוחים

בשטחים המצויינים בתשריט כשטחים פרטיים פתוחים תאסר כל בניה למעט בניה הכרוכה בפיתוח גנני של השטחים או מתקני משחקים לרווחת דיירי הבנינים; ותרשם לגביהם זיקת הנאה הדדית בין דיירי המבנן.
בשטחים אלו לא תותר בניה של גדרות או כל מתקן אחר אלא עפ"י התשריט לעיצוב ארכיטקטוני.
לא תאושר תעודת גמר למבנה שיבנה על מגרש הכולל שטח פרטי פתוח אלא לאחר שיובטח בצווע גינון ופיתוח השטח הפרטי הפתוח.
במגרשים מס' 32, 33, ו-35 באותות חלק מהמגרש המסומן כשטח פרטי פתוח תותר גם הקמת בריכת שחיה, מתקני ספורט ומתקני שדות לבריכה.

הוראות להקמת הבריכה:

ניתן לבנות את הבריכה בשטח פרטי פתוח השייך למגרשי בניה, או על גג הבנין או במרתף הבנין, בכפוף לתנאים שלהלן:

- 1) גודל המגרש המינימלי לא יפחת מ- 2.5 דונם.
- 2) מרחק מינימלי מבתי המגורים המשתמשים בבריכה לשפת הבריכה (קו המים) יהיה 15 מ' לבנינים עד 4 ק' מעל ק' עמודים ו- 2 מ' נוספים לכל קומה נוספת, לבנינים אחרים שאינם משתמשים קו הבנין יהיה 25 מ'.
- 3) קו בנין לדרכים ציבוריות יהיה כמסומן בתכנית והגדר סביב שולי הבריכה המרוצפים ומתקני הבריכה לא יבלטו מקו בנין זה.
- 4) מיקום הבריכה ילווה בנספח אקוסטי במקרים מיוחדים עפ"י דרישת משרד הבטיחות.
- 5) גודל הבריכה המומלץ 12.5×25 מ'.
- 6) השטח המוגדר כחטיבת הקרקע המכילה את הבריכה ומתקניה יגודר עד גובה 1.8 מ'.
- 7) מבנה העזר יכלול דק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה + שרותים מינימליים ולא

- יעלה על 10 מ"ר. ככל הניתן יוצמד מבנה העזר למבנה העיקרי. קווי הבנין למבנה העזר יהיו עפ"י ק.ב. קיימים.
- (7) ניתן למקם בריכות על גדות בתנאי של רצועה מרוצפת של 5 מ' בין שולי הבריכה ומעקה הגג. גובה מעקה הגג וסידורי הבטיחות כפוף לתקנות.
- סידורי הכניסה והמעלית יותאמו למניעת מטווי לדיירי הבנין.
- (8) ניתן למקם בריכות במרתפים, בתנאי שתישמר רצועה של 5 מ' מסביב לבריכה, ובכפוף לתנאי משרד הבריאות.
- (9) בטיחות השימוש והעמידה בתנאי תברואה - בהתאם לתקנון רישוי העסקים (תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה תשל"ג-1973 ק.ת. 1647).
- כמו"כ, לא תהיינה מקפצות, ויש ליעד בין המתקנים מקום למערכת סולרית.
- (10) עמידה בתנאי משק המים - אישור נציבות המים.
- (11) שימוש אחזקה ותפעול הבריכה:
- יש לתכנן את הבריכה מראש כחלק מהתכנית. לציין זאת בחוזה המכירה (או השכרה) של דירות בבתי מגורים שבחלקתם תבנה בריכה, את נושא הזכויות והחובות הנוגעים לבריכה - השימוש בה, אחזקה ותפעולה.
- הבריכה היא פרטית ובלעדית של דיירי הבתים בכל המגרשים בתכנית.
- לא תותר כניסה לבריכה בתשלום או בכל הסדר מסחרי אחר, לאנשים אשר אינם בעלי זכות בקרקע עליה בנויה הבריכה.
- (12) ההיתר לבניית הבריכה ופיתוח השטח יוצא בהתאם לתשריט לעיצוב ארכיטקטוני שיאושר ע"י הועדה המקומית.

11. שטח לבניני ציבור

במגרש מס' 40 שיעודו שטח לבניני ציבור תותר הקמת בניני ציבור בשטח רצפות כולל שלא יעלה על 70% משטח המגרש, כאשר שטח הרצפות בקומה לא יעלה על 25%. קו הבנין בצד מעבר הולכי הרגל הראשי (שכיוונו מצפון לדרום) יהיה קו בנין אפס. קו הבנין הצדדי יהיה אפס או 5 מ' בהתאם לתשריט העיצוב הארכיטקטוני קו בנין אחורי 5 מ'. גובה בניני הציבור לא יעלה על 3 קומות מעל מרתף. השימושים שיוותרו יהיו:

בתי ספר, גני ילדים, מעון-יום, מועדון נוער, ביכנ"ס, מרפאה, טיפת חלב - הכל לפי צרכי העיריה.

מגרש מס' 40 מהווה חלק ממגרש גדול יותר שיתרת שטחו בתכניות מתאר מס' 5/א/1116, ו-7/א/1116. הוצאת היתר בניה לבניני הציבור מותנית בתכנון ואישור תשריט לעיצוב ארכיטקטוני לכל המגרשים ע"י הועדה המקומית.

הועדה המקומית תהא רשאית לאשר איחוד ו/או חלוקת המגרש למגרשים קטנים יותר בהתאם לשימושים המוצעים.

12. היתרי בניה: הבניה בשטח התכנית כולל השטחים לבניני ציבור, תותר אך ורק בהתאם לתשריט עיצוב ארכיטקטוני, אשר יאושר ע"י הועדה המקומית.

היתרי בניה לבנינים 15, 16:

לבנינים אלה ניתן יהיה לתת היתר בניה לכל בנין בנפרד, למרות הקיר המשותף ביניהם.

13. מגבלות על גובה בניה:

לא ינתן היתר בניה לבנין שגובהו מעל 27 מ' ללא אישור מינהל התעופה האזרחית ומשהב"ט/אג"ת. גובה הבנינים בשטח התכנית לא יעלה על 55+ מ' מעל גובה פני הים. אין להתקין תרנים או כל מתקן אחר שעובדים גובה זה, על גגות המבנים. במקרה שתבוקש סטייה מגובה זה, תבדק הבקשה פעם נוספת. חריגה מגובה זה תותר באישור הגורמים הנ"ל, מבלי שהדבר יחשב כסטייה מתכנית זו.

14. הוראות לתשריט עיצוב ארכיטקטוני:

א. תשריט העיצוב הארכיטקטוני יוכן לכל התכנית או לכל מבנן כמפורט בסעי' ה' להלן, או למבנן התחום בין רחובות (גם אם אינו חופף את גבולות התכנית). בתשריט ישמר רצף ארכיטקטוני לאורך מעבר הולכי הרגל המרכזי תוך הקפדה על בניה מלאה בקומת הכניסה וכן רצף בנינים סביב חצר משותפת.

ב. התשריט לעיצוב ארכיטקטוני יאושר ע"י הועדה המקומית ויהווה מסגרת מחייבת את כל הבנינים הכלולים בו. היתרי בניה יוצאו על פי תשריט זה בלבד.

ג. התשריט לעיצוב הארכיטקטוני יכלול תשריטים והוראות בדבר:

- (1) העמדת הבנינים, בהתאם להוראות תכנית זו.
- (2) מפלסי הכניסה וגובה הבנינים.
- (3) עקרונות מנחים לעיצוב החזיתות הכוללים: פרטי גמר לכל חזיתות הבנינים והגגות. כולל חומרי בניה, צבעים וחומרי ציפוי.
- (4) עיצוב ופיתוח שטחים פרטיים וציבוריים פתוחים, שטחי החצרות, הגינות וחניות. לא תורשה הקמת גדרות בין הבנינים אלא על פי תכניות הפיתוח של התשריט לעיצוב ארכיטקטוני.
- (5) כל בקשה לשינוי בתשריט העיצוב הארכיטקטוני תחייב הגשת תכנית המבנן כולו לאישור הועדה המקומית.
- (6) בתכנית הפיתוח לשטח יתוכננו מפלסי הכבישים ותקבע הפרדה בין רח' לוי אשכול ודרכי השרות המקבילות לו. במסגרת תכנית זו תתוכנן גם מערכת תיעול וניקוז וינתנו חתכים טיפוסיים למערכות השרותים.

ד. התשריט לעיצוב ארכיטקטוני יכלול הנחיות אקוסטיות כמפורט להלן:

1. בנית מחסום אקוסטי בגובה 5 מ' בשטח הציבורי פתוח לאורך דרך נמיר:-
סוללת עפר מגוננת או שילוב של סוללת עפר מגוננת וקיר בעל מסה של 25 ק"ג/מ"ר, לפחות.
הועדה המקומית תבטיח השלמת המחסום האקוסטי כולל הגיוון לפני הוצאת אישור לציבור חשמל לבנינים 11, 12, 13.
2. בבנינים מס' 13, 14, 15, 16 נדרשת הנחתת רעש נוספת כמפורט להלן:
בבנין מס' 13 דרושה הנחתה מירבית של 5.1 dB(A) בקומות 4-7 (יעילות המחסום האקוסטי טובה כאן עד לגובה 8.5 מ')
בבנין מס' 14, 15 ו-16 דרושה הנחתה מירבית של 3.3 dB(A) בקומות 5-8 (יעילות המחסום האקוסטי טובה כאן עד לגובה 14.5 מ').
כל זה בהנחה שמפלס הכניסה ± 0.00 של הבנין זהה למפלס דרך נמיר.

להלן הנחיות לתכנון הבנינים:

- א. מומלץ להתייחס בתכנון פנים הדירה לכיוון מקורות הרעש החיצוניים.
רצוי למקם בחזית הפונה לדרך נמיר את הפונקציות הלא רגישות:
אזור הכניסה, המדרגות, מקומות איחסון, שרותים, פירים לצנרת ובמידה מסוימת גם המטבח והסלון,
באופן שהאזורים הרגישים יוגנו ע"י אותם אזורים הפחות רגישים לרעש.
- ב. במקרה שימוקמו פונקציות רגישות בחזית הפונה לכיוון הרעש יש להבטיח הנחתת רעש, ע"י:
זיגוג נאיטום נאותים של הפתחים בחזית הפונה למקור הרעש.
זכוכית בעובי 4 מ"מ וביצוע איטום טוב בהיקף (בין הכנף לבין המשקוף והתקנת פרזול שיבטיח הידוק טוב של הכנף למשקוף), או ע"י:
הרחקת החדרים מחזית הבניה הפונה לדרך נמיר ע"י בנית מרפסות:-
מעקה המרפסת יבנה בגובה 1 מ' ויבוצע מאלמנט שיהווה מחסום אקוסטי בעל מסה של 25 ק"ג/מ"ר לפחות.
בתחתית תקרת המרפסת יותקן חומר בולע קול העמיד בחשיפה אקלימית.
עומק המרפסת הנדרש הינו 2 מ' לפחות.

קירות חוץ - קירות בלוקים בעובי 20 ס"מ לפחות ושתי שכבות טיח של 1.5 ס"מ מכל צד. סה"כ עובי הקיר לפחות 23 ס"מ או קירות איטונג לפי אותו מפרט. חלונות נגרדים לא יחלישו את סה"כ הבידוד הכולל של הקיר החיצוני. לא ניתן להתקין חלון נגרד בתוך מגדעת בקיר, כאשר זו מחלישה את העובי של הקיר לפחות ממה שצוין לעיל.

ה. להלן פירוט המבנים לצורך סעי' 14 א' דלעיל:
מבנ מס' 1 - כולל בנינים 1 - 4
מבנ מס' 2 - כולל בנינים 5 - 10
מבנ מס' 3 - כולל בנינים 11 - 16
מבנ מס' 4 - מגרש מס' 40 יעוצב יחד עם מגרשים: 40 א' מתכנית מתאר מס' 5/א'1116 ו-140 א' מתכנית מתאר מס' 7/א'1116

15. רשום השטחים
הציבוריים

כל השטחים המסומנים בתשריט כדרכים, כבניני צבור, כשטח צבורי פתוח ומעברים להולכי רגל מיועדים להפקעה, וירשמו על שם עיריית תל-אביב/יפו כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, גוף, אדם או חפץ וחפשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג כלשהו ו/או ירשמו ע"ש העירייה, במסגרת בצווע האיחוד והחלוקה החדשה בלשכת רשם המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, כאמור לעיל.
מגרש מס' 40 יאוחד עם מגרשים מס' 40 א' מתכנית מתאר מס' 5/א'1116 ומגרש מס' 40 ב' בתכנית מתאר מס' 7/א'1116 לאחר האיחוד והחלוקה החדשה, וירשמו כמגרש אחד ע"ש עיריית ת"א עפ"י הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית זו.

א. שטח השלמה מתכנית מס' 3/א'1116

16. שטחי השלמה

השטח המסומן בתשריט כשטח להשלמה ב' המהווה את מגרשי המגורים מס' 28, 29, 30, בהתאם להוראות התכנית הראשית, והוראות תכנית זו. זכויות הבניה של שטח זה ינתנו בתכנית מתאר מס' 3/א'1116.

ב. שטח השלמה - לתכנית מתאר מס' 3/א'1116

השטח המסומן בתשריט כשטח השלמה ג' משמש כשטח להשלמת מגרשי מגורים מס' 19 ו-20 בתכנית מתאר מס' 3/א'1116. שטח זה קיבל זכויותיו בתחום תכנית זו.

ה. שטחי השלמה אחרים

1. השטח המסומן כשטח השלמה מס' 24 מיועד להשלים את שטחי התכנית שתוכן בצידו המערבי של רחוב אשכול ללא תמורה מכח התכנית הראשית. בעלי קרקעות אלו מקבלים את זכויותיהם בתכנית זו.
2. התכנית כוללת 2 יחידות דיור שנוספו לפי הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית 1138/א' הקובעות כי חלקה 472 בגוש 6630 מקבלת זכויותיה בתחום תכנית זו.

ד. היתרי בניה - יוצאו לבעלי הקרקע הזכאים למגרשים המוצעים בתכנית זו (לרבות מגרשים הכוללים שטחי השלמה) עפ"י החוק והתקנות.

17. חניית כלי רכב

שטחי החניה לאזור המגורים, והגישות אליהם יקבעו סופית בהתאם לעקרונות התשריט לעיצוב ארכיטקטוני. לפחות 50% ממכסת החניה הדרושה תהיה במפלס תחתון מקורה, והיתרה במפלס המגרש. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש עד 2 מקומות חניה ליחידת דיור בתאום עם גורמי התנועה.

- במגרש מס' 35 תרשם זיקת הנאה למעבר לחניה למגרשים 31א, 31ב, 32, 33, 34.
- במגרש מס' 34 תרשם זיקת הנאה למעבר לחניה למגרשים 31א, 31ב, 32, 33.
- במגרש מס' 33 תרשם זיקת הנאה למעבר לחניה למגרשים 31א, 31ב, 32.
- במגרש מס' 32 תרשם זיקת הנאה למעבר לחניה למגרשים 31א ו-31ב.
- במגרש מס' 31א תרשם זיקת הנאה למעבר לחניה למגרש 31ב.
- במגרש מס' 28 תרשם זיקת הנאה למעבר לחניה למגרשים 29, ו-30.
- במגרש מס' 29 תרשם זיקת הנאה למעבר לחניה למגרש מס' 30.
- במגרש מס' 38 תרשם זיקת הנאה למעבר לחניה למגרש 39.

החניה עבור בנייני הציבור תכלל בתוך המגרשים הציבוריים. הכל כפי שיפורט בתשריט לעיצוב ארכיטקטוני. זיקות ההנאה ירשמו בלשכת רשום המקרקעין, בעת רישום איחוד וחלוקת המגרשים לפי סעיף 18 להלן.

18. איחוד וחלוקת מגרשים בשטח התכנית:

תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה מחדש של השטח הכלול בה בהתאם לפדק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ללא הסכמת בעלים, שתורשם בלשכת רישום המקרקעין, לפי סעי' 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בהתאם ללוח הקצאות הכולל שבלת איזון.

19. תכנית חלוקה של אזור המגורים:
הועדה המקומית רשאית לאשר חלוקת מגרשי המגורים, עליהם יבנו 2 בנינים צמודים, בנויים בקיר משותף ל- 2 מגרשים עפ"י החלוקה שתקבע בתשריט לעיצוב הארכיטקטוני והדבר לא יחשב כשינוי לתכנית זו.
20. מתקני חשמל ומלפון:
כל קווי הטלפון ומתקני חברת החשמל, לרבות קווי ההספקה של מתח נמוך והמטרנספורמטורים יהיו תת-קרקעיים. במקרים מיוחדים תורשה הקמת מטרנספורמטורים במבנים עיליים, כפוף לתשריט לעיצוב ארכיטקטוני ולאישור מהנדס העיר.
21. ישור ומילוי הקרקע:
לא תתחיל כל עבודת בניה בשטח אלא אם הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימליים. גובה הקרקע שלגביה מבוקש ההיתר תותאם לגובה הכבישים וייעשו הסידורים המתאימים למניעת שטפונות, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
22. הריסת מבנים:
כל בנין או מבנה המנוגד לתכנית יהרס ופסולת ההריסה תסולק ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם והוצאותיהם, וזאת לפני מתן ההיתר למבנים החדשים.
23. גביית הוצאות התכנית:
הוצאות התכנית לרבות הוצאות תכנונה, עריכתה, ביצועה ורישומה, לרבות הוצאות מודדים ושמאים ייגבו מהבעלים, עפ"י סעי' 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- א. כל בעל זכויות בניה בתכנית ישא בחלקו היחסי בהוצאות, כיחס שבין זכויותיו למספר יחידות בניה בתכנית לסך כל יחידות הבניה בתכנית.
- ב. הוצאות התכנית ייגבו ע"י הועדה המקומית.
- ג. לכיסוי הוצאות הכנת תשריט לעיצוב ארכיטקטוני תגבה הועדה המקומית תשלום נוסף מכל בעל מקרקעין ו/או זכויות בשטח התכנית.
- ד. הוצאות העתקת צינור ניקוז למקומו החדש ייגבו מכל בעלי הקרקע ו/או הזכויות הכלולות בתכנית זו.
- ה. הוצאת הקמת המחסום האקוסטי, לאורך דרך חיפה, יכנסו במסגרת ההוצאות של שאר התשתיות ויחולו על כל בעלי הקרקע בתכנית באותו יחס כפי שיגבו מהם הוצאות יתר התשתיות.

על תכנית זו יחולו כל הוראות התכנית הראשית.
 במידה ויהיה נידוד בין הוראות התכנית הראשית
 להוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.
 סעיפים 20, 21 ג' והמשפט המתחיל במילים:
 "התשלום יהיה לכל מ"ר בניה וגובהו יקבע ע"י הועדה
 המקומית" בסעיף 21 ד' והוראות סעי' 14 לגבי בריכת
 השחיה, שבתקנות תכנית מתאר 1116 א' מבוטלים בזאת.

המועד המשוער לביצועה של התכנית הוא 10 שנים
 מיום אישורה.

24. יחס התכנית
לתכנית הראשית:

25. שלבי ביצוע:

חתימת היוזם

יצחק פרלשטיין ושות'
 ארכיטקטים ובוני ערים
 ת"א אחר העם סל 5101191

חתימת המתכנן

2.11.92 , 19.4.92 , 16.6.89 , 15.7.1987

תאריך התכנית

(2) (ת. 4ק1116)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו			
שם התכנית תכנית מתאר מס' 4/א'1116			
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)			
תאריך	20.5.90	פרוטוקול	221
החלטה	8	2124	42
"	24.6.90	"	"
"	"	"	"
"	"	"	"
ואושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה			
תאריך	24.2.92	מס' חשיבה	50.3.92
452	448	457	457
15.6.92			
מח/ משנה	מהנדס העיר	יו"ר הועדה	תאריך
		5.1.93	

ל/א 16/ק

משרד הפנים מרחוז ופליאביב
חוק התכנון והבניה תשס"ה—1965

אישור תכנית מס. 41116

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום	24.2.99
לאשר את התכנית.	30.5.99
שמואל לסאד	15.6.92

עמך הועדה המחוזית
יו"ר הועדה המחוזית

ד"ר אריק
1.2.93