

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו
תכנית בינוי מספר 2502/2 - "הבית הסקוטי"

תוכן:

1. זיהוי ופרטים:

- 1.1 שם התכנית.
- 1.2 מסמכי התכנית.
- 1.3 תחולת התכנית.
- 1.4 שטח התכנית.
- 1.5 בעל הקרקע.
- 1.6 עורך התכנית.
- 1.7 יום התכנית.

2. מטרת התכנית

3. הוראות התכנית:

- איזור מגורים ג' מיוחד:
- 3.1 תכליות.
 - 3.2 היקף הבניה.
 - 3.3 תחומי הבניה.
 - 3.4 תנאים למתן חיתוך בניה.

4. ש.צ.פ.:

5. חנייה תת קרקעית:

6. חתימות:

אישור הועדה המקומית - 29.7.98

הועדה הסקופית לבניה ולהכון
תל-אביב-יפו
החלטה מס' 7219 פרוט' 10
וי' משנה היס' 29/7/98
מועצה ביט'

53

1. זיהוי ופרטים:

1.1 שם התכנית:

תכנית בינוי מספר 2502/2 "הבית הסקוטי".
פרוט לתכנית מפורטת מס' 2502 - עג'מי צפון (להלן התכנית הראשית).

1.2 מסמכי התכנית:

- א. תקנון ובו 9 דפים.
- ב. תשריט בינוי.
- ג. 3 תיקי תיעוד.

1.3 תחולת התכנית:

גוש 7022, חלקות 67-69 וחלק מחלקה 93.

1.4 שטח התכנית:

כ- 8 דונם.

1.5 בעל הקרקע:

אי אר אינווסט בע"מ וממ"י.

1.6 עורך התכנית:

קימל אשכולות אדריכלים.

1.7 יזם התכנית:

אי אר אינווסט בע"מ.



2. מטרת התכנית:

2.1 פיתוח מתחם הבית הסקוטי והגינה ממערב לו, ע"י קביעת הוראות והנחיות בינוי בתחום התכנית בכפוף לתכנית מפורטת מס' 2502 - עג'מי צפון, כמפורט לעיל:

- קביעת תכליות ושימושים באזורים השונים של התכנית.
- קביעת תחומי הבניה המותרים, הקפי הבניה המירביים בכל תחום וגבה מירבי ואופן חישוב שטחי הבניה.
- כל זאת בכפוף להוראות התכנית הראשית.

הוראות התכנית -

3. איזור מגורים ג' מיוחד - (הבית הסקוטי)

3.1 תכליות מותרות -

- א. שימוש למגורים.
- ב. שימושי אכסון מלונאיים, כגון בית מלון, אכסניה או בית הארחה.
- ג. סדנאות וסטודיו לאמנים.
- ד. שימוש מסחרי לגלריות, אולמות תצוגה ומסחר באומנות בשטח כולל שלא יעלה על 3,000 מ"ר.
- ה. קפיטריה ומסעדה בקומת הקרקע ובשטח מבונה בלבד, בשטח כולל שלא יעלה על 300 מ"ר ובתנאי שתהיה מרוחקת 4.6 מ', לפחות מגבולו הדרומי של המגרש.
- ו. שימוש במבנה מס' 1 לשם ארועים ציבוריים בעלי אופי תרבותי, כגון הרצאות, קונצרטים, תצוגות אומנות וכיו"ב לפי תנאים שיקבעו ע"י מ"הע, לענין היקף הארועים, אזפיים, תדירותם, ותנאים אחרים לשם מניעת מטרדים מדיירי הסביבה.



- ז. חניון תת קרקעי.
- הכל בכפוף להנחיות המחלקה לאכות הסביבה של עת"א יפו וגופים אחרים לענין מניעת מטרדים מדיירי הסביבה.

3.2 היקף הבניה -

- 3.2.1 סך אחוזי הבניה לשטחים עיקריים לא יעלו על 135% משטח המגרש נטו, כולל תוספת של 10% בניה בעבור שיקום ושיפוץ המבנים הקיימים, כמפורט בתכנית הראשית.
- 3.2.2 סך אחוזי הבניה הבניה לשטחי שרות מעל מפלס הכניסה לא יעלו כל רבע מהשטחים העיקריים כמפורט לעיל.
מחצית משטחי המרפסות המקורות הקיימות במבנים לשימור 1 ו-2 (כמפורט בסעיף 3.3 כלהלן) יחושבו במכסת השטחים המותרים לבניה כשטחים עיקריים או שטחי שרות. יתרת שטחי המרפסות יחושבו כשטחי שרות בנוסף למכסת השטחים כאמור.
- 3.2.3 סך אחוזי הבניה לשטחי שרות מתחת למפלס הכניסה יהיו ע"פ תכנית מתאר ע"מ מרתפים, וכל שטח חנייה נוסף כפי שיאושר ע"י הוועדה המקומית.
- 3.2.4 שטחים של מבנים קיימים המיועדים להריסה ע"י התכנית הראשית וטרם נהרסו בעת הגשת הבקשה להיתר יחושבו כשטחים עיקריים במסגרת אחוזי הבניה המותרים.
- 3.2.5 הבניה מעל מפלס הכניסה ו/או מעל מפלס פני הקרקע המוצעים תותר רק במקומות המצויינים בתשריט כ"תחומי בניה". היקף הבניה הכולל בכל תחום בניה לא יעלה על המפורט בסעיף 3.3 או יתרת זכויות הבניה במגרש, הקטן שביניהם.
- 3.2.6 חישוב השטחים העיקריים ושטחי השרות יעשה לכל המבנים במגרש יחד, ובתנאי שסך השטחים העיקריים לא יעלה על המפורט בסעיף 3.2.1.

3.3 תחומי בנייה -

3.3.1 תחום 1 - מבנה קיים לשימור -

א. תיאור המבנה הקיים -

מבנה בן שתי קומות וגג רעפים:

קומות קרקע: שטח 260 מ"ר מרפסת מקורות 175 מ"ר

קומה עליונה: שטח 260 מ"ר מרפסת מקורות 175 מ"ר

חלל גג: שטח 135 מ"ר

סה"כ: שטח 655 מ"ר מרפסות מקורות 350 מ"ר

ב. עבודות מותרות -

- הכשרת חלל גג רעפים במתכונתו הקיימת לשימוש.
(כולל החלפת קונסטרוקציה והחלפת רעפים).

- הסרת חלקים בגג הרעפים לשם מרפסות פתוחות באורך
שלא יעלה על 45% מאורך חזית המבנה ובעומק מירבי של
3.0 מ'.

- התקנת מעלית לאורך החזית המערבית של המבנה
מחוץ לתחום הבניה, וכן גשרון בין המבנה הקיים
למבנה הקיים הסמוך (תחום 2).

- עבודות שיפוץ ושיקום של חזיתית המבנה עפ"י המפורט
בתיק תעוד מס' 1.

ג. היקף בניה מירבי מעל מפלס הכניסה -

שטח עיקרי/שטח שרות	שטח שרות נוסף	
830 מ"ר	175 מ"ר	קיים
שמוש בחלל הגג 135 מ' מעלית וגשרון 40 מ'		מוצע
870 מ'	175 מ"ר	סה"כ

ד. תנאים להיתר בניה -

א. שפוף המבנה בכפוף למפרט תיק התיעוד מס' 1 והנחיות
מ"הע.

ב. פיתוח השטח המצויין בתשריט כתחום פיתוח 1.

3.3.2 תחום 2 - מבנה קיים לשימור

א. תיאור המבנה הקיים -

מבנה בין שתי קומות וגג רעפים.

קומת קרקע: שטח 635 מ"ר מרפסות מקורות 293 מ"ר

קומה עליונה: שטח 635 מ"ר מרפסות מקורות 293 מ"ר

סה"כ: שטח 1270 מ"ר מרפסות מקורות 586 מ"ר

ב. עבודות מותרות -

- הקמת גלריות בכל שטח הקומות.

- הגבהת גג הרעפים הקיים כתחום המסומן בתשריט ועד לגובה מירבי של 43.20 + (עד לבסיס הרעפים).

- הכשרת תלל גג הרעפים לשימוש, כולל החלפת קונסטרוקציה והחלפת רעפים.

- שינויים פנימיים ועבודות שאינן כרוכות בהיתר כחוק.

- שיפוץ חזיתות המבנה עפ"י המפורט בתיק תיעוד מס' 2.

ג. היקף בניה כולל מעל מפלס הכניסה -

שטח עיקרי/שטח שרות	שטח שרות נוסף	
1563 מ"ר	293 מ"ר	קיים
גלריות: 1270 מ"ר חלל גג רעפים 260 מ"ר		מוצע
3093 מ"ר	293 מ"ר	סה"כ

ד. תנאים למתן היתר בניה -

א. שפוף המבנה בכפוף למפרט תיק התיעוד מס' 2 והנחיות מ"הע.

ב. פיתוח השטח המצויין בתשריט כתחום פיתוח 2.

3.3.3 תחום 3 - מבנה קיים לשימור

א. תאור המבנה הקיים:

מבנה בן 2 קומות וגג אסבסט.

קומת קרקע: 193 מ"ר.

קומה ראשונה: 193 מ"ר.

סה"כ: 386 מ"ר.

ב. עבודות מותרות:

- הקמת גלריות בכל שטח הקומות הקיימות.
- הסרת גג אסבסט ובניית גג רעפים בגובה מירבי 41.30+עד לבסיס הרעפים.
- הכשרת חלל גג רעפים לשימוש כולל החלפת קונסטרוקציה והחלפת רעפים.
- יצירת מרפסות פתוחות בתחום גג הרעפים באורך שלא יעלה על 40% מאורך חזית המבנה ובעומק מירבי של 2.5 מ'.
- שינויים פנימיים ועבודות שאינן כרוכות בהיתר כחוק.
- שיפוץ חזיתות המבנה עפ"י המפורט בתיק תיעוד מסד.

ג. היקף בניה מירבי מעל מפלס הכניסה:

שטח עיקרי/שטח שרות	
קיים	386 מ"ר
מוצע	גלריות: 386 מ"ר חלל גג רעפים 193 מ"ר
סה"כ	965 מ"ר

ד. תנאים להיתר בניה:

1. שיפוץ המבנה עפ"י מפרט תיעוד 3 והנחיות מ"הע.

3.3.4 תחום 4 - מבנה קיים

א. תאור המבנה הקיים:

מבנה בן קומה אחת באגף המזרחי ושתי קומות באגף המערבי.

שטח קומת קרקע - 100 מ"ר.

שטח קומה ראשונה - 34 מ"ר.

ב. עבודות מותרות:

- תוספת בניה מצד מזרח, בקומת הקרקע.
- תוספת קומה אחת על המבנה הקיים והחדש לפי גובה המבנה בחלקו המערבי.
- שיפוץ המבנה הקיים כולל החלפת קונסטרוקציה על הגג ורעפים.

ג. היקף בניה מירבי מעל מפלס הכניסה:

שטח קיים - 134 מ"ר
תוספת בניה מקסימלית - 46 מ"ר בק.ק. +112 מ"ר בקומה שניה
סה"כ - 292

3.3.5 תחום 8 - מבנה קיים

א. תאור המבנה הקיים:

מבנה בן קומה אחת וקומה חלקית נוספת וגג רעפים.
קומת קרקע: 186 מ"ר
שטח קומה ראשונה 54 מ"ר

ב. עבודות מותרות:

- שפוץ המבנה, החלפת קונסטרוקצית הגג והרעפים.
- הגבהת גג הרעפים עד לגובה מירבי של 7.5 מ' מרצפת המבנה עד לבסיס גג הרעפים.
- הקמת גלריה או קומה נוספת בכל שטח הקומה הקיימת.

ג. היקף בניה מירבי מעל מפלס הכניסה:

קיים: 240 מ"ר
מוצע: 130 מ"ר
סה"כ עיקרי ושרות: 370 מ"ר

3.3.6 תחום 9 - שטח לא מבונה

א. עבודות מותרות:

תותר בניה עפ"י הוראות התכנית הראשית ותכנית זו (גובה המבנה יחושב מגובה מוחלט +30.0).

ב. היקף בניה מירבי כולל מעל מפלס הכניסה לא יעלה על 3,000 מ"ר. אולם יותרו שימושים עיקריים במסגרת זכויות הבניה למגרש גם מתחת למפלס הכניסה.

ג. בשטח המצויין בתשריט כזיקת הנאה מעבר לציבור בקומת קרקע, תותנה הבניה בהבטחת קשר של הולכי רגל ברוחב ובגובה שלא יפחת מ-3 מ' בין השביל הדרומי והשצ"פ ממערב. במסגרת היתר בניה לתחום 9, מותר יהיה לשנות את מיקום השטח עם זיקת הנאה למעבר לציבור, ובתנאי שיובטח קשר ציבורי רציף כאמור.

שטחים ששימשו למעבר פתוח לציבור ותרשם בהם זיקת הנאה למעבר לציבור יחושבו כשטחי שרות בנוסף למבטח השטחים כמפורט בסעיף 3.2.

ד. תנאים למתן היתר בניה ולאשור גמר הבניה:

1. היתר בניה בתחום 9 יותנה:

- א. בהכללת חניון תת קרקעי כמפורט בסעיף 5 להלן, בהיתר הבניה.
- ב. הכללת מטלות פיתוח ציבוריות בשטחים הציבוריים הסמוכים (כפי שיסוכם עם מהנדס העיר) בהיתר הבניה או בהיתר בניה נפרד, והנטחת כיצוען.
- ג. פיתוח הש.צ.פ. הכלול בתכנית זו עפ"י מפרטים והנחיות מ"הע או הבטחת פיתוחו עד לגמר הבניה, לשביעות רצון מ"הע (בכפוף להוראות סעיף 4 להלן).

3.3.7 מבנים המיועדים להריסה עפ"י התכנית הראשית:

- מבנה 5: שטח כולל 122 מ"ר.
- מבנה 6: שטח כולל 62 מ"ר.
- מבנה 7: שטח כולל 100 מ"ר.

הועדה המקומית רשאית שלא להתנות התרי בניה, בהריסתם של מבנים אלה, באם לא נדרש כך לשם תפקוד התנועה בדרך הסמוכה.

4. ש.צ.פ.

- 4.1 החלקים הפגועים בש.צ.פ. הכלול בתכנית, וכאלה שיפוגו בעתיד ע"י הרשויות, יפותחו ע"י היום כנדרש ע"י הרשויות עפ"י הנחיות ומפרטי מ"הע וישמש לדיווחת תושבי האזור.
- 4.2 תותר גישת הולכי רגל מהש.צ.פ. למבנים המקיפים את הש.צ.פ..
- 4.3 תותר התקנת מרתפים מתחת לש.צ.פ. לשם חניה תת קרקעית כמפורט בסעיף 5 להלן.

5. חנייה תת קרקעית -

- 5.1 בתחום התכנית תותר התקנת חנייה תת קרקעית עד ל-5 קומות מתחת למפלס הכניסה או פני הקרקע המוצעת.
- 5.2 באיזור מגורים ג' מיוחד לא יפחת מספר מקומות מהמפורט בנספח התנועה או מהתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר (הגדול שבהם).
- 5.3 בשטח השצ"פ תותר התקנת חניון תת קרקעי ציבורי בהיקף של 65 מ.ח.. החניון בתחום השצ"פ יתוכנן באופן שיאפשר פיתוח השטח גינון ונטיעות.
- 5.4 תותר התקנת חניון תת קרקעי משותף ל"איזור מגורים ג' מיוחד" ולשצ"פ ובתנאי שסך מקומות החנייה לא יקטן מהמפורט בסעיפים 5.2 ו- 5.3 דלעיל ובתנאי שיובטח תפקוד החניון לשביעות רצון מה"ע.
- תותר מכירתם של מקומות חנייה בחניון הציבורי לדיירי הסביבה במתכונת שתקבע הוועדה המקומית ובלבד שיוותרו לפחות 30 מ.ח. כחניון לציבור הרחב.

