

מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו

תכנית בניה למגורים

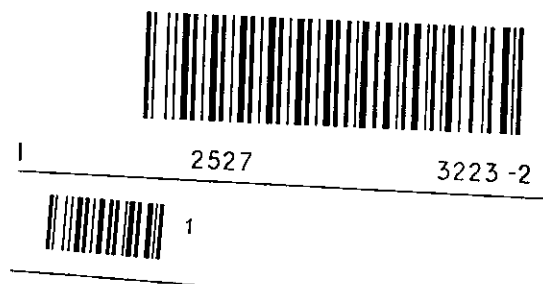
תכנית מפורטת מס' ב.מ. 2527-29

ע"פ חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן 1990

שינוי מס' 1 לשנת 1991 של תכנית מפורטת מס' 606

שינוי מס' 1 לשנת 1991 של תכנית מתאר מס' 479

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 יזם התכנית
2. מטרת התכנית
3. הוראות התכנית
 - 3.1 אזור מגורים מיוחד
 - 3.2 כיכר ציבורית ודרך
 - 3.3 מגרש למוסד ציבורי
 - 3.4 חזית מסחרית ויחידות מסחר
4. הוראות להכנת תשריט בינוי ועיצוב
5. רישום מקרקעין
6. תנאים למתן היתרי בניה
7. יחס לתכניות תקפות
8. שטח עתיקות מוכרז
9. תחילת ביצוע התכנית
10. חתימות



1. זיהוי ופרטים

1.1 שם התכנית

=====

תכנית זו תקרא - תכנית מפורטת ב.מ. 29 מס' 2527.

שינוי מס' 1 לשנת 1991 לתכנית מפורטת מס' 606 על תיקוניה.

שינוי מס' 1 לשנת 1991 לתכנית מתאר מס' 479 על תיקוניה.

1.2 מסמכי התכנית

=====

תכנית זו מכילה את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנה:

- תקנון התכנית בן 9 עמודים (להלן התקנון).

- תשריט התכנית ערוך בק.מ. 1:500 (להלן התשריט).

1.3 תחולת התכנית

=====

תכנית זו חלה על השטח התחום בקו כחול בתשריט והכולל את חלקה 80 בגוש 7020 אשר בן הרחובות פסטר, יפת, יהודה מרגוזה ויהודה הימית (להלן "המגרש").

1.4 שטח התכנית

=====

שטח התכנית כ-16,702 מ"ר.

1.5 בעל הקרקע

=====

הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית של ירושלים והפטריאך היווני אורתודוקסי של ירושלים.

1.6 עורכי התכנית

=====

אד' ישראל בר-לב, אד' אלכס כהן, אד' נינה בר לב רח' המלכים 42 רמה"ש.

1.7 יוזם התכנית

=====

הועדה המקומית לתכנון ובניה- תל אביב יפו - להלן העיריה.
הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית של ירושלים - להלן הפטריארכיה.
גולדפן הולדינגס ישראל בע"מ - להלן היוזם.



2. מטרת התכנית

- 2.1 מתן הוראות והנחיות שיביאו לפיתוח השטח והכשרתו לבניה כלהלן:
- 2.1.1 בנית לא פחות מ-200 יח"ד בשטח של 28,000 מ"ר, חזית מסחרית לאורך רח' יפת ובתוך השטח, בשטח של 1,000 מ"ר, מועדון ספורט ובריאות בשטח של 700 מ"ר, מוסד ציבורי בשטח של 300 מ"ר, כיכר ציבורית ודרך, שטח פרטי פתוח לציבור וחניון פרטי לשימוש הציבור.
- 2.1.2 קביעת גבהים לגגות המבנים בין +33.00 ל-+48.00 מ' מעל פני הים.
- 2.2 קביעת הוראות בדבר היתרי בניה.
- 2.3 קביעת הוראות בדבר רישום מקרקעין.
- 2.4 קביעת מועד לתחילת ביצוע התכנית.



3. הוראות התכנית

3.1 אזור מגורים מיוחד - צבוע בתשריט בצבע כתום

3.1.1 התכליות המותרות

- א. שמוש למגורים.
- ב. מסחר.
- ג. מועדון ספורט ובריאות.
- ד. שטח פרטי עם זכות מעבר לצבור.
- ה. מבנה לשמוש הציבור.
- ו. חניון פרטי וחניון פרטי לשמוש הציבור.

3.1.2 שטח רצפות וגודל דירות

א. סה"כ השטח הבנוי לא יעלה על המפורט לעיל	תכליות	שטח בנוי	הערות
מגורים	28,000 מ"ר	ראה סעיף 3.1.2/ג	
מסחר	1,000 מ"ר		
מועדון ספורט	700	תותר בנוסף הקמת בריכת שחיה ומתקניה.	
מבנה לשמוש הציבור	300 מ"ר		
חניון פרטי וחניון פרטי לשמוש הציבור ע"פ הוראות התכנית	תת קרקעי.		

ב. השטחים המפורטים לעיל כוללים את כל המבנים העל קרקעיים אך אינם כוללים מרפסות לא מקורות, חדרי אשפה, חדרי טרנספורמציה, מקלטים ו/או מרתבים מוגנים עפ"י הוראות הג"א, חדרי מכונות, חניונים תת קרקעיים וכן מרתבים לצורך השימושים המפורטים בתכנית "ע" מרתבים לצורך תכליות המגרש.

לא יחושבו בשטח הבנוי המפורט לעיל קולונדות ומעברים מקורים שיש בהם זכות מעבר חופשי לציבור (ע"פ סעיף 3.1.5) וכן בליטות זכוכים, ארגזי רוח, פרגולות.

ג. ניתן לבנות יחידות דיור בגדלים שונים ובלבד שגודל יחידת דיור למבנה או קבוצת מבנים המוצעים בבקשה להיתר בניה לא יקטן מ-104 מ"ר ליח"ד במוצע ושטח דירה לא יקטן בשום מקרה מ-45 מ"ר לדירה.

מספר היחידות לא יעלה על 270 יח"ד.



ד. הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש ההיתר מהאמור בסעיף קטן 3.1.2/ג לעיל בענין גודל ממוצע של דירה ומספר היחידות צע של דירה, ומספר היחידות לגבי יחידות דיור שאינן מיועדות למכירה והמיועדות להשכרה והנשארות בבעלות או חכירה אחת.

3.1.3 גובה המבנים

א. גובהם המוחלט של המבנים לא יעלה על המתואר בתשריט לפי ההוראות הבאות:

(1) בבנינים בעלי גג שטוח או מרפסות גג יהיה הגובה האמור גובה מעקה הגג הבנוי.

(2) בגגות רעפים - יהיה הגובה האמור בסיס גג הרעפים.

ב. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 40%.

ג. למרות האמור בסעיף קטן 3.1.3 (א) תותר בניה על גגות הבתים לשימוש מגורים ובמסגרת שטחי הבניה המותרים למגורים לפי ההוראות הבאות:

(1) סה"כ השטח הבנוי מעל הגובה המותר לבניה (כמפורט בסעיף קטן 3.1.3 (א) דלעיל), לא יעלה על 30% משטח הקומה שמתחת כמתואר בסכימת הגבהים.

(2) גובה הבניה על הגג לא יעלה על 2 קומות (6.0 מ') מעל הגובה המותר לאותו גג.

(3) בכל מקרה לא יעלה הגובה האמור בסעיף קטן 3.1.3 (א) מעל גובה מוחלט 48.00 מטר.

(4) במסגרת הוראות תשריט הבינוי והעיצוב (כמפורט בפרק 4 דלהלן), יקבע מקומה של הבניה על הגגות וגובהם הסופי.

3.1.4 קווי הבנין

קווי הבנין המירביים לרחובות ולמגרשים הסמוכים יהיו כמתואר בתשריט.

במסגרת הוראת תכנית בינוי ועיצוב (כמפורט בפרק 4 דלהלן), יקבעו מבין קווי הבנין הנ"ל קווי בנין מחייבים וכן יקבעו המרחקים בין המבנים משטח המגרשים.

בבניה בקווי בנין אפס תותר פתיחת חלונות לדרכים, לשטחים ציבוריים ולשטחים עם זיקת הנאה לציבור. פתיחת חלונות למגרשים הסמוכים תותר בהסכמת בעליהם.



3.1.5 שטח פרטי, עם זכות מעבר לציבור - מסומן בסימון עקרוני בעיגולים ירוקים

(1) בשטח התכנית יוקצו שטחים פרטיים, מקורים או בלתי מקורים ותובטח בהם זכות מעבר לציבור (הולכי רגל) בהתחשב בתכלית לעיל.

לשם כך יוקצו:

- קולנדה לאורך רח' יפת כמסומן בתשריט.
- מעברים ושבילים לאורך התוואים העקרוניים כמסומן בתשריט.
- שטח ל"רחבה פנימית" שלא יקטן מ 600 מ"ר באזור המצוין בתשריט כ"רחבה פנימית" ותובטח ממנו תצפית נוף ככל האפשר מערבה.
- שטח לתצפית שלא יקטן מ-100 מ"ר באזור המצוין בתשריט כ"תצפית" ותובטח ממנו תצפית נוף רחבה ככל האפשר.

(2) מיקומם הסופי של השטחים הפרטיים עם זכות מעבר לציבור, מימדיהם ואופים החללי והאדריכלי יקבעו במסגרת הוראות תשריט בינוי ועיצוב כמפורט בסעיף 4 דלעיל.

3.1.6 מבנה לשימוש ציבורי
בתוך אזור מגורים מיוחד, ובצמוד ל"מגרש למבנה המיועד לשימוש ציבורי" יוקצה בתוך אחד ממבני המגורים שטח לשימוש ציבורי בשטח של כ-300 מ"ר לתכליות של חינוך ותרבות.

לשטח זה תובטח גישה מהמגרש למבנה המיועד לשימוש ציבורי ומהשטח הפרטי עם זכות מעבר לציבור.

3.1.7 מועדון ספורט ובריאות
תותר הקמת מבנה למועדון ספורט ובריאות וכיו"ב בשטח שלא יעלה על המפורט בסעיף 3.1.2 לעיל. כמו כן תותר הקמת בריכת שחיה, ומתקנים שונים המשרתים את המועדון.

הועדה המקומית רשאית להתיר הפעלת מזנון או בית קפה במועדון, במסגרת סך השטחים המיועדים למועדון או למסחר.

3.1.8 מרתפים
תותר הקמת מרתפים בכל שטח המגרש ובעומק של עד 4 קומות מתחת לפני הקרקע לצרכי חניה, מקלטים, מחסנים ומתקני עזר.

גובה המרתף מעל פני הקרקע הטבעית יהיה על פי הוראות ת.מ. - "ע" מרתפים. אולם תותר הבלטת מרתפים מעבר האמור בתכנית "ע" הנ"ל, כדי להתאים הבינוי למצב הטופוגרפי.

3.1.9 חניה
יבנה חניון תת-קרקעי לשימושים המותרים בשטח התכנית ומספר מקומות החניה בו לא יפחת מהנדרש ע"פ תקן החניה בעת הוצאת ההיתר. בנוסף יבנה חניון עבור 50 מקומות חניה לפחות, אשר יופעל ע"י היוזם, בתמורה, לשימוש הציבור.



דרכי גישה, הסדרי פריקה וטעינה, יקבעו במסגרת הוראות
תכנית הבינוי והעיצוב (כמפורט בפרק 4 דלהלן), ובתאום עם
גורמי התנועה המוסמכים.

3.2 כיכר ציבורית - צבוע בתשריט בצבע ירוק עם אלכסונים אדומים.
הכיכר הציבורית תפותח ותשולב בשטחים הציבוריים הסמוכים ותובטח בה
תנועה לציבור.

לא תותר כל בניה תחום הכיכר הציבורית.

3.3 מגרש למבנה המיועד לשימוש ציבורי - צבע חום עם אלכסונים צהובים.
המגרש הנ"ל בשטח של כ-700 מ"ר מיועד לשרת את המבנה לשימוש הציבורי
הנזכר בסעיף 3.1.6 לעיל.

בשטח זה לא תותר כל בניה למעט גינון, פיתוח שטח ומתקנים שישרתו
את המבנה לשימוש ציבורי.

3.4 חזית מסחרית - מסומן בתשריט בקוו סגול
במקומות המסומנים כחזית מסחרית יותר שמוש מסחרי במפלס הכיכר
והדרך. השטח המסחרי לא יעלה על המפורט בסעיף 3.1.2 לעיל.

כמו כן רשאית הועדה המקומית להתיר במסגרת השטחים המותרים למסחר,
וע"פ הוראת תשריט בינוי ועיצוב - הקמת יחידה מסחרית במקומות שלא
סומנו כחזית מסחרית בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר בצמוד לשטחים
הפתוחים לציבור, אם נוכחה הועדה כי לא יהיה בהפעלתה משום מטריד
לאוכלוסית הסביבה.

4. הוראות להכנת תשריט בינוי ועיצוב:

4.1 יוגש תשריט בינוי ועיצוב, כתכנית מנחה לכל שטח המגרש הכלול
בתכנית, ואישורה ע"י הועדה המקומית יהיה תנאי למתן היתרי בניה.

4.1.1 תכנית הבינוי והעיצוב תכלול את המסמכים הבאים:

(1) תכנית בינוי ועיצוב כללית בק.מ. 1:500, על
בסיס תכנית מדידה גרפית בק.מ. זה.

(2) חתכים עקרוניים בשטח התכנית בק.מ. 1:500.

(3) נספח לצרכי תנועה חניה וצרכי גישה.

(4) תכניות מנחות ליחידות טיפוסיות בק.מ. 1:250.

(5) תכניות מנחות לעיצוב אדריכלי, כולל חזיתות
עקרוניות בק.מ. 1:250 ו-1:100.

(6) מידע הנדרש לענין תנאים למתן היתרי בניה.

4.1.2 תכנית הבינוי והעיצוב תכלול את הפרטים הבאים:
אופי הבינוי, תנוחת המבנים, אופי הגגות, צורתם, שיפועיהם
וכיוונם, פיתוח השטח, מפלסים של קרקע וכניסות למבנים,
קולונדות ושטחים מקורים, גדרות ואלמנטי בינוי מיוחדים,
יחסים ופרופורציות, פרטי הגמר ופרטי בניה.



4.1.3 בתכנית הבינוי והעיצוב יוקצו שטחי חניה ודרכי גישה בכפוף להוראת תכנית זו ובאופן שלא ישונו יעודי הקרקע למגרשים השונים בתכנית.

4.2 פתרונות לתשתיות ולמערכות עזר כגון דודי שמש, מסתורי כביסה, מזגני אויר, אנטנות טלוויזיה וכיו"ב, וכן פתרון לניקוז גגות לשטחים הציבוריים, ינתנו בנספח טכני לתשריט הבינוי, וזאת לאחר מתן תוקף לתכנית.

5. רישום מקרקעין

5.1 תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר להולכי רגל בשטחים הפרטיים עם זכות מעבר לציבור כמפורט בסעיף 3.1.5 לעיל.

5.2 השטח המיועד למבנה לשמוש ציבורי כאמור בסעיף 3.1.6 והשטח המיועד למגרש למבנה המיועד לשימוש ציבורי כאמור בסעיף 3.3 והשטח המיועד לכיכר ציבורית כאמור בסעיף 3.2 יוחזרו לתקופה של 99 שנים ללא תמורה לעיריה.

6. תנאים למתן היתרי בניה

6.1 היתרי בניה יוצאו בכפוף להוראות תשריט בינוי ועיצוב לאיזור כולו, כמפורט בסעיף 4 דלעיל ובכפוף להוראותיה.

6.2 היתרי הבניה יותנו במתן התחייבות לרישום זיקות הנאה וחכירה כאמור בפרק 5 דלעיל, אך לא יותנו בגמר הליכי הרישום.

6.3 תותר הוצאת היתרי בניה לכל שלב בנפרד, לרבות לעבודות עפר, בכפוף להוראות תשריט הבינוי כמפורט בסעיף 4 דלעיל.

6.4 היתרי הבניה בשטח התכנית יכללו את התנאי הבא:
"אם יתגלו שרידי קברים, יש לעצור לאלתר את הבניה עד לדיווח ובדיקת הוועדה המקומית, ונקיטת כל הפעולות המתחייבות".

7. יחס לתכניות תקפות

תכנית זו מבטלת את הוראות התכניות הבאות החלות בתחומה על תיקונין:

תכנית 606 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1369 בתאריך 22/6/67.

תכנית 479 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 603 בתאריך 5/6/58.

תכנית מתאר "מ" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 2829 בתאריך 24/6/82.

תכנית מתאר 1680 בניה על גגות הבתים אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 2770 בתאריך 10/12/81.

על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר "ע" - מרתפים, למעט ההוראות המחליפות אותה כמפורט בתכנית זו.

אם תהיה סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות תכניות אחרות התקפות בתחומה, תכרענה הוראות תכנית זו.



שטח עתיקות מוכרז
חלק מגוש 7020 הינו "שטח עתיקות מוכרז" ע"י רשות העתיקות בתוקף הוראות
חוק העתיקות תשל"ח-1978, ועליו יחולו הנהלים הבאים:

8.1 לא תבצע כל עבודה במגרש הכרוכה בעבודות עפר כלשהן, אלא בתנאי
אישור רשות העתיקות לביצוע המבוקש בבקשה להיתר הבניה או בכפוף
לשינויים בבקשה להיתר שידרשו על ידי רשות העתיקות בעקבות מימצאים
בשטח.

8.2 רשות העתיקות רשאית לדרוש ממגיש בקשה להיתר ב"שטח עתיקות מוכרז"
כי יקצה אמצעים לביצוע חתכים בקרקע בשטח המגרש, במגמה לעמוד את
היקפם ואיכותם של שרידים קדומים במקום.

9. זמן תחילת ביצוע התכנית:
תחילת ביצוע תחשב יציאת יסודות של הבנינים הכוללים 20% מכלל יחידות
הדיור המתוכננות להבנות ע"פ התכנית.

10. חתימות


28.5.92

מספרנו: טכ/בע-91-136



28.5.92
3.6.92