

מאגרי מים
תחנת כוח
אתר

15A

תקנות 4
ב.ר.א



מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2515 - ב.מ/12 - "המגרש הגדול" (שד' ירושלים פינת שלמה)

שינוי מס' 1 לשנת 1990 של התכניות המפורטות מס' 250 ו-500

תכנית לבניה למגורים

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

1. שם התכנית
התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 2515 - ב.מ/12 - "המגרש הגדול"
שינוי מס' 1 לשנת 1990 של תכניות מפורטות מס' 250 ו-500 (להלן: "התכנית").
2. מסמכי התכנית
א. תקנון ובו 9 דפי הוראות בכתב. (להלן "התקנון").
ב. תשריט בק.מ. 1:1250 ו-1:500 (להלן: "התשריט")
כל מסמך ממסמכי התכנית הינו חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית
התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
4. תחום התכנית
התכנית חלה על חלקות 77, 79, 18-29,
וחלקי חלקות 78, 80
בגוש 7088
5. גבולות התכנית
בצפון: דרך שלמה
במערב: שד' ירושלים
במזרח: רח' עציון גבר.
בדרום: חלקות 30-33, 19, 18 בגוש 7088
6. שטח התכנית
שטח התכנית כ-30 דונם.



7. יזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב יפו.

8. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

9. עורך התכנית

אגף תכנון וב"ע עיריית ת"א - יפו.

10. מטרת התכנית

1. פיתוח אזור שד' ירושלים כמרכז פעילות מעורבת של מסחר ומגורים תוך חיזוק ותיגבור המגורים לאורכו ושמירת אופיו העירוני המיוחד על ידי:

א. קביעת יעודי קרקע חדשים: מגורים מיוחד, הכולל מסחר בק. קרקע, תעשייה ומלאכה, מבני ציבור, שטח צבורי פתוח, הקצאת וביטול דרכים.

ב. קביעת תכליות והוראות בניה.

ג. קביעת "מבנה לשימור" והוראות לשיקומו.

ד. קביעת הוראות להכנת תכנית בינוי ועיצוב.

ה. קביעת הנחיות למניעת מטרדים מתעשייה.

2. בהתאם לאמור לעיל לבטל בתחום התחולה של תכנית זו את הוראות תכניות מפורטות מס' 250 ומס' 500, על שינוייהן, אשר אושרו למתן תוקף ופורסמו כחוק (להלן: "התכניות הראשיות"), כמפורט בסעיף 5 שלהלן - "יחס לתכניות תקפות".

11. הוראות התכנית

1. אזור מגורים מיוחד - צבוע ומותחם בתשריט בצבע כתום עם קווים

אלכסוניים אפורים.

א. התכליות

(1) בקומת קרקע: מגורים, מסחר קמונאי, שירותים נילוויים למגורים ובתי אוכל ומשקה בתנאי שלא יהוו מטרד למגורים הסמוכים.

(2) בכל הקומות: מגורים.



3) במרתפים: חניה, פריקה וטעינה; שירותי עזר ואחסנה הקשורים למסחר ובתי האוכל בתחום המגרש.

ב. שטח בנוי

1) היקף הבניה לא יעלה על המפורט בטבלה דלעיל:

מספר מגרש	שטח המגרש בדונם	תכנית מירבית	מסחר ומגורים בקומת קרקע (במ"ר)	מגורים (במ"ר)	יה"ד	סה"כ שטח במ"ר
א	8.33-כ	65%	3,750	13,740	127	17,500
ב	1.5-כ		1,110	4,125	38	5,225
ג	2.0-כ	65%	900	3,300	32	4,200
ד	0.87-כ	65%		1,435	16	1,435
ה	1.0-כ	65%	450	1,650	14	2,100
סה"כ	13.7-כ		6,210	24,250	227	30,460

2) 20% מסה"כ הדירות יהיו בשטח של עד 70 מ"ר.

3) השטחים המצוינים יהיו שטחים מירביים למסחר. תותר חלופת מגורים לשטחים הנ"ל, והשלמת בניה למגורים בקומת הקרקע עד לתכנית קרקע של 65%.

4) השטח המסומן בתשריט בקו מקווקו כתוס מעל למעבר הצבורי הפתוח יהווה חלק ממגרשים ב' ו-ג' ובניתו תבוצע במסגרת היתר הבניה למגרשים הנ"ל.

הבניה תהיה חלק מזכויות הבניה כאמור בס' 11.1.1 ותורשה מעל המעבר החל מגובה הקומה השלילית מפני הקרקע ועד לגובה המפורט בס' ד' 11.1.

ג. שטחים המפורטים להלן לא יכללו בשטחי בניה

1) כל שטחי המרתפים.

2) מבני עזר, שרותים טכניים, לובי כניסה למגורים, פיר מעליות ושטחי פריקה וטעינה המהווים חלק מהמבנה והדרושים לתפעולו.

3) קומת עמודים מפולשת ומעברים מקורים שבהם יש זכות מעבר חופשי לציבור.



ד. גובה בנינים

- 1) גובה הבנינים או חלקי המבנים הנמצאים בתחום 12 מ' משד' ירושלים ומדרך שלמה לא יעלה על 3 קומות מעל קומה מסחרית ולא יחרוג מעל גובה מוחלט +20.50 מ' (עד גובה קצה מעקה הגג).
- 2) גובה הבנינים ביתרת השטח לא יעלה על 4 קומות מעל קומה מסחרית ו/או לא יחרוג מעל גובה מוחלט +24.50.
- 3) הועדה המקומית רשאית להתיר בניה על גגות במסגרת שטחי הבניה המותרים המפורטים בסעיף 1.1 ב' 11 וזאת בתנאים הבאים:
 - הבניה על הגג משתלבת בעיצוב המבנה ובאופי האזור.
 - גובה הבניה על הגג לא יעלה על 2 קומות (6 מ') במגרש א' וקומה אחת (3 מ') בשאר המגרשים. מעל המפורט בסעיף קטן 1 ו-2 דלעיל.
 - סה"כ שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג עליו היא נבנת.
 - בבנינים בעלי גגות רעפים הגובה המירבי יהיה עד לבסיס גג הרעפים. שיפועי גג הרעפים לא יעלו על 40% מכל צד.

ה. קווי בנין

- קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט, במקומות אשר לא סומנו אחרת בתשריט, קוי הבנין יהיו עפ"י הפרוט הבא:
- | | |
|----------------------------------|------|
| לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים - | 0 מ' |
| לצד | 4 מ' |
| לאחור | 5 מ' |

ו. מרתפים, חניה והסדרי תנועה

- 1) תותר הקמת 3 קומות מרתפים בגבולות המגרשים.
- 2) גובה המרתף יהיה ע"פ הגדרתו בתכנית מתאר "ע-מרתפים" ואולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הבלטה מקומית של המרתף מעל פני הקרקע ועד לגובה של 1.0 מ' מעבר לאמור לעיל, כדי להשתלב בטופוגרפיה בשטח התכנית.
- 3) החניה והסדרי תנועה יהיו בתחומי המגרש בלבד ויהיו ע"פ תקן החניה שיהיה בתוקף בעיריית ת"א - יפן בעת הוצאת היתר בניה. החניה תוסדר במרתפי חניה בלבד.
- 4) בתחום מגרש א, ובשצ"פ הגובל ממזרח למגרש א' יותקנו בנוסף למפורט לעיל לפחות 120 מקומות חניה כחניה ציבורית, תת קרקעית.

2. שטח פרטי פתוח - צבוע בתשריט בצבע ירוק ומותחם בירוק כהה

=====



א. בשטחים הפרטיים הפתוחים תינתן זיקת הנאה לציבור, אשר ישמשו כמעברים להולכי רגל בלבד ולא תורשה בהם בניה, סגירה, או הקמת מחסומים.

המעברים יהיו בלתי מקורים אולם ניתן יהיה לקבוע בהם קטעים שיקורו בחומרים קלים ע"מ לאפשר מעבר ופעולות בתנאי מזג אויר שונים.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שנויים במיקום השטחים הפרטיים הפתוחים ובתנאי שלא ישתנה אופי הבינוי ולא יהיה שינוי בשטחם הכולל.

3. אזור תעשייה נקיה- צבוע בתשריט בצבע סגול עם קווים אלכסוניים
=====

ומותחם בצבע סגול כהה.

א. תכליות

1) יותרו שימושי תעשייה ומלאכה, מסחר ומשרדים הנלווים אליהם בכל הקומות בתנאי שלא יהוו מטריד לדיירי הסביבה עפ"י ההנחיות למניעת מטרידים של משרד לאיכות הסביבה.

2) לא תותר הקמת מפעלים לשימושים הבאים:
תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיות דשנים ואחזקה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחתות ומפעלים לטיפול בפסולת. יצור חומרי בנין, יצור חומרים כימיים וצבעים מסוכנים, מפעלים ליצור מזון.

- לא יותרו מפעלים המשתמשים או יוצרים חומרים רעילים.

- לא יותרו מפעלים הצורכים שטח לאחסנה פתוחה.

- לא יותרו מפעלים שנדרשים בהם מתקנים למניעת זיהום אויר לצורך עמידה בתקנות.

- הפעילויות התעשיתיות באזור התעשייה, יהיו חייבות בעמידה בתקן רעש לאזור מגורים.

- לא יותרו מפעלים אשר פעילותם מעבר לשעות הפעילות הרגילות, בין השעות 19.00 - 7.00.

- לא תותר פתיחת מוסכים לכוון הרחוב הגובל במגורים אלא לרח' עציון גבר בלבד.

3) לא תותר הקמת מפעלים בהם יתקיים אחד מהמדדים הבאים:
שימוש בפחם או במזון כבד מעל 3000 טון בשנה.
צריכת מים העולה, על 50,000 מ"ק בשנה
סילוק פסולת רעילה בכמות העולה על 5.000 מ"ק בשנה.

4) הועדה המקומית לתכנון ולבניה תהיה רשאית להגביל את התכליות המבוקשות ולדרוש אמצעים למיגון נגד מטרידים סביבתיים (זהום אויר, קרקע, מים, רעש ו/או מפגעים תברואתיים) בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה בעיריה כתנאי למתן היתר בניה.



ב. אחוזי בניה
אחוזי בניה הכוללים 200%
תכסית קרקע מירבית 50%.

ג. שטחים המפורטים להלן לא יכללו באחוזי בניה

- 1) שטחי המרתפים או חלקיהם כהגדרתם בהתאם לתב"ע "ע".
- 2) שטחים המשמשים לצרכים טכניים במידה והם בגודל המינימלי הדרוש לתפקודם, פיר מעליות.
- 3) המשך חדר מדרגות לגג.

ד. גובה בנינים

- 1) גובה בנינים או חלקי בנינים בתחום כ-12 מ' מדרד שלמה לא יעלה על 4 קומות ולא יחרוג מעל גובה מוחלט $+20.50$ מ'.
- 2) גובה בנינים ביתרת השטח לא יעלה על 5 קומות ולא יחרוג מעל גובה מוחלט $+23.5$ מ'.

ה. קווי בנין

- 1) קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט ובנוסף לזה:
לדרך שלמה - 0 מ'
לצדדים - 3.0 מ'
- 2) תותר בניה בקו בנין צדדי 0 בקיר משותף בתנאי הסכמת בעלי החלקה הסמוכה ותהיה מחייבת גם לגביה.
- 3) השטח בין גבול המגרש לקו הבנין יצורף למדרכה ותנתן בו זיקת הנאה למעבר לצבור.
בשטח זה אסור יהיה להקים גדרות ומחסומים.
פיתוח השטח יבוצע ע"י בעלי הזכות בנכס ועל תשבונם.

ו. מרתפים

תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרשים בהתאם להוראות תכנית מתאר "ע".

ז. הסדרי תנועה וחניה

- 1) החניה, הפריקה והטעינה יהיו עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעיריית ת"א-יפו בעת הוצאת היתרי הבניה.
- 2) החניה תורשה בגבולות המגרש בלבד ותוסדר בחצר פנימית ובקומות מרתף.
- 3) הכניסות לחניונים וכן לפריקה ולטעינה לא תהינה מכוון הרחוב הגובל במגורים אלא מהדרכים האחרות.

ח. כל היתר בניה באזור התעשייה והמלאכה יהיה טעון קבלת הנחיות והוראות למניעת מטרדים מתעשייה ע"י שרותי איכות הסביבה של העיריה.



ט. השימושים הקיימים בשטח שאינם תואמים הוראות תכנית זו מהווים שמוש חורג ויוסדרו על פי החוק.

4. אזור לבניני ציבור: צבוע בתשריט בצבע חום ומסגרת חומה.
=====

א. תכליות

באזור לבניני ציבור יותרו שימושי חינוך, בריאות, רווחה, קהילה ותרבות.

ב. אחוזי בניה

אחוזי הבניה לא יעלו על 120% כולל ה"מבנה לשימור" כמפורט בסעיף 3.3 דלעיל.

ג. גובה הבנין

1) גובה הבנין לא יעלה על 2 קומות ולא יחרוג מגובה מוחלט 14.00 מ'.

2) בבנין בעל גג רעפים יחשב הגובה האמור עד לבסיס גג הרעפים. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 40% מכל צד.

3) לא תותר קומת עמודים מפולשת. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר קומת עמודים חלקים באם נוכחה לדעת כי אין בכך פגיעה באופי העירוני ובהשתלבות בסביבה.

ד. קווי בנין

1) קווי הבנין המירביים יהיו קווי 0.

2) קווי הבנין למערב וצפון יהיו מחייבים.

ה. מרתפים

1) תותר הקמת מרתפים עד לגבולות המגרש בהתאם לתכנית מתאר "ע", מרתפים לעומק 2 קומות מתחת לפני הקרקע. הועדה המקומית רשאית להתיר הבלטה מקומית של המרתף עד ל-1.5 מ' מעל פני הקרקע כדי להשתלב בטופוגרפיה של השטח, ולאפשר תיפקוד נוח של המבנה.

ו. הסדרי חניה

מקומות חניה יותקנו ע"פ התקן שיהיה תקף בעירייה, בעת הבקשה להתיר הבניה.

ז. "מבנה לשימור"

המבנים המסומנים בעגול שחור בתשריט הינם מבנים לשימור לא תותר הריסתם.

לא תותר תוספת בניה מבנים לשימור. שיפוץ המבנים לשימור ובניה בחלקה 22, בה מצויים המבנים, תותר לאחר קבלת חו"ד חיובית של מה"ע.

כל בקשה להתיר בניה או שיפוץ בחלקה 22 תוגש בליווי המסמכים הבאים:



- תיעוד צילומי למבנה לשימור.
 - מדידת חזיתות המבנה לשימור בקנ"מ 1:100.
 - תאור המצב ההנדסי של המבנה.
 - ניתוח אדריכלי היסטורי וסגנוני של המבנה לשימור.
 - פרוט עבודות השיקום אשר יבוצעו במבנה לשימור ע"מ להחזירם למצבם המקורי.
5. שטח ציבורי פתוח: צבוע בתשריט בצבע ירוק.
=====

- א. תכליות
בשטח הציבורי הפתוח יותרו שימושי רווחה ונופש.
- ב. היקף הבניה
לא תותר כל בניה פרט לשטח המסומן בתשריט בקו מקווקו כתום להשלמת הכיכר.

12. רשום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לדרכים, שטחים למבני ציבור ולשטח ציבורי פתוח יופקעו וירשמו ע"ש עת"א - יפו.

13. תנאים למתן היתר בניה

לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית אלא בהתאם להוראות הבאות:

1. היתרי בניה בשטח זה ינתנו לאחר הסכם בין הרשות המקומית ובעלי הקרקע לגבי הביצוע, פינוי ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים.
2. כל היתר בניה יכלול פתרונות פתוח השטח. גמר עבודות הפיתוח הסביבתי יהיה תנאי להוצאת תעודת גמר למבנה.
3. כל בנין הגובל בשד' ירושלים ובדרך שלמה יכלול פיתרונות מיגון אקוסטי ויהיה טעון אישור המחלקה לאיכות הסביבה של העירייה.
4. גמר חזיתות הבנין יהיה מחומרים ובגוונים אשר יאושרו על ידי מהנדס העיר.
5. כל היתר בניה בתחום השטח המיועד לתעשייה ומלאכה טעון חו"ד שרותי המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.

14. תחילת בצוע התכנית

- א. כתחילת ביצוע יחשב בצוע יסודות של 20% מהשטח המותר לבניה תוך שנתיים מיום אשור התכנית.



יחס לתכניות תקפות 15.

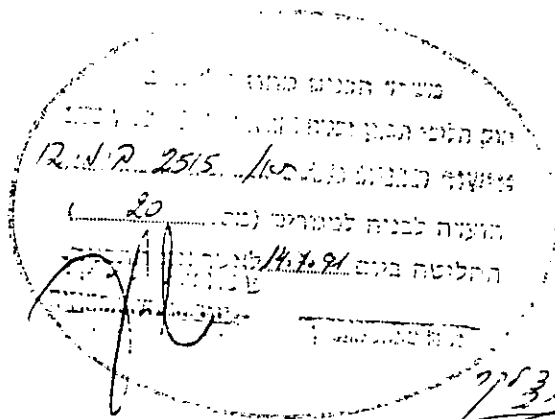
על שטח התכנית תחולנה הוראות התכניות הבאות החלות בתחומה:

מס' התכנית	שם התכנית	תאריך מתן תוקף	מס' י.פ.	הערות
תכנית מתאר מקומית "ע"	מרתפים	28.11.85	3275	למעט השנויים המפורטים בתכנית זו

תכנית זו מבטלת את הוראות התכניות הבאות על תיקוניהן בתחום תחולתה:

מס' התכנית	שם התכנית	תאריך מתן תוקף	מס' י.פ.
תכ' מתאר מס' 1680	בניה על גגות	10.12.81	2770
תכ' מס' 1386	סככות באזור תעשייה	26.8.71	1750
תכ' מתאר מקומית מ	תכנית מרפסות	24.6.82	2829
תכ' מפורטת מס' 250		2.6.55	418
תכ' מפורטת מס' 500		8.5.58	598

16. חתימות



11.8.81
20/8
20/8

עורך התכנית

יוזם התכנית

הועדה המקומית

הועדה המחוזית

מספרנו: טכ/בע-90-4408

בדיקה בינוב' 13.8.81
אדריכלות מחוז ת"א

מ. י. ש. ישראלי
סומתל מחוז
יגמל מקו"ע ישראלי
מחוז ת"א