

13

5-2808



מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 1927/א - "מתחם ירחנאי"

שנוי מס' 1 לשנת 1989 של תכנית מפורטת מס' 447

תוכן:

1. שם התכנית.
2. מסמכי התכנית.
3. תחולת התכנית.
4. שטח התכנית.
5. בעל הקרקע.
6. עורך התכנית.
7. יוזם התכנית.
8. מטרת התכנית.
9. הוראות התכנית.
 - 9.1 אזור מגורים.
 - 9.2 שטח ציבורי פתוח.
 - 9.3 דרכים וחניה.
10. הוראות להכנת תכנית בינוי ועיצוב.
11. הפקעות ורישום מקרקעין.
12. תנאים למתן היתרי בניה.
13. יחס לתכניות תקפות.
14. זמן ביצוע התכנית.
15. תתימות.

10.4.1992

לשכת המעקב
מנהל
ד"ר משה
הרמן



מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 1927/א תכנית מבנו ירחנאי

שנוי מס' 1 לשנת 1989 של תכנית מפורטת מס' 447

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 1927/א "מתחם ירחנאי". שינוי מס' 1 לשנת 1989 של תכנית מפורטת מס' 447.
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:
 1. תקנון ובו 8 דפי הוראות בכתב, (להלן התקנות).
 2. תשריט צבוע בק.מ. 1:1250 ו- 1:500 (להלן התשריט).
3. תחולת התכנית :
 1. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
 2. תחום התכנית כולל את חלקות 12-36, 64-74, 61, 62, 127, 128 וחלק מחלקות 11, 9, 8, 60 ו-63 בגוש 7045.
4. שטח התכנית : שטח התכנית כ-17 דונם.
5. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
6. עורך התכנית : צוות תכנון יפו.
7. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו.
8. מטרת התכנית :
 1. להקים מבנו מגורים, באופן שישתלב במרקם שכונת צהלון ויתרום לחיזוקה ושיקומה וזאת ע"י:
 - קביעת מגרשי מגורים קביעת מספר יחידות דיור וגדלן.
 - קביעת גובה מקסימלי למבנים וקווי בנין לרחובות ההקפיים.
 - קביעת ציר הולכי רגל כחלק ממערכת הצירים השכונתית.
 - קביעת שטחים לדרכים.
 - קביעת שטח ציבורי פתוח, והוראות בניה בתחומו.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז תל אביב
ד"ר מיקי 111 ה"א
תכנון ופד



- הוראות להכנת תכנית בינוי ועיצוב.

2. לשנות בהתאם את תכנית בנין עיר 447. חלק מת.ב.ע. 379, תקון מס' 1 לשנת 1956 של תכנית מתאר יפו, אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 1240 ביום 2.12.1965, (להלן התכנית הראשית).

9. הוראות התכנית : 9.1 אזור מגורים מיוחד - מסומן בתשריט בצבע כתום.

א. תכליות -

בשטח התכנית תותר הקמת מבנים למגורים, הועדה המקומית ותהיה רשאית להתיר במסגרת השימוש למגורים גם הקמת שרותי אכסון מלונאים ודיור מוגן לקשיש.

ב. יחידות דיור

בשטח התכנית תותר הקמתן של 111 יחידות דיור בלבד עפ"י החלוקה הבאה:

במגרש א :	2 יח"ד
במגרש ב :	44 יח"ד
במגרש ג :	12 יח"ד
במגרש ד :	12 יח"ד
במגרש ה :	6 יח"ד
במגרש ו :	6 יח"ד
במגרש ז :	4 יח"ד
במגרש ח :	6 יח"ד
במגרש ט :	5 יח"ד
במגרש י :	14 יח"ד

ג. קווי בנין

(1) קווי הבנין לרחובות המקיפים את שטח התכנית יהיו כמסומן בתשריט.

(2) קווי בנין לשטח הציבורי הפתוח יהיו 0 או כפי שיקבע בתכנית בינוי ועיצוב.

(3) קווי הבנין לדרכים המשולבות יהיו 0 במקרה של בניה עד לגובה של 4 קומות על קומת עמודים חלקים ו-6 מ' לפחות בבניה גבוהה מכך.
במסגרת הוראות תכנית בינוי ועיצוב מותר יהיה לקבוע:

- אזורים בהם יקבע קו בנין גדול מהאמור לעיל.

- אזורים בהם יותר לבנות מעל הדרך המשולבת בגובה ובמפתח שיאושר ע"י מהנדס העיר.

משרד הבינוי והוא
תאריך: 2.12.65
מחלקת תכנון



4) המרחקים בין המבנים בתוך שטח התכנית יקבעו בתכנית בינוי ועיצוב עפ"י הוראות סעיף 10.

ד. גודל מגרשי הבניה
גודל המגרשים יקבע בתכנית בינוי ועיצוב עפ"י הוראות סעיף 10, ובתנאי שלא יקטן מ-140 מ"ר למגרש.

ה. שטחי בניה

1) סה"כ השטח הבנוי למגורים והכולל את שטחי הדירות וחדרי המדרגות לא יעלה על המפורט לעיל

במגרש א	: 220 מ"ר
במגרש ב	: 4880 מ"ר
במגרש ג	: 1330 מ"ר
במגרש ד	: 1330 מ"ר
במגרש ה	: 665 מ"ר
במגרש ו	: 665 מ"ר
במגרש ז	: 444 מ"ר
במגרש ח	: 665 מ"ר
במגרש ט	: 600 מ"ר
במגרש י	: 1300 מ"ר

2) שטחים אלה אינם כוללים:

- מרתפים, חניות ומבני עזר תת קרקעיים.

- מבני עזר על קרקעיים המהווים חלק ממבנה המגורים והדרושים לתפעול משותף של מבנה המגורים.

- שטחים מקורים שיש בהם זכות מעבר חופשי לציבור.

ו. גובה מבנים

גובה המבנים יקבע עפ"י תכנית בינוי ועיצוב כמפורט בסעיף 10 ועפ"י הוראות סעיף 9.2: לענין קומת עמודים. ובכל מקרה לא יעלה על המפורט לעיל

במגרש א, ובמגרש ב לאורך רח' ירחינאי - 3 קומות או 3 קומות על קומת עמודים חלקית, ביתרת מגרש ב 10 קומות.

במגרשים ג-ט - 3 קומות או 3 קומות על קומת עמודים חלקית.

במגרש י - 4 קומות או 4 קומות על קומת עמודים חלקית

יותר שימוש בחלל גג הרעפים מעל הגובה האמור.

התקן בטיחותי
למניעת פיצוץ
במבנים
המבנים 115
המבנים 115
המבנים 115



ז. קומת עמודים מפולשת, ומרתפים.

(1) כדי לשמר את האופי העירוני לא תותר קומת עמודים מפולשת בבנינים שגבהם פחות מ-6 קומות.

(2) תותר הקמת מרתפים שטח המרתפים, קוי הבנין שלהם, וגבהם, מעל פני הקרקע, יקבעו על-פי תכנית בינוי, ובכפוף לסעיף 10. השימושים במרתף יהיו עפ"י הוראות תכנית מתאר "ע"-מרתפים ובכפוף לסעיף 2.13 ג בתכנית זו.

9.2 שטח צבורי פתוח - מסומן בתשריט בצבע ירוק.

באזור המצוין בתשריט כש.צ.פ. יתוכנן במסגרת תכנית בינוי ועיצוב, שביל הולכי רגל כמפורט בסעיף 1.10 ביתרת השטח ניתן יהיה להקים מבנה ציבורי לשמוש אוכלוסיית הסביבה (כמו מועדון קהילתי, גן ילדים, מעון וכו') שטח המבנה לא יעלה על 10% משטח שהוקצו לש.צ.פ. גובהו בין קומה אחת ומרתף. מיקומו הסופי בתוך הש.צ.פ. יקבע בתכנית בינוי ועיצוב כאמור.

9.3 דרכים וחניה - מסומן בתשריט בצבע אדום (דרך מוצעת), חום בהיר (דרך קיימת), וירוק עם פסים אדומים (דרך משולבת).

א. השטחים המסומנים בתשריט כדרך ישמשו לדרך, הרחבת דרך וחניה.

ב. השטחים המסומנים בתשריט כדרך משולבת, ישמשו לתנועת הולכי רגל ולתנועה של רכב, תוך מתן עדיפות להולכי הרגל. חניה בשטח הדרך המשולבת הדרומית, תותנה בהרחבתה עד לרוחב של 8 מ' לפחות ע"י מתן זכות מעבר חופשית לציבור בחלקי המגרשים שייועדו לכך בתכנית בינוי ועיצוב כמפורט לעיל.

ג. בשטח התכנית ועפ"י הוראות תכנית בינוי ועיצוב כנדרש, יותקנו מקומות לחניית כלי רכב עפ"י התקנים שיהיו תקפים בעת אישור תכנית הבינוי כאמור. ניתן יהיה לחשב את מקומות החניה שיוקצו בדרכים ובדרכים המשולבות, כחלק מהתקן הנדרש לשימושים במגרשים.

10. הוראות להכנת

כדי לעודד בניה איכותית אשר תשתלב במרקם השכונה הקיימת סביב שטח התכנית, תוגש תכנית בינוי ועיצוב

תכנית בינוי ועיצוב:



לכל שטח התכנית ואושרה ע"י הועדה המקומית יהיה תנאי למתן היתרי בניה.

1. כדי להבטיח קשר בין קרית החינוך מדרום ואזור בתי הספר בצפון יקבע שביל הולכי רגל בהמשך לרחוב 3433 בכוון צפון.

2. באזור המפגש בין הדרך המשולבת הדרומית ובין הש.צ.פ. תוכנן כבר צבורית.

3. תכנית הבינוי ועיצוב תכלול את הפרטים הבאים:
אופי הגגות, אופי הבינוי, חלוקה למגרשים (ע"פ הצורך), תנוחת המבנים, אופי הגגות צורתם שיפועיהם וכיוונם, פיתוח השטח, גבהים סופיים של קרקע וכניסות למבנים, קולונדות ושטחים מקורים, גדרות ואלמנטי בינוי מיוחדים, יחסים ופרופורציות, פרטי גמר ופרטי בניה מיוחדים. תכנית הבינוי תכלול בין היתר גם פתרונות לתשתיות ומערכות עזר כגון דודי שמש, מסתורי כביסה, מזגני אויר, אנטנות טלוויזיה וכיו"ב. כ"כ ינתן פתרון לניקוז גגות לשטחים הציבוריים.

4. תכנית הבינוי ועיצוב תכלול את המסמכים הבאים:

- תכנית בינוי ועיצוב כללית בק.מ. 1:250 על בסיס תכנית מדידה גרפית בק.מ. זה..

- תכנים עקרוניים בשטח התכנית בק.מ. 1:250.

- תכניות מנחות ליחידות טיפוסיות בק.מ. 1:250.

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

- הוראות כתובות לענין תנאים למתן היתרי בניה.

- מסמכים אחרים, גרפים או מילוליים, עפ"י דרישות מהנדס העיר.

5. בתכנית הבינוי והעיצוב יוקצו שטחי חניה ודרכי גישה בכפוף להוראת תכנית זו, ובאופן שלא ישנו יעודי הקרקע למגרשים השונים בתכנית.

6. במסגרת תכנית הבנוי והעיצוב, מותר יהיה לקבוע כי מבנים המסומנים להריסה בהוראות תכנית זו, לא יהרסו אלא ישופצו ויחזקו, ויעשה בהם שמוש המתאים להוראות התכנית. זאת בכפוף לחוות דעתו של מה"ע אם שוכנע כי אין בכך משום פגיעה באפשרות מימוש התכנית.

7. במידה ונדרש, יצורף לתכנית הבנוי תשריט חלוקה עפ"י סעיף 137 לחוק, כמפורט בסעיף 1.11 דלעיל.

התכנית תיבדק
במסגרת
התכנית
התכנית
התכנית



11. הפקעות ורישום

מקרקעין :

1. לאחר הכנת תכנית בינוי ועיצוב כמפורט בסעיף 10 דלעיל, ובמידה וידרש כן מהוראות תכנית הבינוי, יוכן תשריט חלוקה ע"פ סעיף 137 לחוק, על פיו ירשמו המקרקעין ע"ש בעליהם.
2. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו כחוק, וירשמו ע"ש העיריה.
3. הועדה המקומית רשאית לקבוע כי בדרכי הגישה הפנימיות בשטח המגרשים כפי שתקבענה בתכנית בינוי ופיתוח, תנתן זיקת הנאה למעבר הצבור.

12. תנאים למתן

היתרי בניה :

1. לאחר הכנת תכנית בינוי ועיצוב ע"פ סעיף 10 להלן, ובכפוף להוראותיה.
2. מתן התחייבות להסדר הקרקעות ורישום השטחים הציבוריים ע"ש העיריה כאמור בסעיף 11 דלעיל.

13. יחס לתכניות

תקפות :

1. על תכנית זו חלות הוראות התכנית הראשית. במידה ותחול סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית - תכרענה הוראות תכנית זו.
2. בתחום תכנית זו לא יחולו הוראות התכניות הבאות:
 - תכנית מתאר מקומית מס' 1680-"בניה על גגות הבתים", אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2770 בתאריך 10.12.81.
 - תכנית מתאר מקומית מס' "מ" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2829 בתאריך 24.6.82.
 - תכנית מתאר מקומית מס' "ע"- "מרתפים" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3275 בתאריך 28.11.85, זאת למעט סעיף 9 תכליות מותרות בבתי מגורים.

14. זמן ביצוע

התכנית :

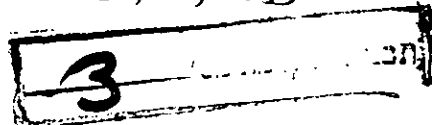
זמן ביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.

התכנית
מס' 1680
בניה על גגות
הבתים



8 -

צ. 5. 97.



15. חתימות : עורך התכנית

עיריית תל-אביב-יפו				
מינהל ההנדסה / אגף הכנון ובנין ערים				
שם התכנית 1927/א "מתחם רחמא"				
מס' שידור		קנה מידה		
חשבו	מדד	חכנו	שידור	בקר
		3.7		
מנהל האגף		מנהל העיר		
		תאריך 5/92		

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו	
שם התכנית 1927/א "מתחם רחמא"	
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהמנדטורים)	
תאריך	פרוטוקול
"	"
"	"
"	"
אושרה למתן תוקף ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה	
תאריך 24.2.92	ישיבה מס' 448
מנהל העיר	יו"ר הועדה
	תאריך

יוזם התכנית

הו. המקומית

הו. המחוזית

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס. 1927/א	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 24.2.92 לאשר את התכנית	
שמואל לסקר	
יו"ר הוועדה המקומית	
יו"ר הועדה המחוזית	

24.8.92

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו
החליטה להעביר את התכנית למשרד הפנים
לדיון ולקבלת אישור. הוועדה המקומית
החליטה גם להעביר את התכנית למשרד
הפנים לדיון ולקבלת אישור. הוועדה
המקומית החליטה גם להעביר את התכנית
למשרד הפנים לדיון ולקבלת אישור.
הוועדה המקומית החליטה גם להעביר את
התכנית למשרד הפנים לדיון ולקבלת
אישור. הוועדה המקומית החליטה גם
להעביר את התכנית למשרד הפנים לדיון
ולקבלת אישור. הוועדה המקומית
החליטה גם להעביר את התכנית למשרד
הפנים לדיון ולקבלת אישור.

3.5.92

מנהל מחוז תל-אביב



טבלת זכויות יחסיות בין בעלי נכסים בשטח התכנית

חלקות קיימות	שטח למגורים ע"פ ת.ב.ע. קיימת דונם %	מגרשים מוצעים	שטח בניה ע"פ ת.ב.ע. מוצעת מ"ר %	מס' יח"ד מירבי ע"פ ת.ב.ע. מוצעת	
חלקה 60	1.180	י	1300	10.7	11
חלקה 65	550	ט	600	5	5
יתרת השטח	9270		10,200	84.3	92
סה"כ	11.000		12.100	100	108

מספרנו: טכ/בע-89-1965

משרד הביטחון
המחלקה הכלכלית