

תכ' מס' 2661
 עמוד 1 מתוך 12
 20.05.97
 24.11.97

תכנית מתאר מס' 2661 - ת.א. - "הבאר"

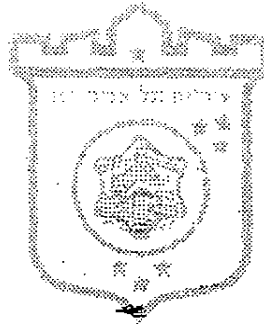
שינוי מס' 1 לשנת 1995 של תכנית מפורטת מס' 596 על תיקוניה

שינוי מס' 1 לשנת 1995 של תכנית מפורטת מס' 2395

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 המתכנן
- 1.7 יזם התכנית



2. מטרת התכנית

3. הוראות התכנית

- 3.1 אזור מגורים מיוחד
- 3.2 אזור למבני ציבור
- 3.3 שטח ציבורי פתוח

4. הוראות כלליות

- 4.1 אזור להכנת תשריט בינוי ופיתוח
- 4.2 הפקעות
- 4.3 הריסות ופינויים
- 4.4 איחוד וחלוקה

5. שלכי ביצוע ותנאים למתן היתרי בניה

6. יחס לתכניות תקפות

7. משך ביצוע התכנית

8. חתימות

1. זיהוי ופרטים

1.1 שם התכנית

=====

תכנית זו תקרא - תכנית מתאר מס' 2661 - "הבאר"
שינוי מס' 1 לשנת 1995 של תכנית מפורטת מס' 596 על תיקוניה
שינוי מס' 1 לשנת 1995 של תכנית מפורטת מס' 2395

1.2 מסמכי התכנית

=====

התכנית כוללת:

א. תקנון ובו 12 דפי הוראות בכתב. להלן הוראות התכנית.

ב. תשריט בקנה מידה 1:1250. להלן התשריט.

ג. נספח בינוי מנחה.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

1.3 תחולת התכנית

=====

א. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

ב. תחום התכנית כולל את החלקות הנאות:

גוש: 7048 חלקות: 10, 15, 18, 19, 20 חלקי חלקות: 4, 5, 14

גוש: 6950 חלקה: 22 חלקי חלקות: 1, 2, 21, 107

גוש: 6997 חלקות: 123, 125, 127, 129, 137, 238

גוש: 7427 חלקות: 2, 3, 14, 15

ג. גבולות התכנית:

מצפון: שד' ירושלים ותוואי רח' הלב

ממזרח: ביה"ס אביגיל

מדרום: רח' מחרוזת

ממערב: רח' רובינשטיין

1.4 שטח התכנית

=====

כ- 62.5 דונם.

1.5 בעל הקרקע

=====

מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

1.6 המתכנן

=====

פרחי ושות' אדריכלים בע"מ.

1.7 יוזם התכנית

=====

עיריית תל - אביב - יפו.

2. מטרת התכנית

לקבוע הוראות, תנאים והנחיות שיביאו ל:

א. פיתוח השטח הכלול בתכנית כחלק משכונת המגורים יפוג' ותוספת של 430 יחידות דיור חדשות, וזאת ע"י:

- (1) פינוי והריסת המבנים הקיימים בשטח התכנית.
- (2) קביעת מגרשים חדשים ויעודם למגורים, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ושנילים.
- (3) קביעת הוראות בניה והנחיות לגבי היקף הבניה, גובה הכניינים וקווי הבניה, פתרונות חניה ותנאים להתרי בניה, כאופן שתאפשר הקמתם של מבנים בהיקף המפורט להלן (שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה).

מגורים - כ- 47,300 מ"ר.
מוסדות ציבור - כ- 13,500 מ"ר.
מבנים לשמוש השצ"פ - כ- 650 מ"ר.

(4) קביעת הוראות להכנת תשריט בנין ופיתוח-ותחולתו.

(5) הוראה להכנת תכנית לאחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת הבעלים.

ב. בהתאם לאמור לעיל לשנות את הוראות התכנית החלות בשטח התכנית עפ"י האמור בסעיף 6 "יחס לתכניות תקפות"



3. הוראות התכנית

התכנית כוללת הוראות תכנית מפורטת.

3.1 אזור מגורים מיוחד - צבוע בתשריט בצבע צהוב

3.1.1 התכליות המותרות

שמוש למגורים.

3.1.2 שטחי רצפות ומספר יחידות דיור ומגרש מינימלי

א. מספר יח"ד לא יעלה על המפרט להלן:

במגרש 101 - 66 יח"ד

במגרש 102 - 22 יח"ד

במגרש 201 - 160 יח"ד

במגרש 301 - 182 יח"ד

סה"כ 430 יח"ד

ניתן יהיה להעביר עד 20% ממספר יחידות הדיור בין המגרשים: 201,301, כינם ובין עצמם ובהסכמת בעליהם ובלבד שסך כל יחידות הדיור במגרשים אלה לא ישתנה וכן לא ישתנה סכום שטחי הבניה. כל שינוי ו/או העברה תותנה בתשריט בינוי ופיתוח ובכפוף להוראותיו.

ב. השטח המירבי המותר לבניה במגרש יהיה:

(1) לשימושים עיקריים מעל מפלס הכניסה - מכפלת מס' יח"ד ב- 110 מ"ר.

(2) לשטחי שירות מעל מפלס הכניסה - מכפלת מס' יח"ד ב- 40 מ"ר ובתוספת שטחי חניה מקורה בקומת הקרקע של המבנה ובתנאי ששטח החניה המקורה לא יעלה על 60% מהשטח המקורה במפלס זה.

(3) לפרגולה - עפ"י הוראות החוק.

(4) לשטחי שרות מתחת למפלס הכניסה - לשימושים שאינם חניה - כמפורט בתכנית מתאר "ע-מרתפים". וננוסף למטרות חניה כנדרש עפ"י התקן התקף בעת מתן ההיתר ו/או כפי שיאושר ע"י הועדה המקומית, הכל במגבלות הוראות סעיף 3.1.5. ולא יותר מ- 300% בניה משטח המגרש.

(5) תכסית המגרש לא תעלה בכל מקרה על 60% משטחו.

ג. במסגרת תשריט כינוי ופיתוח (כמפורט בסעיף 4.1) ו/או כהליך של חלוקה עפ"י סעיפים 137-140 לחוק - תהיה רשאית הועדה המקומית להתיר חלוקת המגרשים המצויינים בתשריט חלוקה נוספת למגרשים קטנים יותר ובתנאי שסה"כ יחידות הדיור בהם יתאים למספר יחידות הדיור המותר בתכנית למגרשים השונים.

גובה הכנין

3.1.3

- א. מספר הקומות המירבי מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמפורט לעיל לכל מגרש בנוסף לקומת עמודים מפולשת. במגרשים 102 - 101 - 6 קומות. במגרש 201 - 12 קומות. במגרש 301 - 24 קומות.
- ב. על אף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בניה על גגות, במסגרת שטחי הבניה המותרים, בתנאי ששטח הבניה על גג שטוח לא יעלה על 50% משטח הגג, כולל כל המבנים והמתקנים שעליו (למעט פרגולות) וגובהה לא יעלה על קומה אחת מעל המפורט בסעיף א דלעיל.
- ג. גובה המבנים לא יעלה בכל מקרה על 110 מ"ר מוחלט מעל פני הים. התרי בניה למבנים במגרשים 201, 301 יותנו בעמידה כהנחיות מנהל התעופה האזרחית, לסימון יום ולילה והקמת עגורנים.

קווי בניה

3.1.4

- א. קווי הבנין לדרכים יהיו במסומן בתשריט.
- ב. קווי הבנין לש.צ.פ. יהיו 5 מ'.
- ג. המרחק המינימלי בין חזיתות בנינים המצויות זו מול זו, בעלות פתחים לא יפחת מ-10 מ'. ואולם על אף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית להתיר במסגרת תשריט בינוי ופיתוח, מרחקים שונים מהאמור בין הבנינים, אם שוכנעה כי הדבר מתחייב מאופי הבינוי ואינו פוגע ברווחת הדיירים במבנים.

מרתפים, פיתוח המגרש ופרגולות

3.1.5

- א. מותרת הקמת מרתפים עד לקו המגרש בעומק של 3 קומות. פריסת המרתפים על המגרש תעשה בכפוף לסעיף קטן ג' להלן (גינדן ונטיעות). למגרשים עם בנינים קיימים מותנית הקמת מרתפים כנ"ל בפרסום.
- ב. הועדה המקומית רשאית להתיר הכלטת המרתף עד 1.50 מ' מפני הרחוב הגובל, ובתנאי שמרבית שטחו של המרתף ישמש לצורך חניה לדיירי הבנין.
- ג. פיתוח המגרש והתקנת המרתפים יעשה באופן שלפחות 40% משטחו יאפשר גינן ונטיעות.

3.1.6 הסדרי חניה

- א. מקומות חניה יותקנו בתחום המגרש בהיקף שלא יפחת מהנדרש עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
- ב. במגרשים 201, 102, 101 תותר חניה במפלס הקרקע וכלבד ש 40% לפחות משטח המגרש יוקצה לפיתוח גנני. (כמפורט בסעיף 3.1.5 ג'). כל פתרון של חניה על קרקעית יותנה כאישור הועדה המקומית.
- ג. במגרש מס' 301 תהיה החניה תת-קרקעית. ואולם מהנדס העיר רשאי להתיר תריגה מהוראה זו ע"י התרת התקנתה של חניה על-קרקעית בהיקף מירכי של חמישית ממקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן.

3.1.7 הוראות להכנת תשריט בינוי ופיתוח

- היתרי בניה ינתנו לאחר הכנת תשריט בינוי לפיתוח עפ"י הוראות סעיף 4.1, שיאושר ע"י הועדה המקומית.

3.1.8 זיקת מעבר לציבור

- במגרשים 101, 201, 301 תינתן זיקת מעבר לציבור מצפון לדרום בשכיל שרחבו לא יפחת מ-6.0 מ'. מיקומו של השכיל ככל אחד מן המגרשים ומימדיו הסופיים יקבעו בתשריט בינוי ועיצוב, כמפורט בסעיף 4.1. וכמסומן בתשריט כתוואי עקבני לזיקת מעבר לצבור. זיקת המעבר תרשם כחוק בספרי המקרקעין.

3.2 אזור למבני ציבור - צבוע בתשריט בצבע חום

3.2.1 התכליות המותרות

- א. באזורים למבני ציבור תותר בניה למטרות חינוך, רווחה, כריאות ודת, וכן מוסדות עירוניים וקהילתיים, וכיו"ב עפ"י חוק.

3.2.2 אחוזי הבניה

- א. אחוזי הבניה לשימושים עיקריים מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה לא יעלו על 120% משטח המגרש נטו.
- אחוזי הבניה לשטחי שירות מעל מפלס הכניסה לא יעלו על 30% משטח המגרש נטו ומתחת למפלס כניסה לא יעלו על 300% משטח המגרש נטו.
- ב. תכסית המגרש לא תעלה על 60% משטח המגרש נטו כולל כל השטחים המקורים ומבני העזר.

- 3.2.3 גובה הבנין
- א. גובה בנין לא יעלה על 4 קומות.
- ב. גובה בנין בעל גג רעפים לא יעלה על 15 מ' (עד לבסיס גג רעפים). שיפועי גג הרעפים לא יעלו על 40% ויופנו ככל האפשר לכל כיווני הקירות החיצוניים של הבנין.
- 3.2.4 קווי בנין
- א. קווי הבנין לדרך יהיו כמסומן בתשריט.
- ב. קווי בנין לעבר שטח ציבורי פתוח ולמגרשים סמוכים המיועדים למבני ציבור יהיו 0. יותרו פתחים וחלונות בחזית הפונה לשצ"פ.
- 3.2.5 מרתפים
- תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרש ועד ל-3 קומות מתחת למפלס הקרקע כמפורט בסעיף 3.2.2 וסעיף 3.2.6 ב'.
- 3.2.6 הסדרי חניה
- א. במסגרת תשריט בינוי ופיתוח, כאמור בסעיף 3.2.7 או במסגרת בקשה להיתר יוקצו מקומות חניה עפ"י תקן החניה התקף בעת הכנת התכנית, לרבות חניה תפעולית.
- ב. בנוסף למפורט בסעיף ק' א' דלעיל תותר הקמת חניונים תת קרקעיים לשמוש דיירי הסביבה. תנאי גישה הסדרי תנועה והפעלה התואמו עם אגף התנועה והמחלקה לאיכות הסביבה בעירייה באופן שתובטח מניעת מטרדים לסביבה, מפעילות התניון ומתקניו.
- 3.2.7 הוראה להכנת תשריט בינוי ופיתוח
- א. היתרי בניה לבניה בשלבים, יותנו בהכנת תשריט בינוי ופיתוח למגרש, עפ"י הוראות סעיף 4.1 ואשורו ע"י הועדה המקומית.

3.3 שטח ציבורי פתוח - מסומן בתשריט בצבע ירוק

- 3.3.1 התכליות המותרות
- בשטחים הציבוריים הפתוחים יותרו שימוש רווחה ונופש וכן מתקנים ומבנים התואמים את ייעוד המגרש. תותר תנועת כלי רכב לצורך הפעלת השטח ואחזקתו ולצורך נגישות וחניה בתחום המגרש כמפורט בסעיף 3.3.6 להלן.

- אחוזי כנייה 3.3.2
תותר הקמת מבנים נשטח כולל של 5% משטח המגרש נטו, מעל פני הקרקע.
- גובה הבנין 3.3.3
גובה הבנין לא יעלה על 4 מ' בבנין כעל גג שטוח ו- 6 מ' בבנין כעל גג רעפים.
- קווי בנין 3.3.4
א. קווי הבנין לדרך יהיו כמסומן בתשריט.
ב. קווי הבנין למגרשים סמוכים יהיו 5 מ'.
- מרתפים 3.3.5
א. תותר הקמת מרתפים עבור המבנים המתקנים של השצ"פ, ועפ"י הוראות סעיף 3.3.6 ג' להלן, בגבולות המגרש, ועד 3 קומות מתחת לפני הקרקע.
ב. תכסית המרתף לא יעלה על שליש משטח השצ"פ.
- הסדרי חניה ותנועה 3.3.6
א. נשטחים הציבוריים הפתוחים ניתן להתקין מקומות חניה בכמות של מקום חניה אחד לכל 200 מ"ר של שטח ציבורי פתוח.
ב. שטחי החניה ודרכי הגישה עליהם יתוכננו באופן שישתלבו באופיו האדריכלי של הגן ובאופן תיפקודו.
ג. תותר הקמת חניונים תת קרקעיים לשמוש השטח הפתוח ודיירי הסביבה. תנאי גישה הסדרי תנועה והפעלה יתואמו עם אנף התנועה והמתלקה לאיכות הסביבה כעירייה, באופן שתובטח מניעת מטרדים סביבתיים מן הפעילות בחניון ומתקניו.
לא יוצא היתר לחניון אלא לאחר שהועדה המקומית שוכנעה כי ננקטו הצעדים הנדרשים למניעת מטרדים סביבתיים ולהבטחת ניצול יעיל של השטח לגינון והתקנת בתי גידול לנטיעות של עצים בוגרים עפ"י התכליות המפורטות.

4. הוראות כלליות

4.1 שטח להכנת תשריט בינוי ופיתוח

לא ינתנו היתרי בניה, עד להכנת תשריט בינוי ופיתוח כאמור ועד לאישורו ע"י הועדה המקומית ובכפוף להוראותיו, ובתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.

4.1.1 מסמכי תשריט לבינוי ופיתוח

התשריט יכיל את המסמכים הבאים:

- א. תשריט כללי על בסיס תכנית מדידה טופוגרפית.
- ב. תכנים עקרוניים בשטח התשריט.
- ג. תכניות עקרוניות (לא מחייבות) ליחידות טיפוסיות.
- ד. תכניות עיצוב אדריכלי כולל חזיתות עקרוניות, פרטי בנין וגמר חשוכים, וחמרי גמר, פרטי פיתוח השטח, צמחיה, נטיעות וכו"ל.
- ה. תכניות תנועה וחניה.
- ו. תשריט חלוקה עפ"י הוראת סעיפים 140-137 לחוק התכנון והבניה (באם נדרש כך ממהות התכנון) וסימון שטחים עם זיקת הנאה למעבר לציבור.
- ז. מסמכים אחרים, גרפיים ו/או מלוליים עפ"י דרישות מהנדס העיר.

4-1-2 תחולת תשריט בינוי ופיתוח

הועדה המקומית רשאית לדרוש, כחלק מתשריט בינוי ופיתוח, התייחסות לנושאים הבאים: אופי הבינוי, שלבי הבינוי, תנוחת המבנים, קווי בנין לדרכי גישה פנימיות ומרחקים בין מבנים, אופי החללים הציבוריים, ואופן פיתוחם, גבהים סופיים של הקרקע וכניסות למבנים, קולונדות ושטחים מקורים, גדרות ואלמנטי בינוי מיוחדים, תכניות עיצוב מפורטות, סגנונות ופורפורציות של חזיתות, פרטי בניה וגמר וחמרי גמר מומלצים.

4.2 הפקעות
=====

כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית, יופקעו וירשמו ע"ש עיריית ת"א
יפו בספרי המקרקעין.

4.3 הריסות ופינויים
=====

פינוי המבנים והריסת מבנים אשר אושרו להריסה ע"י הועדה המקומית,
ופינוי ההריסות למקום המאושר לכך, יעשה על חשבון היזם, כמפורט בסעיף
5.

4.4 אחוד וחלוקה
=====

א. היתרי בניה בתחום התכנית יותנו כהכנת תשריט חלוקה עפ"י סעיף
137 לחוק או בתכנית אחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' וסעיף
62.א. (א) לחוק.

ב. שטחי המגרשים המוצעים ניתנים לשינויים קלים כתוצאה מהמדידות
באתר וכן לחלקה נוספת (כמפורט בסעיף 2.1, 2.2 ו-3/ג) ודבר זה לא יחשב
כשינוי לתכנית זו.



5. שלבי בצוע ותנאים למתן היתרי בניה

בניה ופיתוח בתחום התכנית יעשו תוך הכטחת פתרונות הולמים לתשתיות ושרותים
וכן לפינויים והריסות של כל המבנים המיועדים לפינוי בכפוף לעקרונות
הנאים:

א. לא ינתנו התרים בתחום התכנית אלא לאחר הכנת "תשריט שלבי ביצוע"
ואישורו ע"י מהנדס העיר. התשריט יכלול חלוקת השטח ל"מתחמי פינוי"
שיכללו את כל הפינויים באתר, וכן מנין ומיפוי מפורט של כל הפינויים
במתחם.

ב. התרי בניה בשלבים ינתנו על בסיס החלוקה שתוגדר בתשריט שלבי הביצוע
ובכפוף לעקרונות הנאים:

- יוגדר "מקדם פינויים" שהוא המנה המתקבלת מחלוקת מס' יח"ד
המוצעת בתכנית במספר הפינויים הכולל הנדרש בה.

שלב א': יוגדר שלב ביצוע ראשון אשר בסופו יתבצעו כל הפינויים
הנדרשים בשטחים הציבוריים, ותותר הקמתם של יח"ד חדשות
בהיקף של מכפלת מס' הפינויים ב"מקדם הפינויים" וב- 0.7.

שלב

ביניים: יכול שיוגדרו שלבי ביניים אשר במסגרתם תותר הקמתם של יח"ד
חדשות, עפ"י המפתח שנקבע לשלב א'.

תכ' מס' 2661
עמוד 11 מתוך 12

שלב סופי: התרי בניה ליתרת המכנים בתחום המתחם יותנו בכיצוע מוחלט של כל הפינויים.
איכלוס המכנים יותנה בכיצוע התשתיות כנדרש עפ"י תשריט שלבי כיצוע.

ג. שינויים בשלבי הביצוע שפורטו לעיל, מותנים באישור מהנדס העיר ובהסכמת הנעלים, ובתנאי שיובטח ביצוע הפינויים, הקמת תשתיות ותיפקוד סביר של האזור ככל שלב.

6. יחס לתכניות תקפות

א. תכנית זו מנסלת את הוראות התכניות הבאות בתחומה על תיקוניהן:
תכנית מתאר 596 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1996_ בתאריך 24/3/74.
תכנית מפורטת מס' 2395 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 3698 בתאריך 11/9/89.

ב. על תכנית זו חלות הוראות התכניות הבאות:

תכנית "ע - מרתפים" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3275 בתאריך 28/11/85 לענין השימושים כמרתפים.

7. תחילת בצוע התכנית

משך ביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכ' מס' 2661
עמוד 12 מתוך 12

הועדה המקומית לתכנון ולבניה		
מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו		
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965		
2661		
אישור תכנית מס'		
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק		
22/5/98		
רחל מיום		
י"ר העדה המקומית	מנהל העיר	מנהל האגף
תאריך		

חתימות:

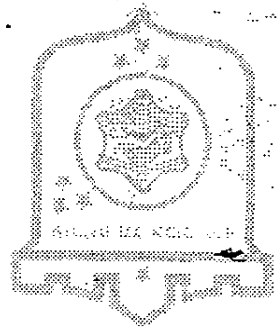
עורך התכנית

ש. פרח - א. אקרון
אדריכלים בע"מ
רח' אדם הכות 10 ת"א 64565
טל. 5243524 פקס. 03/5230425

יוזם התכנית

הועדה המקומית

הועדה המתוזזת



מספרנו: תבע-צי-1258- (94)

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

2661/א

אישור תכנית מס.

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק

שכנאד לסקר

י"ר הועדה המקומית