



מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2250/ב.מ.מ. מס' 25

"מגרש מכבי - שוק בצלאל"

שנוי מס' 1 לשנת 1987 לתכנית בנין עיר מס' 44 (תיקון 1941 - תכנית מאוחדת לקביעת איזורים) ולתכניות מפורטות מס' 664 ו-857 (תכנית בנייה למגורים

הוכנה עפ"י חוס הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) החש"ן 1990

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא: "תכנית מפורטת מס' 2250/ב.מ.מ. מס' 25 - "מגרש מכבי-שוק בצלאל" שנוי מס' 1 לשנת 1987 לתכנית בנין עיר מס' 44 (תיקון 1941 - תכנית מאוחדת לקביעת איזורים), ולתכניות מפורטות מס' 664 ו-857 (תכנית "התכנית").
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 11 עמודים של הוראות בכתב (להלן "התקנון"), גליון אחד של תשריט ונספח התבורה - "גישות וחניה" (להלן "התשריט"). כל אחד ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט. תחום התכנית כולל: גוש 6912 חלקות: 113-118, 120, 135, 144, 145, 154-156, 161, 162, 170, 171, 187, 191, 192. וחלקי החלקות: 183, 186.
4. מיקום : התכנית חלה על השטח שבין הרחובות: המנן ג'ורג, בית לחם, טשרניחובסקי והמכבי.
5. שטח התכנית : כ-16.25 דונם.
6. יגזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו.
7. בעלי הקרקע : עיריית תל אביב יפו ואחרים.
8. עורך התכנית : מנהל ההנדסה - אגף תכנון ובנין ערים.
9. מטרת התכנית :

1. לאפשר פיתוחו מחדש של אזור מגורים משוכב במסחר ובשירותים במרכז העיר, ולתרום בכך לחידוש פני האזור מחד, ולהגדלת מצאי המגורים בעיר מאידך. כל זה יושג על ידי:
 - א. שינוי ייעוד מאזורים מסחריים לאזור מגורים מיוחד א', אזור מגורים מיוחד ב', אזור מגורים מיוחד ג', שטח ציבורי פתוח ושטח למדרחוב.



ב. הקמת מבני מגורים מעל קומה מסחרית בבניה מדורגת וקומת עמודים מפולשת בגובה 4-16 קומות בפירת הרחובות טשרניחובסקי והמכבי (אזור מגורים מיוחד א').

ג. הקמת מבני מגורים בני 4 קומות מעל קומה מסחרית לאורך רחוב המלך ג'ורג' בין הרחובות המכבי ובית לחם (אזור מגורים מיוחד ב').

ד. הקמת מבנה מגורים בגובה 4-8 קומות מעל קומה מסחרית וקומת עמודים מפולשת, ברח' בית לחם (אזור מגורים מיוחד ג').

ה. פיתוח מדרחוב להולכי רגל ברחוב בית לחם.

ו. פיתוח שטח צבורי מתוח בעורף שורת הבנינים ברח' המלך ג'ורג' ובין הרחובות המכבי ובית לחם.

ז. הקמת מקלטים וחניונים תת-קרקעיים (שחלסם ציבוריים) עד ל-4 מפלסים.

ח. הקמת בתי קולנוע מתחת לחלק מן השטח שייבנה.

ט. ביצוע איחוד ללא הסכמת הבעלים של חלק מהחלקות המסומנות בתשריט למספר מגרשי בניה.

י. קביעת מגרשים להשלמה כמסומן בתשריט.

יא. קביעת עקרונות בינוי בתחום התכנית.

2. לשנות בהתאם לכך את התכניות כדלקמן:

- תכנית בינוי עיר מס' 44 (תיקון) 1941 - תכנית מאוחדת לקביעת אזורים) שפורסמה בעתון הרשמי מס' 1142 מיום 20.11.1941.

- תכנית מפורטת מס' 664 שפורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1259 מיום מיום 10.2.1966.

- תכנית מפורטת מס' 857, שפורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1177 מיום 29.4.1965.

(להלן - "התכניות הראשיות").

10. אזורי יעוד ראשיים :

א. אזור מגורים מיוחד א
מסומן בתשריט בצבע כתום עם מסגרת בצבע חום בחיר, וכולל את המגרש החדש מס' 1.

1) התכליות המותרות:

א) בקומת קרקע ובקומת ביניים יותר מחדר קמעונאי, שרתים אישיים ובתי אוכל.

ב) בקומת הקרקע ובקומת עמודים מפולשת של המגרש מס' 1 (ו/או במגרש מס' 3 באזור מגורים מיוחד ג') תותר הקמת שטח מיועד למוסדות ציבור כגון: מוסדות חינוך, מועדונים, ספריות, שרותי בריאות ושרותים קהילתיים שונים לשרת את תושבי האזור, בשטח של 800 מ"ר לשני המגרשים.

ג) במרתף הבנין (או להילופין במגרש מס' 3, (ראו ס' (ג) (1) (ב) להלן) תותר הקמת בתי קולנוע בשטח שלא יעלה על 900 מ' באישור הועדה המקומית.

ד) בקומות העליונות (מעל מפלס החנויות) תותר בניה למגורים בלבד.

2) הוראות הבניה:
באזור "מגורים מיוחד א" יתנו זכויות הבניה כמפורט להלן:

א) גובה הבנין יהיה בין 4 ל-16 קומות מעל קומת קרקע וקומת ביניים. הגובה המקסימלי של הבנין כולל מתקנים הנדסיים וחדרי יציאות לגג לא יעלה על 60 מ' מעל המפלס הממוצע של המדרכה הסמוכה.

ב) השטח המותר לבניה לא יעלה על 9000 מ"ר. תכנית הקרקע של הבנין לא תעלה על 40% משטח המגרש. תותר בניית 900 מ"ר לבתי קולנוע במרתף הבנין במגבלות ס' (10) (א) (1) (ג) שלעיל.

ג) מספר יחידות הדיור במגרש לא יעלה על 80 משטח כולל של עד 7950 מ"ר.

ד) מעל קומת החנויות תותר הקמת קומת עמודים מפולשת שתפריד בין קומת החנויות לקומות המגורים.

בקומה זו ניתן להקים מתקנים לשרותי רווחה כגון מתקני ספורט או בריכת שחיה עבור כל דיירי הבנין. השטח המיועד למתקנים הנ"ל לא יכלול בשטח הבניה המותרת אם יתקיימו התנאים הבאים:



I. הטטה המיועד למתקנים לא יעלה על 20% מקומת העמודים המפולשת.

II. הטטה המיועד למתקנים ירשם בספרי רישום ממרקעין כרכוש משותף. בקומת הקרקע ובקומת עמודים מפולשת תותר הקמת 4 כיתות לגן ילדים וניצול הגג הסמוך כחצר של גן ילדים.

ה) הכניסות לקומות המגורים תופרדנה מן הכניסות לקומות המסחר.

(ו) קוי בנין:

- קו הבנין לחזית רחוב המכבי יהיה לפחות 4 מ' לחמש הקומות הראשונות ולפחות 7 מ' ליתר הקומות. בתווים קו הבנין של 4 מ' תרשם זיקת חגאת למעבר לצבור.

- קו הבנין לחזית רח' טשרניחובסקי יהיה 0 מ' לחמש הקומות הראשונות ולפחות 3 מ' ליתר הקומות.

- קוי הבנין הצדדיים: לבנין חדש: לפי המסומן בתשריט. לבנין קיים: לפי קונטור הבנין והקיים.

ב. אזור מגורים מיוחד ב: מסומן בתשריט בצבע כתום עם מסגרת אדומה וכולל את המגרש החדש מס' 2 ואת המגרשים החדשים מס' 5 - 13.

(1) התכליות הסותרות

א) בקומת קרקע ובקומת ביניים יותרו מסחר, סעונאי, שרותים אישיים ובתי אוכל.

ב) בקומות העליונות תותר בניה למגורים בלבד.

(2) הוראת בניה

באזור מגורים מיוחד ב' יהיו זכויות הבניה כמפורט להלן:

א) גובה הבנינים לא יעלה על 4 קומות מעל קומת קרקע וקומת ביניים.



ב) האטח המותר לבניה בכל מגרש ומספר יחידות הדיור המירבי המותר יהיו כדלקמן.

ג) במגרש מס' 9 השמשנה קומת הקרקע וקומת הביניים למעבר הולכי רגל, למעט 20% משטח המגרש שייועד למבואה לכניסה, מדרגות ומעלית לבנין המגורים.

אזור מגורים מיוחד ב - טבלת זכויות בניה

מספר מגרש	מס' יחידות דיור	שטח מירבי של רצפות המותר לבניה (מ"ר)		
		למסחר	למגורים	סה"כ
2	10	300	950	1,250
5	13	300	1,250	1,930
6	6	150	534	874
7	6	150	531	861
8	6	195	540	905
9	5	-	500	690
10	5	205	475	860
11	8	250	720	1,210
12	6	200	480	860
13	15	570	1,390	2,460

סה"כ: 80.

ד) קוי הבנין

I. קוי בנין למגורים 6-13

- קוי הבנין לחזית רח' המלך ג'ורג' בקומת הקרקע לא יפחת מ-3.5 מ'.



זיקת הנאה לציבור תרשם
ברצועה שבין גבול המגרש
לקיר הבנין.

קוי הבנין לחזית רח' המלך
ג'ורג' ביתר תסומות יהיו 0
מ'.

בחזית רחוב המלך ג'ורג'
תהיה חובת הקמת קולונדה
כמצוין בתשריט.

- קוי בנין צדדיים - 0 מ'.

- קוי בנין אחוריים - 0 מ'.

II. קוי בנין למגרש 5

- קו הבנין לחזית רח' המלך
ג'ורג' יהיה כמצויין לעיל
מס' I.

- קו בנין לחזית רח' המכבי:
מקומת הקרקע קו הבנין לא
יפתח מ-3 מ'. זיקת הנאה
לציבור תרשם ברצועה שבין
גבול המגרש לקיר הבנין.

- בחזית לרחוב המכבי תהיה
חובת הקמת קולונדה כמצוין
בתשריט.

- קוי בנין צדדיים - 0 מ'.

III. קוי בנין למגרש מס' 2:

- קו בנין לחזית רח'
טשרניחובסקי - 0 מ'.

- קו בנין למדרחוב בית לחם -
0 מ'.

- קוי בנין צדדיים: קו הבנין
לתוספת בניה יהיו קירות
הבנין הקיים.

קוי בנין לבנין חדש יהיו:
3.60 מ' לכוון מגרש מס' 1
ו-0 מ' לכוון מגרש מס' 3

ג. אזור מגורים מיוחד ג'
מסומן בתשריט בצבע כתום עם מסגרת אפורה
וכולל את המגרש החדש מס' 3.



1) התכליות המותרות

- א) בקומת קרקע ובקומת ביניים יותרו מטרח קמעונאי, שרותים אישיים ובתי אוכל.
- ב) בקומת הקרקע ובקומת עמודים מכוללת של המגרשים מס' 1 (ו/או גם במגרש מס' 3 באזור מגורים מיוחד ג') תותר הקמת שטח מיועד למוסדות ציבור כגון: מוסדות חינוך, מועדונים, ספריות, שרותי בריאות ושרותים קהילתיים שונים לשרת את תושבי האזור, בשטח של 800 מ"ר לשני המגרשים.
- ג) במרתף הבנין (או לחילופין במגרש מס' 1 (ראה ס' 10) לעיל) תותר הקמת בתי קולנוע בשטח שלא יעלה על 900 מ', באישור הועדה המקומית.
- ד) בקומות העליונות יותרו מגורים המותאמים לאוכלוסייה מיוחדת.

2) הוראות הבניה

באזור מגורים מיוחד ג' תחינה זכויות הבניה כמפורט להלן:

- א) גובה הבנין יהיה בין 4-8 קומות מעל קומת קרקע וקומת ביניים.
- ב) השטח המותר לבניה לא יעלה על 3800 מ"ר שטח 2900 מ"ר למגורים ו-900 מ' לשימושים מסחריים. כמו כן תותר בניה קולנוע בשטח כולל של 900 מ' במגבלות ס' (10) (ג) (1) (ב) לעיל.
- ג) שטח יחידות הדיור במגרש לא יקטן מ-65 מ'.
- ד) מעל קומת החנויות תותר הקמת קומת עמודים מכוללת. להוראות לגבי הקומה הנ"ל ראה לעיל ס' (10) (א) (2) (ד).

ה) קו בנין

- קו הבנין לחזית מזרחית בית לחם יהיה 0-6 מ' כמסומן בתשריט.
- קוי בנין צדדיים 0 מ'.
- קוי בנין אחוריים יהיו 3-9 מ' כמסומן בתשריט.

ד. שטח ציבורי פתוח

מסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר.

- 1) בשטח הציבורי הפתוח לא תותר כל בניה פרט למתקני משחק לילדים, מתקני גן ונופש וכדומה. תנאי למתן היתר פיתוח בשטח



הציבורי הפתוח הוא אישורה בועדה המקומית של תכנית פיתוח ועיצוב נופי לשטח.

2) תותר הקמת תניון(ים) ו/או מקלט(ים) - פרטיים או צבוריים - גם מתחת לשטח הציבורי הפתוח לפי המפורט בנספח התחבורה. ביצועם יעשה בשילוב עם פיתוח שטח ציבורי פתוח במפלס העליון, לפי המפורט בתכנית פיתוח ועיצוב נופי שתוגש לאישור הועדה המקומית.

3) פיתוח שטח ציבורי פתוח יעשה בצורה שתבטיח המשכיות ושילוב עיצובי של השטח המפותח משטחים הפרטיים והציבוריים הסמוכים, ויבוצע בו זמנית עם הבניה במגרש מס' 1 או במגרש מס' 3, הראשון מביניהם שיבנה.

ה. מדרחוב
מסומן בתשריט בפסים בצבעי תכלת וירוק (רחוב בית לחם).

1) רח' בית לחם יחפוך לרחוב המיועד להולכי רגל (מדרחוב) עם גישה לרכב בטחון ואספקה.

2) המדרחוב יהיה מרוצף לכל רוחבו והכניסה אליו תהיה דרך רח' המלך ג'ורג' ורח' טשרניחובסקי. לא יוצא חיתך הבניה למדרחוב אלא לאחר שתכנית פיתוח של המדרחוב אושרה ע"י אגף התנועה של העירייה.

3) תותר הקמת מרתפי חניה מתחת לתוואי המדרחוב לצורך תניון ציבורי.

ו. סך כל יחידות הדיור בשטח התכנית לא יגתך מ-200.

11. חניה, חניה ציבורית

ותנועה _____ :

1. החניה לשימוש המגורים, המסחר והקולנוע תוסדר במרתפים או על פני הקרקע בהתאם לתקן החניה שיחיה בתוקף בעת הוצאת חיתך הבניה.
2. יש לתבטיח בכל שלב בניה אספקת מקומות חניה על פי תקן החניה כולל הנגישות והסדרי פריקה וטעינה.
3. החניונים למגורים יופרדו מהחניונים המשמשים את שאר השימושים.



מתרון הגישה המשותפת לחניונים הציבוריים והפרטיים והפעלתם יחיה על פי הסדר שיעשה בתאום עם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

4. נושא אחזקת החניונים והפעלתם יכלל במסגרת הסדר כמפורט בסעיף טון 11.3 דלעיל.

5. שינויים לא מהותיים בנגישות, בחניה בהסדרי פריקה טעינה ובהסדרי הצמתים, באישור משרד התחבורה, אינם מהווים שינוי לתכנית זו.

תותר הקמתן של עד 4 קומות מרתף בכל שטח התכנית.

12. מרתפים:

השימושים המותרים במרתפים יהיו כדלקמן:

1. חניה לשימוש המגורים, המסחר והקולנוע וחניה ציבורית כמפורט לעיל בס' 11.

2. תותר הקמת בתי קולנוע במגרשים 1 או 3 בשטח המרתף כמפורט לעיל בסעיפים (א) 1 (10) (א) 1 (10) (ג).

3. יותרו מרתפים מסחריים במגרשים 5 - 13 כמפורט לעיל בסעיף (10) (ב).

4. תותר הקמת מקלטים/ים בגודל שמעל התקן הנדרש לתכנית זו לשרות אוכלוסיית הסביבה (כמקלט ציבורי). המקלט יוקם בתאום עם רשויות הנ"א.

5. כל בניה תת פרקעית מתחת לדרכים תותנה בהתרת נפה מתאים למעבר התשתיות הדרושות.

שימושים נוספים במרתפים יותרו לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע" (מרתפים) אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה בורטמה בילקוט הפרסומים מס' 3275 מיום 28.11.85.

13. הוראות לאיחוד:

1. כתנאי להוצאת היתרי בניה באזור לאיחוד יובטח איחוד החלקות בהתאם למפורט בתשריט, כנדרש בסעיף 127 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2.

א. החלקות מס' 113, 114 וחלק להשלמה מחלקה 156 יאוחדו והזכויות ינתנו במגרש החדש מס' 5, כדלקמן: 274/1000 חלקים מהזכויות עבור חלקה 114 ו-726/1000 חלקים מהזכויות עבור חלקה מס' 113.

ב. החלקות מס' 170 ו-171 יאוחדו והזכויות ינתנו במגרש החדש מס' 11, כדלקמן: 515/1000 חלקים



מהזכויות עבור חלקה 170 ו-485/1000 חלקים
מהזכויות עבור חלקה 171.

ג. החלקות מס' 161, 162, 191 וחלקי השלמה מחלקה
192 יאוחדו והזכויות ינתנו במגרש החדש מס'
13, כדלקמן: 622/1000 חלקים מהזכויות לבית
המשותף בחלקות מס' 161 ו-162 ו-378/1000
חלקים מהזכויות עבור החלקה מס' 191.

תנאי למתן חיתרי בניה בתחום תכנית זו הוא הכנתה
ואישורה בוועדה המקומית של תכנית בינוי לכל שטח
התכנית. תכנית זו תכלול עקרונות בינוי ועיצוב
ארכיטקטוני, חזקים וחזיתות עקרוניים, וכן עקרונות
פיתוח השטח, מתרונות תשתית, חניה, ריהוט גן וחפרי
בינוי.

14. תכנית בינוי :

לא תותרנה כל הפלות לנושא קוי בינוי ומספר קומות.

15. הפלות :

16. הפקעות ורישום

השטחים המיועדים לדרכים, ולשטחים ציבוריים פתוחים
יופקעו וירשמו ע"ש עיריית ת"א יפו.

שטחים ציבוריים :

כל בנין או חלק ממנו הנמצאים בשטח הציבורי בניגוד
לתכנית זו יהרס, האחריות להריסה ולסילוק הפסולת תהיה
על בעלי הקרקע ועל חשבונם.

17. שלבי בצוע :

1. הביצוע יהיה בשלבים כאשר כל שלב יכלול מגרש אחד
או יותר בתנאי של השלמת הפינויים ועבודות הפיתוח
הנלוות בהתאם לתכנית ולדרישות הוועדה המקומית.

2. הוועדה המקומית רשאית לקבוע את סדר שלבי הביצוע,
בהתאם להתפתחויות בפועל, תוך קידום הביצוע
במגרשים שלמים. עבודות הפיתוח של מגרש חדש מס' 4
(שטח ציבורי פתוח) כולל החניה שמתחתיו יבוצעו
במקביל עם עבודות הבניה של מגרשים מס' 1 או 3
הראשון מביניהם אשר יוגש לו חיתרי בניה.

3. חיתרי הבניה למגרש מס' 1 מותנה בהרחבת רח' המכבי
וטשרניחובסקי הגובלים בגבול המגרש והסדרת הצומת
רח' טשרניחובסקי-המכבי כולל הרמת גישה לחניה
ברח' המכבי וטשרניחובסקי בהתאם לנספח ההתבונה.

4. הוצאת חיתרי בניה וביצוע על כל מגרש חדש יעשו
בהתאם לתכנית הבינוי כאמור בסעיף 14 לעיל
ויבטיחו את ההמשכיות והשילוב העיצובי של המבנים
והשטחים הפתוחים עם המגרשים הסמוכים שבוצעו או
אושרו לביצוע.

5. פיתוח המדרחוב כולל החניון מתחתיו יעשה במקביל
לבנית מגרש מס' 3.



10. רישום בספרי

המקרקעין :

1. כל השטחים המיועדים לשטחי צבור או דרכים על פי תכנית זו יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ת"א-יפו במסגרת רישום החלוקה החדשה כנ"ל, כשם מנויים בכל מבנה, חפץ או חזקה.
2. בכל השטחים שיקבעו בבקשה להיתר כשטח מעבר לשימוש צבורי ולהולכי רגל כמפורט בתכנית, תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור.
3. במגרשים בהם תהיה גישה משותפת לחניה תרשם זיקת הנאה וכן זכות מעבר בהתאם למתחייב מתכנון החניה.

19. יחס לתכניות

תקופת : על שטח תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הבאות תחלת בתחומה:

מס' תכנית	שם התכנית	תאריך מתן תוקף	מס' י.פ.	הערות
תכנית מתאר מקומית "ע"	"מרחמים"	28.11.85	3275	למעט האמור בסעיף 12 לעיל.
תכנית מתאר מקומית 1680	"יציאות לגג"	10.12.81	2770	

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

מס' תכנית	שם התכנית	תאריך מתן תוקף	מס' י.פ.	הערות
44	תיקון 1941- תכנית מאוחדת לקביעת אזורים.	20.11.41	1142	
664		10.2.66	1259	התכנית מבוטלת למעט הסעיף החדן בהפקעה לאורך רח' המלך ג'ורג'.
857		29.2.65	1177	

20. תחילת ביצוע : לתחילת ביצוע יתשב גמר יסודות ל-40 דירות וביצוע עבודות פיתוח במגרש חיש מס' 4.



חתימת המחנך:

חתימת היוזם:

60

25.2.93

מספר נו: טכ/בע-91-1216

משרד המים מחוז תל-אביב
 חק הליכי תכנון ובניה (חודאת טעה) התש"ן 1990
 אישור תכנון נוס. 95-2250
 הועדה לבניה למגורים (מס. 45)
 החליטה ביום 2.2.93 לאשר את התכנית.
שמואל לקין
 מנהל מיטל תעבות
 לענפים

15.2.93