



מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2472/ב.מ.ס. 6

"שכונת שפירא - צפון"

שנוי מס' 1 לשנת 1990 לתכנית מפורטת מס' 590

תכנית לבניה למגורים

הוכנה ע"פ חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) החש"ן 1990

1. שם התכנית : התכנית זו מקרא "תכנית מפורטת מס' 2472/ב.מ.ס. 6 מס' 6 "שכונת שפירא-צפון" שינוי מס' 1 לשנת 1990 לתכנית מפורטת מס' 590, (להלן "התכנית").
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") וגיליון של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן "התשריט"). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט. תחום התכנית כולל:
גוש 6972: חלקות 1-43, 72-130, 160-208, 211-218, 307 וחלק מחלקות 302, 219, 226-231, 245, 246, 265-261.
גוש 6973: חלקות 1-10, 12-64, 66-73, 75-92, 103-125, 138-208, 210-219, 236-244 וחלק מחלקות 11, 74.
גוש 6974: חלקות 1, 3-5 וחלק מחלקות 2, 7.
4. מיקום : התכנית נמצאת על שכונת שפירא בגבולות המפורטים:
בצפון - דרך שלמה
במזרח - רח' ישראל מסלנט ורח' טורי זהב
בדרום - רח' רלב"ג ורח' שמעון בר יוחאי
ברח' טורי זהב
במערב - שד' הר - ציון
5. שטח התכנית : כ-161 דונם.
6. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו.
7. בעלי הקרקע : שונים.
8. עורך התכנית : ש. יבין, א. טריאון - אדריכלים ומתכנני ערים, בליווי צוות מרכז עת"א.
9. מטרות התכנית :

א. לקבוע הוראות ותנאים שיתרמו לעידוד מעילות שיקום השכונה ופיתוחה כשכונת מגורים, תוך מתן אפשרות לתוספות בניה והרחבת דירות בבניינים קיימים, ומתן תמריצים לאיחוד חלקות ולבניה חדשה.



ב. כל זאת ע"י קביעת:

- 1) אזורי יעוד - מגורים ב' מיוחד, מגורים ב' עם חזית מסחרית, אזור מסחרי, שטחים למבני ציבור, ושטחים ציבוריים פתוחים.
- 2) תכליות מותרות בכל האזורים הנ"ל. בין חיתר התרת שימושים של רווחה ציבורית, כגון מוסדות ציבור, גינון וחניה, באזור מגורים ב' מיוחד.
- 3) חזית מסחרית רצופה לאורך רחוב מסילת ישראל.
- 4) מערכת תנועה לצמצום תנועה עוברת ולמניעת חנית כלי רכב שאינם של דיירי השכונה, ע"י קביעת רחובות משולבים, כמסומן בתשריט.
- 5) הוראות בניה הכוללות אחוזי בניה, קווי בנין, מספר קומות וצפיפות מותרת.

ג. לבטל בתחום תכנית זו את תכנית מכורסת מס' 590 על שינוייה, אשר הודעה על מתן תוקף לה פרסמה בילקוט פרסומים מס' 1475 מיום 19.9.68.

10. הגדרות :

- א. "הודעה" - הודעה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.
- ב. "מבני" - גוש בנינים התחום מכל צדדיו ברחובות.
- ג. "רחוב משולב" - רחוב או קטע רחוב המסומן בתשריט, או שנקבע ככזה, ע"י הודעה, באישור גורמי התנועה, המיועד לשימוש משולב של רכב והולכי רגל, ללא הפרדה בין מטעה ומדרכות, ואשר תחניה בו מוגבלת.
- ד. "קומת עמודים" - חלל מכוסה תקרה אשר בו 2 שורות עמודים או יותר שגובהו מררצפה עד תחתית התקרה אינו קטן מ-2.20 מ' ושאינו מבונה למעט חדר מדרגות וחדרי שרות למבנה.

11. איזור מגורים ב'

מסומן בתשריט בצבע תכלת ועליו מסים אלכסונים.

מיוחד :

- א. התכליות המותרות
 - 1) מגורים.
 - 2) דיר מוגן לתשיש. בתחום התכנית יותרו עד 5 בנינים לשימוש זה.



(3) פנסיונים.

(4) מגרשי חניה ציבורית.

(5) מוסדות ציבור לשרות הקהילה כגון: בתי כנסת, ספריות, מעונות וגני ילדים, ומועדונים של גופים הפועלים שלא למטרות רווח, בתנאי שמחנדם העיר יקבע שאין המוסדות מהווים מטרה לסביבה.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שמושים ציבוריים כמפורט בסעיפים קטנים 3, 4, 5 לעיל. בתנאי שהמבנה כולו ישמש כמבנה ציבורי, ובתנאי של פרסום בחומם לנדרש בחוק, לשמש חורג.

הוראות הבניה למבנים שישמשו למוסדות ציבור יהיו זהות להוראות הבניה למבנים שישמשו למגורים באזור זה.

ב. הוראות הבניה:

(1) גודל מגרשים: שטח מגרש מינימלי יהיה 150 מ"ר. הועדה המקומית רשאית להתיר בניה במגרשים קטנים יותר, ע"פ חלוקה קיימת.

(2) במגרשים שגודלם עד 200 מ"ר

(א) אחוז בניה מירביים בקומה: 45%

(ב) אחוזי בניה מירביים: 90%

(ג) מספר קומות מירבי: 2 ק'

(ד) קוי בנין: קדמי - כמסומן בתשריט צדדי - 3, או 0, בחומם למפורט בסעיף 17. א. אחורי + 5 מ'.

(ה) צפיפות מגורים מירבית: 10 יח"ד לדונם נטר. חישוב הצפיפות יהיה כאמור בסעיף 17. ב.

(3) במגרשים הגדולים מ-200 מ"ר ומטנים מ-500 מ"ר

(א) אחוזי בניה מירביים בקומה: 45%

(ב) אחוזי בניה מירביים: 110%

(ג) מספר קומות מירבי: 3 קומות

(ד) קוי בנין: קדמי - כמסומן בתשריט



צדדי - 3, או 0, בהתאם
למפורט בטעיף
א.17
אחורי- 5 מ'.

(ה) צפיפות מגורים מירבית: 12 יח"ד
לדונם נטו. חישוב הצפיפות יהיה
כאמור בטעיף ב.17.

(4) במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר

(א) אחוז בניה מירביים בקומה: 45%

(ב) אחוזי בניה מירביים: 130%

(ג) מספר קומות מירבי: 3 קומות

(ד) קו בנין: קדמי - כסטומן בתשריט
צדדי - 3 מ'
אחורי - 5 מ'.

(ה) צפיפות מגורים מירבית: 14 יח"ד
לדונם נטו
חישוב הצפיפות יהיה כאמור בטעיף
ב.17.

(5) תוראות לבניה חשה, ע"פ תכנית בינוי
ועיצוב ארכיטקטונית

(א) כדי לעודד בניה מתואמת, בעלת ערכים
ארכיטקטוניים, ע"ג שטחים גדולים
יחסית, ניתן יהיה להגיש לאישור
הוועדה תכנית בינוי ועיצוב
ארכיטקטוני למגרשים העומדים באחד
התנאים הבאים:

I. המגרש מהווה מבנו מוקף רחובות,
או אזורי יעוד אחרים מכל צדדיו.

II. המגרש מהווה יחידת קרקע רצופה
בשטח מינימלי של 2.5 דונם,
והוועדה תמצא שהוא מתאים לתבנות
ע"פ תכ' בינוי ועיצוב
ארכיטקטוני, ושכניה מסוג זה
תשולב מבחינה ארכיטקטונית עם
הבניה ביתר השטח של המבנו.

(ב) תכנית הבינוי תכלול פירונית מפורטים
בין השאר בנושאים הבאים:

I. חניה במסגרת המגרש.

II. מיקום כניסות ויציאות לרכב
ולחולכי רגל בהתאם לסידורי
התנועה השכונתיים.



III. שטחים פרטיים מתוחים, תכנית פיתוח שטח.

IV. מרחקים בין המבנים בתוך תחום תכנית הבינוני - בהתחשב בגובה המבנים וצורתם.
קוי הבנין (הקדמי - לחזית הימנית, הצדדי והאחורי - כפני המגרשים הסמוכים) יהיו כמפורט בסעיף ו) שלהלן.

V. חלוקה למגרשים וסביעת גודל מגרש מינימלי שידרש לצרכי רישום.

VI. פיתרון עיצובי להתאמה ארכיטקטונית בין הבינוני בשטח התכנית והבינוני הגובל בתכנית.

א) אחוזי בניה מירביים: 180%

ד) מספר קומות מירבי: 5 ק' עם או בלי קומת עמודים, בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
קומות 4 ו-5, מעל בני הקרקע, יהיו בנטיה מסו בתבנית הקדמי.

ה) הועדה תהיה רשאית לדרוש קומת עמודים ו/או חניה תת קרקעית בהתאם לדרישות תכנוניות ועיצוביות.

ו) קוי בנין: קדמי: כמסומן בתשריט צדדי 3.60 מ'
אחורי 5 מ'

ז) צפיפות מגורים מירבית: 18 יח"ד לדונם נטו. חישוב הצפיפות יהיה כאמור בסעיף 17.ב.

12. אזור מגורים ב' מיוחד

עם חזית מסתתרת: מסומן בתשריט בצבע תכלת עם פסים אלכסוניים מוחתם בפס סגול.

א. הנחליות המותרות:

1) בקומת הקרקע: מסור, משרדים, שרותים אישיים, בתי אוכל ומשקה וכן שימושים ציבוריים כמפורט בסעיף 14.א.1 לעיל, לשמש תושבי הסביבה.
הועדה תהיה רשאית לאשר מגורים בקומת הקרקע בתנאי:
שחזית המגורים תהיה לצד אחורי של המגרש, ושמהנדס העיר יקבע שאיכות המגורים אינה נפגעת בשל מיקומם.



2) בקומות העליונות: מגורים, פנסיונים, דיור מוגן לסעיס.

ב. תוראות הבניה:

1) שטח מינימלי של מגרש יהיה 200 מ"ר. הועדה רשאית לחתיר בניה על מגרש קטן מ-200 מ"ר במקרה של חלוקה קיימת ומאושרת.

2) אחוזי בניה מירביים בקומה: 45%.

3) אחוזי בניה מירביים: 150%.

4) מס' קומות מירבי: 4 קומות.

5) קוי בנין: קדמי - כמסומן בתשריט. הקומה העליונה תיבנה בנטיגה של 1.5 מ' מקו הבנין הקדמי. צדדי - 0 או 3 מ' בחוטא למפורט בסעיף 17.א. אחורי - 5 מ'.

6) מס' יח"ד מירבי: 16 יח"ד לדונם נטו. שטח תנויות או משרדים של 80 מ"ר יחשב כ"יח"ד" לצורך חישוב מס' יח"ד המותר במגרש.

חישוב הצפיפות יהיה כאמור בסעיף 17.ב.

מסומן בתשריט בצבע אפור מותחם בקו סגול.

13.אזור מסחרי :

א. התכליות המותרות:

1) בקומת הקרקע ובקומה א': שימושים עסקים, נילווים, שימושי מסחר, שרותים אישיים, ובתי אוכל ומשקה.

2) בקומות העליונות: מגורים, בתנאי שהבקשה לחיתר הבניה תכלול:

- א) פרוט האמצעים שיבטיחו מניעת מטרדי זיהום אויר ורעש.
- ב) פתרונות נגישות שיבטיחו פרטיות הכניסות למגורים.

ב. תוראות הבניה:

1) אחוזי בניה מירביים בקומה: 45%

2) אחוזי בניה מירביים: 180%

3) מספר קומות מירבי: 5 קומות.



4) קוי בנין: קדמי - כמסומן בתשריט
 צדדי - 3, או 0, כמפורט
 בטעיף 17.א.
 אחורי: 5 מ'.

5) מספר יח"ד מירבי: 18 יח"ד לדונם. שטח
 חנויות או משרדים של 80 מ"ר יחשב כ"יח"ד",
 לצורך חישוב מספר יח"ד המותר במגרש.

א. גישה לחנייה

כאזור מסחרי, בכל מבנון שבין 2 רחובות
 הנצבים לדרך שלמה, הגישה לחנייה תהיה
 מתרחובות הנצבים הנ"ל. כדי לאפשר גישה
 לחנייה בכל החלקות שבבנון, בתחום קו הבנין
 האחורי בכל החלקות תינתן זיקת הנאה חודית
 למעבר לציבור.

מסומן בצבע חום מוחסם בקו חום כהה. 14. אזור לבניני ציבור:

א. התכליות המותרות:

- 1) בנינים למוסדות חינוך, תרבות, בריאות,
 דת או רווחה, שירותים קהילתיים ומוסדות
 מנהל עירוני או מחילתי.
- 2) מגרשי ספורט ומתקני ספורט.
- 3) גני משחקים, גנים ציבוריים ושבילים
 להולכי רגל.
- 4) חניה ציבורית.
- 5) כל המותר בשטח ציבורי פתוח.

ב. תוראות הבנייה:

- 1) אחוז בניה מירבי בקומה: 45%
- 2) אחוזי בניה מותרים: 130%
- 3) מספר קומות מירבי: 3 עם 2 קומות שרת.
- 4) קוי הבנין: קדמי - כמסומן בתשריט
 צדדי - 3 מ'
 אחורי - 5 מ'.
 במרתפים - עד גבול המגרש.

מסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר 15. שטח ציבורי פתוח:

א. התכליות המותרות:

- 1) שדרות, גנים וחורשות
- 2) מתקני גן ונופש פעיל
- 3) שבילים להולכי רגל ולרכיבי אופניים



4) מערכת תשאית על סרקעית ותת סרקעית

5) סקלטים

6) חניה תת סרקעית עד 3 קומות.

7) מבני ציבור במסח של עד 10% מסטח המגרש.
הוראות הבניה האריות, למבנים אלה,
תהיינה כאמור בסעיף 14.ב.

מסומן בתשריט בתחום של דרכים במטים אלכסוניים בצבע ירוק.

16. רחוב משולב :

א. ברחוב משולב, תינתן עדיפות לפעילות הולכי הרגל. מעבר וחנית כלי רכב תוגבל בהתאם, בכפוף לאישור אגף התנועה.

ב. כל רחוב או קטע רחוב המסומן בתשריט ו/או שזועדה תחליט עליו כעל רחוב משולב, תנתן בו זיקת הנאה לעיריה במרווח שבין גבול החלקות לבין קו הבנין הקזמי, לשם ביצוע עבודות, מעל ומתחת לפני הקרקע, הדרושות לפיתוח ו/או אחזקת הרחוב המשולב וכן זיקת הנאה למעבר לציבור.

17. הוראות כלליות :

א. קווי בנין:

1) קווי בנין צדדיים -

א) חזעה רשאית לדרוש או להחיר קו בנין צדדי 0 מ' (בניה בקיר משותף) במקרים הבאים:

I. במגרש הסמוך קיים קו בנין צדדי 0 מ'.

II. גודלו או צורתו של המגרש או המגרש הסמוך מחייבים קו בנין צדדי 0 מ' על מנת לאפשר ניצולו בצורה סבירה.

III. בעלי 2 מגרשים סמוכים מבקשים לבנות בקו בנין 0 מ' ביניהם, והדבר תואם את אופי הכינוי ברחוב.

בכל מקרה שבו תותר או תידרש בניה, בסו בנין צדדי 0 מ', תדרוש חזעה התאמה ארכיטקטונית בין 2 המבנים הצמודים.

ב) במגרשים שרוחבם פחות מ-10 מ' רשאית חזעה להחיר קו בנין צדדי של 2.5 מ'.



2) עוי בנין אחוריים -

א) הועדה רשאית להחזיר קו בנין אחורי הקטן מ-5 מ' אך לא פחות מ-3 מ' בתנאים הבאים:

I. גודל או צורת המגרש אינם מאפשרים את ניצולו בצורה סבירה.

II. הועדה שוכנעה כי הקטנת המרווח האחורי אינה מהווה סט"ד למגרשים הסמוכים.

ב. חישוב הצפיפות:

1) בחישוב מס' יחידות דיור למגרש, הועדה תחיה רשאית להחזיר יחידת דיור נוספת אם התקבלה שארית הגדולה מ-0.5 יחידות.

2) בבנין שימשש לדיור מוגן לקשישים תקבע צפיפות הדיור ע"י הועדה, בתנאי ששטח שום יחידת דיור לא יקטן מ-30 מ"ר.

ג. תנאים לקבלת היתר בניה:

קבלת היתר בניה יותנה ב:

1) הריסת כל בניה החורגת משטח או במיקומה במגרש מהוראות התכנית.

2) הסדר חניה בהתאם לתענים המקובלים בעיריית ת"א בזמן הוצאת ההיתר.

3) באיזור מסחרי:

א) הבטחת אמצעי מיגון למניעת סט"די זיהום אויר ורעש והבטחת פרטיות הכניסות למגורים כאמור בסעיף 13 א' 2) דלעיל.

ב) הבטחת הגישות לחניה כאמור בסעיף 13 ג' דלעיל.

ד. שמוש תוספת הזכויות כתוספת בניה לבנין קיים
יותנה ב:

1) הגשת תכנית לתוספת בניה בבנין שלם בחתום לדרישות מחדש העיר.

2) הסכמת הבעלים של כל הדירות בבנין לתכנית תוספת הבניה המוצעת, והתחייבות לבנות לפיה לכשירחיבו.

3) הרחבת אגף שלם (טור דירות אנכי לכל גובה הבנין) בבת אחת.



4 הועדה רשאית לחתיר הרחבה של אגף שלם ללא הרחבת הקומה העליונה, בתנאי שהתכנית תכלול מתרון ארכיטקטוני הולם לעיצוב הבנין.

5 החתיבות לשיפוץ המבנה והגדר ע"פ דרישות מהנדס העיר.

ה. עתיקות:

1 לא תתבצע כל עבודה בתחום הטאט המוכרז כשטח עתיקות 1 בחלקה 7 בגוש 6974 ללא תאום ואישור רשות העתיקות.

2 רשות העתיקות רשאית לדרוש ממגיש התכנית, כי יקצה אמצעים לכיצוע החכים במרקע, במגמה לעמוד על היקפם ואיכותם של השרידים הקדומים.

3 במידה ויתגלו שרידים המצדיקים זאת יופעלו על הגושים/חלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוסף הוראות חוק העתיקות.

4 אישור סופי לסלילי/בניה/ מותנה באישור "ועדת שררור שטחים מוכרזים מטעם רשות העתיקות".

18. יחס לתכניות

תקנות:

א. הוראות תכנית מפורטת מס' 590 על שינוייה שהודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1475 מיום 19.9.68, לא יחולו בתחום תכנית זו, למעט ההוראות בדבר ההפקעות לצרכי זרמים שאינן מבטלות ע"י תכנית זו.

ב. תכנית זו מבטלת את תכנית מפורטת מס' 1617.

ג. הוראות תכנית מתאר מקומית "ע" (מתונים), על תיקוניה חלות על תכנית זו.

ד. הוראות תכנית מתאר מקומית 1680 (בניה על גגות בתים) על תיקוניה, חלות על תכנית זו. למעט ההגבלה בסעיף 14 על יציאות לגג על קוטג'ים ועל קומות חלקיות.

ה. הוראות תכנית מפורטת מס' 1127 "זרכי גישה לחחנת האוטובוסים המרכזית", יחולו בתחום תכנית זו.

ו. הוראות תכנית מתאר מקומית "מ" לא יחולו בתחום תכנית זו.



19. תחילת ביצוע:

תחילת ביצוע תחשב פיננסי מגרש למגורים ב' מיוחד בחלק המזרחי של חלקה 66 בגוש 6973, בין הרחובות בעל העקדה ורח' ראב"ד וביצוע יסודות לכל יחידות הדיור המתוכננות משטח זה, וליחידות דיור נוספות בשטח התכנית, שה"כ יחידות הדיור שיונחו להם יסודות לא יפתח מ-70.

תזימת עורך התכנית:

תאריך: 5.11.90

מספרנו: טכ/בע-90-3290



Handwritten notes and signatures at the bottom right of the stamp area.