

מרחב הכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2511 - מתחם גלרון

שינוי מס' 1 לשנת 1989 של תכנית מפורטת 666



1. שם התכנית
2. מסמכי התכנית
3. תחולת התכנית
4. גבולות התכנית
5. שטח התכנית
6. בעלי הקרקע
7. עורך התכנית
8. יזם התכנית
9. מטרת התכנית
10. הוראות התכנית
11. הוראות כלליות
12. יחס לתכניות הקפות
13. זמן ביצוע התכנית



מרחב תכנון מקומי חל - אביב - יפו

תכנית מפורסת מס' 2511 - "מתחם גלרון"

שינוי מס' 1 לשנת 1989 של תכנית מפורסת 666

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורסת מס' 2511 - "מתחם גלרון" שינוי מס' 1 לשנת 1989 של תכנית מפורסת 666.
2. מטמכי התכנית: התכנית כוללת את המטמכים הבאים:
תכנון ובו 6 דפי הוראות בכתב (להלן התכנון).
תשריט בק.מ. 1:500 (להלן התשריט).
נספה בינוי עירוני בק.מ. 1:500 (להלן נספה הבינוי).
כל מטמך ממטמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: התכנית תחול על גוש 7036 חלקות 171, 170.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מופיעים בתשריט בקו כחול כזה והם:
בצפון: רח' אסף הרופא.
במזרח: רח' טולוז.
בדרום: רח' ים סוף.
במערב: חלקות 162, 97 של גוש 7036.
5. שטח התכנית: שטח התכנית הוא 3.265 דונם.
6. בעלי הקרקע: שונים.
7. עורך התכנית: טיטו נ.ס. אדריכלים.
8. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו.
9. מטרות התכנית: לאפשר פתוח שטח התכנית (חלקות 171, 170 בגוש 7036) ובניה בו באופן שישולב באופי השכונה ובאופן תפקודה ע"י:
 1. קביעת תכליות, הוראות והנחיות לבניה בשטח התכנית לשימוש למגורים, שימושי אסון מלונאיים, בית אבות ושרותים קהילתיים.
 2. קביעת מכסות לשטחים למעבר חופשי לצבור.
 3. קביעת הוראות להכנת תכנית בינוי.
 4. אחוד חלקות 170 ו-171.
 בתחום לאמור לעיל לשנות את הוראות התכנית החלוקת בשטח התכנית עפ"י האמור בסעיף 12 "יחס לתכניות חספות".
10. הוראות התכנית: השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים חומים יהיה מגרש מיוחד עליו תחולנה ההוראות הבאות:
 1. התכליות המותרות:
א. שמוש למגורים.
ב. שמושי אסון מלונאיים, בית-אבות ו/או דיור מוגן.
ג. שרותים קהילתיים לאוכלוסית הסביבה.
 - ד. לא יותרו בשטח המגרש שימושים המחוויים מטרד לציבור כגון אולם שמחות או ארועים המוניים שאינם לשרות דיירי המגרש.



2. אחוזי בניה

אחוזי הבניה הכוללים במגרש יהיו כדלקמן:

- א. 130% משטח המגרש נטו בעבור התכליות המפורטות בסעיף 10.1 א ו-ב.
- ב. 10% משטח המגרש שנטו בקומת קרקע בעבור התכליות המפורטות בסעיף 10.1 ג.
- ג. סה"כ אחוזי הבניה המותרים במגרש 140% משטח המגרש נטו.
- ד. שטחים מקורים ו/או קולונדות אשר בהם ניתנת זכות מעבר הופשי לציבור בתאום עם הועדה המקומית לא יחשבו באחוזי הבניה של הבנין.
- ה. שטח תבסית על המגרש כולל מבני עזר ומעברים ציבוריים מקורים לא יעלה על 60%.

3. גובה הבנין

- א. גובה הבנין במקרה של בנין בעל גגשטוח, לא יעלה על 10.5 מטר, גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.30 מטר מעל לגובה האמור לעיל.
- ב. גובה בנין במקרה של בנין בע גג רעפים, עד לבסיס גג הרעפים לא יעלה על 11.5 מטר.
- ג. על אף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בניה על גגות ושטוח בחלל גג הרעפים במסגרת אחוזי הבניה המותרים ועפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר בתנאים הבאים:
- 1) הועדה המקומית שוכנעה כי הבניה על הגג אינה פוגעת באופי החלל הציבורי והזיתות המבנה.
- 2) במקרה של בנין בעל גג שטוח, תהיה הבניה בבנין בעל גג שטוח בניסוגה של 2.5 מ' לפחות מקו היצוני של הבנין לאורך הזיתו לרחוב ולא יקרוג מהקו היצוני של הבית ביתר הזיתות.
- 3) במקרה של בנין בעל גג רעפים, לא יהושבו באחוזי הבניה השטחים בחלל הגג שגובהם קטן מ-2.4 מ' נטו.



4. קווי בניין:

א. קוי הבנין יהיו כמצויין בשריט הבינוי העקרוני וכמפורט לעיל:

בסומת העליונות	בקותת הקרקע	
3	6	1) קו הבנין לרח' אסף הרופא:
3	6	2) קו הבנין לרח' טולוז:
3	6	3) קו הבנין לרח' ים-סוף:
6	6	4) קו הבנין לאחור:

ב. למרות האמור לעיל הועדה המקומית תהיה רשאית להתייר הריגה מסוי הבנין בקומת הקרקע ועד לקו הבנין בקומות העליונות באם נוכחה כי לא יהיה בכך פגיעה באופי החלל הציבורי ובאופן תפקודו בחזיתות המבנה ובחשמלנות המבנה במרקם סביבו.

ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע את קוי הבנין האמורים כולם או חלקם כקוי בנין מחייבים.

5. מרתפים:

א. תותר הקמת מרתפים ע"פ תכנית "ע-מרתפים" וע"פ הוראת סעיף 10 ג' לעיל.

ב. על אף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית להתייר הריגות מהוראות תכנית "ע-מרתפים" בתחומים הבאים:

- בגובה המרתף מעל פני הקרקע כמתחייב מהמבנה הסופוגרפי של השטח.

- בהתרת מרתפי חניה עד לעומק של 4 קומות מתחת לפני הקרקע לצרכי המגרש ואוכלוסית הסביבה.

6. גודל יחידות:

א. בשימוש למגורים לא יקטן השטח המוצע של הדירות במגרש מ-110 מ"ר.

ב. בשימושים אחרים יקבע גודל היחידות בתאום עם הועדה המקומית ועם הרשויות המוסמכות.

11. הוראות כלליות: 1. הוראות להכנת תכנית בינוי ופתוח.
א. לא יתנוו היתרי בניה משטח התכנית עד להכנת תכנית בינוי ופתוח ואשרה ע"י הועדה המקומית.



ב. תכנית הבנוי והפתוח כאמור תכיל את המסמכים הבאים:

- 1) תשריט כללי בק.מ. 1:250 על בסיס תכנית מדידה טופוגרפית הכוללת תכנית עקרונית ותכניות מנחות ליחידה טיפוסית.
 - 2) תחכים עירוניים בק.מ. 1:250.
 - 3) חזיתות בק.מ. 1:250 כולל פריט חומרי גמר ופרטים עקרוניים.
 - 4) תשריט תנועה וחניה בק.מ. 1:250.
 - 5) מסמכים אחרים עפ"י דרישות מהנדס העיר.
2. חניה:

א. ספר מקומות החניה, הפריקה והטעינה יהיה גבוה ב-20 מקומות חניה לפחות מעל לתקן חניה התקן בעת הגשת הבקשה להיתר ואשור מה"ע.

ב. מיקום הכניסות והיציאות לשטח המגרש ופרישת מקומות החניה יהיה ע"פ תשריט תנועה וחניה כאמור בסעיף 1.1.1 ב.דלעיל, ואולם מרחק הכניסה המוצעת למגרש, מטאת המגרש המערבית, לא יפחת מ-15 מ'.

ג. חצר השרות לפריקה וטעינה יהיו מקורים או תת קרקעיים למניעת מטרדים לבנינים הגובלים.

3. המקעות ורישום:

א. כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית יופקעו וירשמו כחוק ע"ש עיריית ת"א-יפו בלשכת רישום המקרקעין.

ב. שטח המבנה המיועד לשימושים קהילתיים, כמפורט בסעיף 9.2 ירשם ע"ש עיריית ת"א-יפו כתנאי למתן תעודת גמר.

12. יחס לתכניות

תקפות:

1. הוראות תכנית מפורסת 666 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה ב-1953.2.10 אינן חלות בתחום תכנית זו.

2. הוראות תכנית 1680 בניה על הגגות אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב.פ. מס' 2770 מתאריך 10.2.81 אינן חלות בתחום תכנית זו.

13. זמן ביצוע

תכנית:

3 שנים מיום אישורה.



תאריך:

שם התכנית:

תאריך:

שם התכנית:

תאריך:

הועדה המקומית:

תאריך:

הועדה המחוזית:

תאריך:

מספרנו: טכ/בצ/90-1463

הועדה המקומית לתכנון ולבניה הלאומית

שם התכנית: גלגול מס' 2511

תוספת לפתח חוקי לאור דיון בהתנגדות

תאריך: 11.11.91 סרוטקול: 524 החלטה: (א.מ.)

אשרה לפתח חוקי: 15.6.92 ישיבה מס' 454

מנהל: הנדסה סגן מנהל: הנדסה

יורד חופרה

מס' 3-11

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

אישור תכנית מס' 8511 סגן 8511

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 15.6.92 לאשר את התכנית.

שמואל לסקר

מנהל המחוז

תאריך: 15.10.92