

31.5.94
תכנית בוקרית מס' 4

מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו
תכנית בניה למגורים



תכנית מפורטת מס' ב.מ. 2527-29
ע"פ חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) תש"ן 1990

שינוי מס' 1 לשנת 1991 של תכנית מפורטת מס' 606

שינוי מס' 1 לשנת 1991 של תכנית מתאר מס' 479

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 עורך התכנית
 - 1.7 יזם התכנית
2. מטרת התכנית
3. הוראות התכנית
 - 3.1 אזור מגורים מיוחד
 - 3.2 כיכר ציבורית ודרך
 - 3.3 מגרש למוסד ציבורי
 - 3.4 חזית מסחרית ויחידות מסחר
4. הוראות להכנת תשריט בינוי ועיצוב
5. רישום מקרקעין
6. תנאים למתן חיתרי בניה
7. יחס לתכניות תקפות
8. שטח עתיקות מוכרז
9. תחילת ביצוע התכנית
10. חתימות



1. זיהוי ופרטים

- 1.1 שם התכנית
=====
- תכנית זו תקרא - תכנית מפורטת ב.מ. 29 מס' 2527.
- שינוי מס' 1 לשנת 1991 לתכנית מפורטת מס' 606 על תיקוניה.
- שינוי מס' 1 לשנת 1991 לתכנית מתאר מס' 479 על תיקוניה.
- 1.2 מסמכי התכנית
=====
- תכנית זו מכילה את המסמכים הבאים השהווים חלק בלתי נפרד ממנה:
- תקנון התכנית בו 9 עמודים (להלן התקנון).
- תשריט התכנית ערוך בק.מ. 1:500 (להלן התשריט).
- 1.3 תחולת התכנית
=====
- תכנית זו חלה על השטח התחום בקו כחול בתשריט והכולל את חלקה 80 בגוש 7020 אשר בן הרחובות פסטר, יפת, יהודה מרגוזה ויהודה הימית (להלן "המגרש").
- 1.4 שטח התכנית
=====
- שטח התכנית כ-16,702 מ"ר.
- 1.5 בעל המקרקע
=====
- הפטריארכיה היוונית אורתודוכסית של ירושלים והפטריאך היווני אורתודוכסי של ירושלים.
- 1.6 עורכי התכנית
=====
- אד' ישראל בר-לב, אד' אלכס כהן, אד' נינה בר לב
רח' המלכים 42 רמת"ש.
- 1.7 יוזם התכנית
=====
- הוועדה המקומית לתכנון ובניה- תל אביב יפו - להלן העירייה.
הפטריארכיה היוונית אורתודוכסית של ירושלים - להלן הפטריארכיה.
גולדפן הולדינגס ישראל בע"מ - להלן היוזם.



2. מטרת התכנית

- 2.1 מתן הוראות והנחיות שיביאו לפיתוח השטח והכשרתו לבניה כלהלן:
- 2.1.1 בנית לא פחות מ-200 יח"ד בשטח של 28,000 מ"ר, חזית מסחרית לאורך רח' יפת ובתוך השטח, בשטח של 1,000 מ"ר, מועדון ספורט ובריאות בשטח של 700 מ"ר, מוסד ציבורי בשטח של 300 מ"ר, כיכר ציבורית ודרכ, שטח פרטי מתוח לציבור וחניון פרטי לשימוש הציבור.
- 2.1.2 קביעת גבהים לגגות המבנים בין +33.00 ל-+48.00 מ' מעל פני הים.
- 2.2 קביעת הוראות בדבר היתרי בניה.
- 2.3 קביעת הוראות בדבר רישום מקרקעין.
- 2.4 קביעת מועד לתחילת ביצוע התכנית.



3. הוראות התכנית

3.1 אזור מגורים מיוחד - צבוע בתשריט בצבע כחום

3.1.1 התכליות המותרות

- א. שמשו למגורים.
- ב. מסחר.
- ג. מועדון ספורט ובריאות.
- ד. שטח פרטי עם זכות מעבר לצבור.
- ה. מבנה לשמשו הציבור.
- ו. חניון פרטי וחניון פרטי לשמשו הציבור.

3.1.2 שטח רצפות וגודל דירות

א. סה"כ השטח הבנוי לא יעלה על המפורט לעיל תכליות	שטח בנוי	הערות
מגורים	28,000 מ"ר	ראה סעיף 3.1.2 א/ג
מסחר	1,000 מ"ר	
מועדון ספורט	700	חותר בנוסף הקמת בריכת שחיה ומתקניה.
מבנה לשמשו הציבור	300 מ"ר	
חניון פרטי וחניון פרטי לשמשו הציבור ע"פ הוראות התכנית		תת קרקעי.

ב. השטחים המפורטים לעיל כוללים את כל המבנים העל קרקעיים אך אינם כוללים מרפסות לא מקורות, חדרי אשפה, חדרי טרנספורמציה, מקלטים ו/או מרתבים מוגנים עפ"י הוראות חג"א, חדרי מכונות, חניונים תת קרקעיים וכן מרתבים לצורך השימושים המפורטים בתכנית "ע" מרתבים לצורך תכליות המגרש.

לא יחושבו בשטח הבנוי המפורט לעיל קילונדות ומעברים מקורים שיש בהם זכות מעבר חופשי לציבור (ע"פ סעיף 3.1.5) וכן בליטות וכרכובים, ארגזי רוח, פרגולות.

ג. ניתן לבנות יחידות דיור בגדלים שונים ובלבד שגודל יחידת דיור למבנה או קבוצת מבנים המוצעים במסגרת להיתר בניה לא יקטן מ-104 מ"ר ליח"ד בממוצע ושטח דירה לא יקטן בשום מקרה מ-45 מ"ר לדירה. מספר היחידות לא יעלה על 270 יח"ד.



ד. הועדה המסומית רשאית לפטור את מבקש ההיתר מהאמור בסעיף קטן 3.1.2/ג לעיל בענין גודל ממוצע של דירה ומספר היחידות צע של דירה, ומספר היחידות לגבי יחידות דיור שאינן מיועדות למכירה והמיועדות להשכרה והנשארות בבעלות או הכירה אחת.

גובה המבנים 3.1.3

א. גובהם המוחלט של המבנים לא יעלה על המתואר בתשריט לפי הוראות הבאות:

(1) בבנינים בעלי גג שטוח או מרפסות גג יהיה הגובה האמור גובה מעפת הגג הבנוי.

(2) בגגות רעפים - יהיה הגובה האמור בסיס גג הרעפים.

ב. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 40%.

ג. למרות האמור בסעיף קטן 3.1.3 (א) תותר בנייה על גגות הבתים לשימוש מגורים ובמסגרת שטחי הבניה המתותרים למגורים לפי הוראות הבאות:

(1) סה"כ השטח הבנוי מעל הגובה המותר לבניה (כמפורט בסעיף קטן 3.1.3 (א) דלעיל), לא יעלה על 30% משטח המוסה שמתחת כמתואר בסכימת הגבהים.

(2) גובה הבניה על הגג לא יעלה על 2 קומות (6.0 מ') מעל הגובה המותר לאותו גג.

(3) בכל מקרה לא יעלה הגובה האמור בסעיף קטן 3.1.3 (א) מעל גובה מוחלט 48.00 מטר.

(4) במסגרת הוראות תשריט הבינוי והעיצוב (כמפורט בפרק 4 דלהלן), יקבע מקומה של הבניה על הגגות וגובהם הסופי.

קווי הבנין 3.1.4

קווי הבנין המירביים לרחובות ולמגרשים הסמוכים יהיו כמתואר בתשריט.

במסגרת הוראות תכנית בינוי ועיצוב (כמפורט בפרק 4 דלהלן), יקבעו מבין קווי הבנין הנ"ל קווי בנין מחייבים וכן יקבעו המרחקים בין המבנים בשטח המגרשים.

בבניה בקווי בנין אפס תותר פתיחת הלונות לדרכים, לשטחים ציבוריים ולשטחים עם זיקת הנאה לציבור. פתיחת הלונות למגרשים הסמוכים תותר בהסכמת בעליהם.



3.1.5

שטח פרטי, עם זכות מעבר לציבור - מסומן בסימון עקרוני בעיגולים ירוקים

1) בשטח התכנית יוקצו שטחים פרטיים, מקורים או בלתי מקורים ותובטח בהם זכות מעבר לציבור (הולכי רגל) בתחשב בתכלית לעיל.

לשם כך יוקצו:

- קולנדה לאורך רח' יפת כמסומן בתשריט.
- מעברים ושבילים לאורך התוואים העקרוניים כמסומן בתשריט.

- שטח ל"רחבה פנימית" שלא יקטן מ 600 מ"ר באזור המצוין בתשריט כ"רחבה פנימית" ותובטח ממנו תצפית נוף ככל האפשר מערבה.

שטח לתצפית שלא יקטן מ-100 מ"ר באזור המצוין בתשריט כ"תצפית" ותובטח ממנו תצפית נוף רחבה ככל האפשר.

2) מיקומם הסופי של השטחים הפרטיים עם זכות מעבר לציבור, מימדיהם ואופיים החללי והאדריכלי יקבעו במסגרת הוראות תשריט בינוי ועיצוב כמפורט בסעיף 4 דלעיל.

3.1.6

מבנה לשימוש ציבורי

בתוך אזור מגורים מיוחד, ובצמוד ל"מגרש למבנה המיועד לשימוש ציבורי" יוקצה בתוך אחד ממבני המגורים שטח לשימוש ציבורי בשטח של כ-300 מ"ר לתכלית של הינוך ותרבות.

לשטח זה תובטח גישה מהמגרש למבנה המיועד לשימוש ציבורי ותחשטח הפרטי עם זכות מעבר לציבור.

3.1.7

מועדון ספורט ובריאות

תותר הקמת מבנה למועדון ספורט ובריאות וכיו"ב בשטח שלא יעלה על המפורט בסעיף 3.1.2 לעיל. כמו ככן תותר הקמת בריכת שחייה, ומתקנים שונים המשרתים את המועדון.

הועדה המקומית ראשית להחיר הפעלת מזנון או בית קפה במועדון, במסגרת טד השטחים המיועדים למועדון או למסחר.

3.1.8

מתחים

תותר הקמת מתחים בכל שטח המגרש ובעומק של עד 4 קומות מרחת לפני הקרקע לצרכי חניה, מקלטים, מחסנים ומתקני עזר.

גובה המרתף מעל פני הקרקע הטבעית יהיה על פי הוראות ת.מ.-"ע" מתחים. אולם תותר הנלטת מתחים מעבר האמור בתכנית "ע" הנ"ל, כדי להותים הבינוי למצב הטופוגרפי.

3.1.9

חניה

יבנה חניון תת-קרקעי לשימושים המותרים בשטח התכנית ומספר מקומות החניה בו לא יפחת מהנדרש ע"פ תקן החניה בעת הוצאת החיית. בנוסף יבנה חניון עבור 50 מקומות חניה לכחות, אשר יופעל ע"י היוזם, בתמורה, לשימוש הציבור.



דרכי גישה, הסדרי פריקה וטעינה, יקבעו במסגרת הוראות תכנית הבינוי והעיצוב (כמפורט בפרק 4 דלהלן), ובתאום עם גורמי התנועה המוסמכים.

3.2 כיכר ציבורית - צבוע בתשריט בצבע ירוק עם אלכסונים אדומים. הכיכר הציבורית תפותח ותשולב בשטחים הציבוריים הסמוכים ותובטח בה תנועה לציבור.

לא תותר כל בניה תחום הכיכר הציבורית.

3.3 מגרש למבנה המיועד לשימוש ציבורי - צבע חום עם אלכסונים צהובים. המגרש הנ"ל משטח של כ-700 מ"ר מיועד לשרת את המבנה לשימוש הציבורי הנזכר בסעיף 3.1.6 לעיל.

בשטח זה לא תותר כל בניה למעט גיזון, פיתוח שטח ומחסנים שישתרו את המבנה לשימוש ציבורי.

3.4 חזית מסחרית - מסומן בתשריט בקווי סגול במקומות המסומנים כחזית מסחרית יותר שמוש מסחרי במפלס הכיכר והדרך. השטח המסחרי לא יעלה על המפורט בסעיף 3.1.2 לעיל.

כמו כן רשאית הוועדה המקומית להתיר במסגרת השטחים המותרים למסחר, וע"פ הוראת תשריט בינוי ועיצוב - הקמת יחידה מסחרית במקומות שלא סומנו כחזית מסחרית בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר בצמוד לשטחים הפתוחים לציבור, אם נוכחה הוועדה כי לא יהיה בהפעלתה משום מסרד לאוכלוסית הסביבה.

4. הוראות להכנת תשריט בינוי ועיצוב:

4.1 יוגש תשריט בינוי ועיצוב, כתכנית מנחה לכל שטח המגרש הכלול בתכנית, ואישורה ע"י הוועדה המקומית יהיה תנאי לטתן היתרי בניה.

4.1.1 תכנית הבינוי והעיצוב תכלול את המסמכים הבאים:

- (1) תכנית בינוי ועיצוב כללית בק.מ. 1:500, על בסיס תכנית מדידה גרפית בק.מ. זה.
- (2) תכנים עקרוניים בשטח התכנית בק.מ. 1:500.
- (3) נספח לצרכי תנועה הניה וצרכי גישה.
- (4) תכנית מנחות ליחידות טיפוסייות בק.מ. 1:250.
- (5) תכנית מנחות לעיצוב אדריכלי, כולל חזיתות עקרוניות בק.מ. 1:250 ו-1:100.
- (6) מידע הנדרש לענין תנאים לטתן היתרי בניה.

4.1.2 תכנית הבינוי והעיצוב תכלול את הפרטים הבאים: אופי הבינוי, תנוחת המבנים, אופי הגגות, צורתם, שיפועיהם וכיוונם, פיתוח השטח, מפלסים של קרקע וכניסות למבנים, קולונדות ושטחים מקורים, גדרות ואלמנטי בינוי מיוחדים, יאסם ופרופורציות, פרטי הגמר ופרטי בניה.



4.1.3 בתכנית הבינוי והעיצוב יוקצו שטחי חניה ודרכי גישה בכפוף להוראות תכנית זו ובאופן שלא ישונו יעודי הקרקע למגרשים השונים בתכנית.

4.2 מתרונות לתשתיות ולמערכות עזר כגון דודי שטח, מסתורי כביסה, מזגני אוויר, אנטנות טלוויזיה וכיו"ב, וכן פתרון לניקוז גגות כשטחים הציבוריים, ינתנו בנספח סכני לתשריט הבינוי, וזאת לאחר מתן תוקף לתכנית.

5. רישום מקרקעי

5.1 תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר לחולכי רגל בשטחים הפרטיים עם זכות מעבר לציבור כמפורט בסעיף 3.1.5. לעיל.

5.2 השטח המיועד למבנה לשימוש ציבורי כאמור בסעיף 3.1.6 והשטח המיועד לכיכר ציבורית כאמור בסעיף 3.2 יוחזרו לתסופה של 99 שנים ללא תמורה לעיריה.

6. תנאים למתן היתרי בניה

6.1 היתרי בניה יוצאו בכפוף להוראות תשריט בינוי ועיצוב לאיזור כולו, כמפורט בסעיף 4 דלעיל ובכפוף להוראותיה.

6.2 היתרי הבניה יותנו במתן התחייבות לרישום זיקות חנאה והכירה כאמור בפרק 5 דלעיל, אך לא יותנו בגמר הליכי הרישום.

6.3 תותר הוצאת היתרי בניה לכל שלב בנפרד, לרבות לעבודות עפר, בכפוף להוראות תשריט הבינוי כמפורט בסעיף 4 דלעיל.

6.4 היתרי הבניה בשטח התכנית יכללו את התנאי הבא:
"אם יתגלו שרידי קברים, יש לעצור לאלתר את הבניה עד לדיווח ובדיקת הוועדה המקומית, ונקיטת כל הפעולות המחייבות".

7. יחס לתכניות תקפות

תכנית זו מבטלת את הוראות התכניות הנאות החלות בתחומה על תיקוניהן:

תכנית 606 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1369 בתאריך 22/6/67.

תכנית 479 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 603 בתאריך 5/6/58.

תכנית מטאר "מ" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 2829 בתאריך 24/6/82.

תכנית מטאר 1680 בניה על גגות הבתים אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 2770 בתאריך 10/12/81.

על תכנית זו חלות הוראות תכנית מטאר "ע" - מרתמים, למעט ההוראות המחליפות אותה כמפורט בתכנית זו.

אם תחיה שתירה בין הוראות תכנית זו והוראות תכניות אחרות התקפות בתחומה, תכרענה הוראות תכנית זו.



שטח עתיקות מוכרז
חלק מגוש 7020 הינו "שטח עתיקות מוכרז" ע"י רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות תשל"ח-1978, ועליו יהולכו ההחלים הבאים:

8.1 לא תתבצע כל עבודה במגרש הכרוכה בעבודות עפר כמש"ח, אלא בתנאי אישור רשות העתיקות לביצוע המבוקש בבקשה להיתר הבניה או בכפוף לשינויים בבקשה להיתר שידרשו על ידי רשות העתיקות כעקבות מימצאים בשטח.

8.2 רשות העתיקות רשאית לדרוש ממגיש בקשה להיתר ב"שטח עתיקות מוכרז" כי יקצה אמצעים לביצוע חוזכים בקרקע בשטח המגרש, במגמה לעמוד את היקפם ואיכותם של שרידים קדומים במקום.

9. זמן תחילת ביצוע התכנית:
תחילת ביצוע תחשב יציאת יסודות של הבניינים הכוללים 20% מכלל יחידות הדיור המתוכננות להבנות ע"פ התכנית.

10. חתימות


10.5.92

מספרנו: טכ/כע-91-136



10.5.92

~~_____~~