



מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו.
תכנית מפורטת מספר 2578
"מגרש ציבורי כרחוב אילת"
שינוי מס' 1 לשנת 1992 של תכנית בנין עיר "א" יפו.
שינוי מס' 3 לשנת 1992 של תכנית בנין עיר מס' 1200.

1. שם ותוכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מספר 2578 "מגרש ציבורי כרחוב אילת", שינוי מס' 1 לשנת 1992 של תכנית בנין עיר "א" יפו ושינוי מס' 3 לשנת 1992 של תכנית בנין עיר מס' 1200.

2. מסמכי התכנית :

1. מסמך הוראות התכנית נבו 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 2. תשריט צבוע הערוך כקנה מידה 1:500 (להלן "התשריט").
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית : 1. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט הכולל:

- נוש: 7012 חלקות: 1, 21 (חלק).
נוש: 7041 חלקות: 49, 50.

4. גבולות התכנית: בצפון: תואי מסילת הרכבת ליפו, סמטת שלוש, גבול חלקה 51 בנוש 7041.
בדרום: רחוב אילת (דרך יפו-ת"א).
במזרח: גבול חלקה 2 בנוש 7012.
במערב: גבול חלקות 48 ו-51 בנוש 7041.

5. שטח התכנית : כ-4.3 דונם.

6. בעל הקרקע : מדינת ישראל-רשות הפיתוח ועיריית תל-אביב - יפו.

7. ינוס ותוכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו.

8. עורך התכנית : צוות מרכז, אגף תב"ע, עיריית תל-אביב - יפו.



9. מטרת ותכנית: 1. להגדיל את השטח למכני ציבור שכונתיים לשרות שכונות המגורים הסמוכות - פלורנטין כדרום ונה צדק בצפון, לחזק את הקשר הפיסי והחברתי בין שתי השכונות, לשמר אתרים בעלי ערך מיוחד הקיימים בתחום התכנית.

כל זאת ע"י:

- א. שינוי היעוד של חלקה 1 בגוש 7012 ושל חלקות 49 ו-50 בגוש 7041 מאזור לתכנון בעתיד לאזור לבניני ציבור.
- ב. קביעת תכליות, זכויות והוראות כניה לחלקות הכלולות בתחום תכנית זו.
- ג. קביעת אתרים ובנינים לשימור והוראות לגביהם.
- ד. שינוי בתחום תכנית זו של הוראות תכנית "א" יפו על שינויה והוראות התכנית המפורטת מספר 1200.

10. הוראות התכנית: 1. אזור לבניני ציבור: צבוע בתשריט בצבע חום מוחכם נקו חום.

א. תכליות מותרות:

שטח התכנית יותרו שימושים ציבוריים לשרות תושבי הסביבה והשכונות הסמוכות כגון: מוסדות חינוך יסודיים וטרום יסודיים, שרותי חינוך בלתי פורמאלי, שרותים קהילתיים וכד'.
במרתפים תותר חניה לשרות הציבור, שימושים עיקריים כמפורט בסעיף 2.10 א.ד) שלהלן ויתר התכליות המותרות ע"פ תכנית מאחר מקומית "ע-מרתפים".

ב. הוראות כניה:

1) מגרש א' (חלקה 1 בגוש 7012):

(א) זכויות כניה:

יותרו שטחים עיקריים בשטח שלא יעלה על 5,380 מ"ר, מתוכם שטח שלא יעלה על 1,180 מ"ר יהיה מתחת לפני הקרקע.
שטחי שרות לא יעלו על 6,000 מ"ר, מתוכם עד 3,000 מ"ר מתחת לפני הקרקע.
החניון הציבורי שבמרתפים יחשב כשטח למטרות שרות.

(ב) גובה הכניה:

גובה המבנה לא יעלה על 4 קומות כולל קומת הקרקע. לא תותר קומת עמודים כחזית רחוב שלוש. כ"כ תותר קומת גג חלקית בשטח שלא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה.

גובה קומות המבנה החדש יהיה זהה לגובה הקומות במבנה הקיים לשימור.

משרד הביטחון וההגנה
המנהל הכללי
ת"ד 7524, טבריה 2578
טל. 04-7524



(ג) קווי הכנין:

לחזית רחוב אילת - בהמשך לקו הכנין
הקיים במגרש.
לחזית רחוב שלוש - 4 מ'.
לצד ולאזור - 0.0 מ' כהסכמת הבעלים
של המגרש השכן או 3.0
מ'.

(ד) מרחקים:

תוחנה עד 4 קומות מרחף בגבולות
המגרש ומתחת לקטע רחוב שלוש הכלול
בתכנית (חלק מחלקה 21 בגוש 7012)
בתנאי שיובטח פתרון נאות לתשתיות
ומערכות עירוניות ואחרות.
השימושים העיקריים במרחף כאמור בסעיף
1.10. לעיל, יותרו בחלקן הצפוני של
שתי קומות המרחף העליונות בתנאי
שהחזית המתאימה (לכיוון תואי מסילת
הכרזל) תהיה פתוחה לאיורור ולתאורה
טבעיים, תוך ניצול תונוי השטח והקפדה
על פתרונות אקוסטיים הולמים.

(ה) דרישות שימור:

מקש היתר הכניה כמגרש א' יחויב
בשיפוץ המכנה לשימור שבמגרש זה
(הקונסוליה הגרמנית) ובשיקום האתר
לשימור כמפורט בסעיף 11 בתכנית זו.

2) מגרש ב' (חלקה 49 בגוש 7041):

(א) זכויות בניה:

השטח הכולל לסטרוט העיקריות ולמטרות
שרות יהיה ע"פ הקיים, כ-900 מ"ר.

(ב) גובה הבניה וקווי הכנין:

גובה המכנה וקווי הכנין יהיו ע"פ
הקיים.

(ג) דרישות שימור:

מקש היתר הבניה כמגרש ב' ו/או כמגרש
ג' יחויב, כתנאי למתן ההיתר, בשיפוץ
המכנה לשימור כמגרש ב' (קפה לורנס)
ובשיקום האתר לשימור כמפורט בסעיף 11
בתכנית זו.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח תקווה 118, תל-אביב

טלפון 5438111



3) מגרש ג' (חלקה 50 בגוש 7041):

(א) זכויות בנייה:

יוותרו שטחים עיקריים שלא יעלו על 370 מ"ר מעל פני הקרקע.
שטחי שרות לא יעלו על 1,360 מ"ר, מתוכם עד 1,100 מ"ר מתחת לפני הקרקע. החניון הציבורי שכמתפיים יחשב כשטח למטרות שרות.

(ב) גובה הבנייה:

גובה המבנים לא יעלה על 2 קומות כולל קומת הקרקע. לא תותר קומת עמודים כחזית רחוב שלוש.
כ"כ תותר קומת גג חלקית כשטח שלא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה.
גובה קומות המבנים החדשים יהיה כגובה המבנה לשימור שבמגרש א'.

(ג) קווי בניין:

לחזית רחוב שלוש - בהמשך לקו הבניין הקיים במגרש ב'.
לחזית המגרש - 2.0 מ'.
לצד ולאחור - 0.0 מ' בהסכמת הבעלים של המגרש השכן, או 3.0 מ'.

(ד) מרתפים:

תותרנה עד 4 קומות מרתף בגבולות המגרש.

(ה) דרישות שימור:

ראה דרישות השימור למגרש ב'.

11. תוראות מיוחדות:

1. מרתפים:

הקסת מרתפים עד גבול המגרש תותר כתנאים הבאים:

א. גג חלקי המרתף הכוללים ממעטפת המבנה לא יכלוט מעל פני הקרקע.

ב. חלקי המרתף שאין מעליהם מבנה על קרקעי יגוננו או יוכשרו ככל צורה אחרת לשמוש כחצר.

211
ר"ר: מנהל המועצה
ד"ר: סגן מנהל המועצה
93-72468, סמלון 117-70438



2. סכנים לשימור:

המבנים הסמוכים בהשריט בכוכב מוקף עיגול הם מבנים המיועדים לשימור.

השימור יעשה לפי ההוראות להלן:

א. תיעוד:

המבנה לשימור יתועד בשרטוטים, צילומים ומלל הכוללים תכניות, חזיתות, פרטים וח"ד של אדריכל העוסק בשימור מבנים. תיעוד המבנה יכלול גם תיעוד הכנין המקורי.

ב. שיפוץ המבנה:

מטרת השיפוץ תהיה החזרת הכנין לחזונו המקורית.
יבוצעו הסרת תוספות מאוחרות, חיזוק השלד, טיפול כטיח, צביעה, עיבוד חלונות, צביעה פנימית וכיו"ב; הכל לפי הצורך ובתאום עם מהנדס העיר. חזיתות המבנה ישופצו וישוחזרו ללא שינויים. יותרו שינויים מקומיים לצורך התאמת המבנה לשימוש שיעשה בו, כתנאי אישור השינויים ע"י מהנדס העיר.

ג. אחזקת המבנה לשימור:

כל פעולה-חיצונית הנדרשת לאחזקתו של מבנה לשימור לאחר השיפוץ תעשה כאישור מהנדס העיר, בהתייחס לכל פרטי הפעולה כולל חומרי גמר, גידור, גינון, טיפול במרזבים, ניקוז, התקנת מתקנים על גג הכנין וכיו"ב.

3. אחרים לשימור:

הטח המוקף מסגרת נקו סגול מקוקו הוא אתר לשימור.
האתר לשימור יתועד כאמור בסעיף קטן 3א' לעיל לבני המבנה לשימור.
כשטח האתר יבוצעו עבודות גינון ופיתוח לשיחזור חלקי הגן המקוריים ע"פ תיעוד האמור.
ונכנית פתוח האתר תוגש לאישור מהנדס העיר.

4. גשר עילי מעל רחוב שלוש:

תותר הקמת גשר עילי מקורה מעל רחוב שלוש כדי לאפשר קשר בין מגרש א' שממזרה הרוב שלוש ובין מגרש ג' שממערבו.
עיצובו הסופי של הגשר יהיה בתאם להנחיות עיצוב של מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית.

12. תנאים למתן היתר: בנוסף לתנאים האחרים המפורטים כתכנית, עיצוב הכנינים החדשים בתחום התכנית יבטיח התייחסות הולמת לכנינים לשימור.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח תקוה 116, תל-אביב
ד. ת. 7246, טלפון 5638111



13. תנועה וחניה: הגישה לתניה, החניה, העלאה והורדת נוסעים וכיו"ב יוסדרו כהתאם לדרישות אגף התנועה של עיריית תל-אביב - יפו, ע"פ תקנים שיהיו בתוקף בזמן קבלת החייר.

14. רישום שטחים: המגרשים המיועדים לבניני ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית תל-אביב - יפו כחוק.

17. זמן ביצוע: מיידי.

18. יחס לתכניות תקפות:

- על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות התקפות.
- במידה ויתגלה ניגוד בין הוראות התכניות התקפות ובין הוראות תכנית זו תכרענה הוראות תכנית זו.

ת ת י ס ו ת

ה: ל"ה הנקומית לתכנון לבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית תכנית תנועה ומס' 2578
מכלל ציודי ליה אילת

אי יחייב לה יי תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 ב"ה: לשטח 1000 (10) לחוק
 יראיי ע"ג: הועדה המחוזית

מ"י: 1000
 מ"ל: 1000
 תאריך: 12.1994

משרד המגורים והתנועה
 מנהל מחוז ת"א

החלטת מועצה מקומית
 מס' 1769

אשר על פי תוכנית זו יבנה ויבנות
 כלל ציודי ליה אילת
 על שטח של 1000 (10) לחוק
 כפי שצוין בתכנית מס' 2578
 והתקפותיה
 ובהתאם לדרישות
 אגף התנועה של עיריית
 תל-אביב - יפו
 ע"פ תקנים שיהיו בתוקף
 בזמן קבלת החייר

מנהל מחוז ת"א
 מנהל מוקיעו ישראל
 חתימת מנהל המחוז
 מ.ר.ע.



10-05-1994

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה חס"ת-1965

אישור תכנית מס' 2578

התכנית מאושרת על-פי
 שעיף 108 (ג) לחוק

מס' 1000
 תאריך הועדה המחוזית
12.1994