

- מעודכן ל- 12.5.95
- מעודכן ל- 19.6.95
- מעודכן ל- 27.6.95
- מעודכן ל- 22.8.95
- מעודכן ל- 15.8.97
- מעודכן ל- 1.9.97

מרחב תכנון מסת"תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2606 מתחם שד' ירושלים

- שינוי מס' 1 לשנת 1993 לתכנית בנין עיר יפו ב
- שינוי מס' 1 לשנת 1993 לתכנית מפורטת מס' 250
- שינוי מס' 1 לשנת 1993 לתכנית מפורטת מס' 397
- שינוי מס' 2 לשנת 1993 לתכנית מס' 452
- שינוי מס' 1 לשנת 1993 לתכנית מס' 500
- שינוי מס' 1 לשנת 1993 לתכנית מס' 1367

1. שם התכנית : תכנית זו תוקרא תכנית מפורטת מס' 2606 "מתחם שד' ירושלים" שינוי מס' 1 לשנת 1993 לתכנית בנין עיר יפו ב שינוי מס' 1 לשנת 1993 לתכנית מפורטת מס' 250, 397, 500 ושינוי מס' 1 לשנת 1993 לתכנית מס' 1367 ושינוי מס' 2 לשנת 1993 לתכ" מפורטת מס' 452 (להלן "התכנית").

2. מטמכי התכנית: התכנית כוללת 13 דפ"מ הוראות בכתב (להלן "החקנון"). גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן "התשריט"). גליון אחד של תשריט בינוי הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן "נספח הבינוי"). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד ממנה.

3. תחולת התכנית: התכנית תחול על תשטח המותחם כקו כחול בתשריט הכוללת: גוש 7016 חלקות 1-51, 68, 102, 105-112, 127-119, 136, 137 וחלק מחלקות 117, 129.

גוש 7017 חלקות 8, 13-17, 26, 31, 35-37, 53, 54, 67, 69, 70, 71, 73, 75, 79, 80 וחלקים מתלקות 55, 65.

גוש 7051 חלקות 1-15, 26-35, 39-42, 122-124, 134 וחלקים מחלקות 120, 121.

גוש 7072 חלקות 5, 9, 10, 16-20, 32-36, 42-45 וחלקים מחלקות 4, 37-40.

גוש 7088 חלקות 1-5, 7-54, 56, 57, 59-72, 76-83 וחלקים מחלקות 55, 73, 74, 75.

4. גבולות התכנית: מצפון: רח' אילת ממערב: רח' 3762 ורח' ש. בן גמליאל מדרום: רח' עולי ציון, דרך בן צבי וממזרח: המושבה האמריקאית, רח' פרנצוויז, רח' שניצלר, רח' שלמה, רח' קיבוץ גלילות, רח' אסף, רח' שארית ישראל ואיצטדיון בלוספילד.

5. שטח התכנית: כ-230 דונם.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
ד"ר בתחיתקה 114, תל-אביב
טלפון 7266, 13116381

6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
7. יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו.
8. המתכננים: צוות תכנון יפו, המחלקה לתכנון שוטף, אגף בנין ערים, עת"א-יפו.

9. מטרת התכנית: 1. להחיות את אזורי שד' ירושלים כמתחם למגורים ושמושים מעורבים ולחזק את שד' ירושלים כציר אורבני ייחודי, תוך שמירת אופי המרקם העירוני הקיים והשלמתו, וכן יצירת רצף עירוני בין חלקיה העתיקים של יפו מצד אחד ושכונותיה הישנות והמתחדשות של תל אביב יפו מצדן ומזרח (מנשה, נוה צדק, שכז', פלורנטיין והמושבה האמריקאית) ותוך הסדרת אזורי התעשייה ומלאכה הקיימים כחלק המזרחי של התכנית לאורך רח' הרבי מככרד, רח' עזרון גבר ורח' 3316. כל זאת על ידי:

א. קביעת אזורי מגורים לכ-1,075 יח"ד, ותעשייה ומלאכה לכ-75,000 מ"ר של בניה. קביעת תכליות, זכויות בניה והנחיות בניה בהם.

ב. קביעת אזורים לשטחים ציבוריים פתוחים, שטחים למבני צבור, מגורים מיוחדים ושטחים פרטיים פתוחים, קביעת תכליות, זכויות בניה והנחיות בניה בהם.

ג. קביעת דרכים חדשות, דרכים משולבות, מדרחובים, בטול דרכים קיימות ו/או מאושרות והרחבת והצרת דרכים קיימות.

ד. קביעת מבנים לשימור וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בהם.

ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ו. קביעת שטחים לאמוד וחלוקה מחדש והוראות לגביהם.

ז. קביעת הוראות להכנת רשימת שימושים חורגים.

ח. קביעת שטחים ותנאים להפקעה.

2. לשנות בתחום התחולה של התכנית את הוראות התכנית בנין עיר יפו B, 250, 397, 452, 500 ו-1367 על שנוייהן, אשר אושרו למתן תוקף ופורסמו בחוק (להלן: "התכנית הראשית") כמפורט בסעיף 22 שלהלן "יחס לתכנית תקפות".

10. אזור מגורים מיוחד: צבוע בתשריט בצבע ורוד.

1. התכליות המותרות:

א. ככל הקומות: מגורים, אכסון מלונאי, כמו כן, יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי כגון: מוסדות חינוך, קהילה ותרבות לאחר פרסום בנדוש בחוק לגבי הליך שימוש חורג.

ב. בקומת הקרקע כנוסף לאמור בסעיף קטן א' דלעיל יותרו גם שימושי מסחר קמעונאי, שרותים אישיים ומשרדים.

פתיחה כתי אוכל, מכוני בריאות וכושר, מרפאות ויצור מעשי מלאכה זעירה ואומנות יותרו בקומת הקרקע בלבד ובתנאי שהשימוש המקומית שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטריד, פרסום בשני עתונים ארציים ובעתון מקומי, פרבגם על לוח מודעות ושמיעת התנגדויות, השימוש המבוקש לא יהיה כבדך "שימוש חורג".

2. אחוזי בניה ותכנית קרקע

א. אחוזי הבניה המירביים לשטחים העיקריים יהיו 190% משטח המגרש נטו.

ב. סך הכל שטחי השרות (פרט למרתפים) לא יעלו על 70% משטח המגרש נטו. אולם בבניה חדשה לפחות 30% מהשטח הבנוי בקומת הקרקע יהווה שטח שרות לקומות העליונות וישמש ללובי כניסה, ת. מדרגות, מעליות, ת. מכוניות, שטחים מוגנים, תניה וכד'.

ג. תכנית המגרש בבניה חדשה לא תעלה על 70% משטח המגרש נטו.

ד. כנוסף לאמור בסעיף קטן א' דלעיל במגרשים המסומנים כנספח הבינוי בקוים אלכסוניים תותר תוספת לשטחים העיקריים של 20% משטח המגרש נטו.

ה. אל אף האמור לעיל בסעיף קטן א' ו- ד' במכנים לשימור ומכנים בהתאמה המקומית תאשר תוספת לבניה קיימת לא תלקח כחשבון בניה קיימת בשיעור של 40% משטח המגרש נטו. לשטחים עיקריים בתמורה לשימור ושימור הבניה הקיימת ובתנאי שתוספת הבניה המבוקשת על פי חוות דעת מהנדס העיר תשתלב באופי המכנה הקיים והמכנים הסמוכים.

3. גובה הבנינים:

א. בתחום המסומן כנספח הבינוי בחום בהיר תותר בניה בגובה של 13.5 מ', בכפוף לסעיף 3.10 סעיפים קטנים ד', ה' דלהלן.

ב. בתחום המסומן כנספח הבינוי בקוים אלכסוניים בתחום גובה מיוחד תותר בניה עד לגובה של 16.5 מ', בכפוף לסעיף 2.10 סעיפים קטנים ד', ה' דלהלן.

ג. בנוסף לאמור בסעיפים קטנים א, ב דלעיל תותר בניה קומה עליונה חלקית נוספת, בתנאי שה"כ הבניה לשטחים העיקריים ושטחי השרות בקומה העליונה הנוספת לא יעלו על 20% משטח המגרש נטו ובתנאי שגובה הקומה הנוספת פרט למגדל המעלית לא תעלה על 3.0 מ' מעבר למצוין בסעיפים קטנים א' ב' דלעיל.

מינהל מקרקעי ישראל
סחור ת"א
רח' פתח תקוה 116, תל אביב
7244 טלפון 4638111-7

ד. למרות האמור לעיל בסעיפים קטנים א'-ג' הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חריגה בשעור מירבי של 10% מהגבהים המצויינים לעיל, אם נוכחה, כי השינוי בגבהים נחוץ לשם התאמת הגבהים במבנה המוצע, לגובה קיים במבנה בו מבוקשת הבקשה להיתר הבניה ו/או במבנה צמוד.

ה. הגבהים המהיבניים המוזכרים לעיל בסעיפים קטנים א'-ד' ימדודו מגובה אבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש ועד תחתית מעקה הגג או עד תחתית הרעפים בכפוף להנחיות סעיף 4.17 דלהלן (מכנים לשימור).

4. קווי בנין:

א. הכניה תותר כחחום המסומן בנספח הבינוי בצבע חום בהיר. במקרים בהם סומן בנספח הבינוי קו בנין אפס לצד או לאחור תהיה הועדה המקומית רשאית לדרוש נסיגה לקו בנין עד 3.0 מ', אם במגרש הגובל קיים מבנה או חלק ממנו שאינו בקו בנין אפס.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב שקוי הכנין לחזית הרחוב יהיו מחייבים כגובה של שלוש הקומות הראשונות. כמו כן תהיה הועדה המקומית רשאית לחייב שקוי הכנין הצדדיים שסומנו כקו אפס בנספח הבינוי אף הם יהיו מחייבים כגובה של שלוש הקומות הראשונות ולעומק של עד 3.0 מ' מחזית הרחוב.

ג. בכל מקום בו סומן בנספח הבינוי קו בנין לחזית הרחוב שונה מאפס הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב את פתוח השטח שבין חזית הכנין לקו המגרש הקדמי כחלק מפתוח הרחוב וכן לדרוש זיקת הנאה לציכור בשטחים האמורים לעיל.

ד. בכל מקום בו סומן בנספח הבינוי קו בנין צדדי שונה מאפס תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בניה כקו בנין אפס בתנאי הסכמת בעלי החלקות הסמוכות.

ה. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בקומות מעל קומת הקרקע בנית מרפסות הבולטות עד 1.2 מ' מקו הכנין הקדמי או לפי המרפסות הקיימות, בתנאי שעל פי תווט דעת מה"ע המרפסות המוצעות תואמות לאופי הכנין והמבנים הסמוכים ובתנאי ששך הכל המרפסות החורגות מקו הכנין הקדמי לא יעלו על 50% מאורך החזית בקומה. במידה והמרפסות האמורות לעיל תהיינה מקורות הן תחשבה כשטחים עיקריים.

ו. לשם ביצוע חיזוקים קונסטרוקטיבים בבניינים קיימים ותוספות בניה כהם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חריגות מקוי הכנין האמורים כרוחב של עד 30 ס"מ לכל כיוון.

ז. במגרשים פינתיים בהם מותרת בניה בקו בנין אפס, הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש את כיתום פינת הכנין בקומת הקרקע ג- 3.0 מ' בכל כיוון.

מינחל מקרקעי ישראל
מחוז ת"מ
דרך פתח תקווה 114, תל-אביב
טל. 7244, טלפון 4628111-03

5. מרתפים וקומת עמודים מפולשת

א. תותר הקמת 2 קומות מרתפים בכפוף להוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים". תותר בניית קומת מרתף שלישית אולם הוצאת היתרי בנייה למרתף השלישי תהיה כפופה להכשחת פתרון של מי תהום במידה ויתברר כי קיימת בעיה בלתי-התאמת

ב. על אף האמור בתכנית "ע-מרתפים" תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש (עד 300% משטח המגרש), וכן הגבת המרתף כך שמפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני הרחוב הגובל בחזית הבנין, בתנאי שעל פי חוות דעת מה"ע החריגות הנדונות לא תפגענה באופי הסביבה, כמכניס הסמוכים ובחזית המבנה ובתנאי שכתוצאה מהגבת המרתף לא יחול שנוי בגובהים המירביים המצוינים בסעיף 10.3 דלעיל.

ג. השמושים במרתפים יהיו רק עבור שטחי שרות.

ד. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת.

6. חניה:

א. מקומות החניה יותקנו על פי תקן החניה שכתקנות חוק התכנון והבניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

ב. הרוחבות דידרות קיימות עד לשטח עיקרי של 120 מ"ר וכן בקשות להיתרים במכנים לשימור אינם חייבים בעמידה בתקני חניה.

7. תקפות תכנית 8:

למרות האמור לעיל בסעיפים 4-10.2 הוראת תכנית זו אינן משנות בתחומה את הוראות תכנית מפורטת יפ"ב לגבי זכויות בניה, גובה בנינים וקווי בנין.
כל יתר הוראות תכנית זו תהיינה תקפות לגבי תכליות מותרות, מרתפים, קומת עמודים מפולשת וחניה, כמצויין לעיל בסעיפים 10.1, 10.5, 10.6.

11. אזור תעשייה ומלאכה

מסומן בהשריט כצבע סגול ומשבצות בצבע סגול כהה.

מיתות:

1. התכליות המותרות:

א. בכל הקומות יותרו שמושי תעשייה ומלאכה (פרט לאלה המצוינים בסעיף קטן ב' דלהלן) שמושים בעלי אופי ציבורי כגון: חינוך, רווחה, דת, קהילה, תרבות וסדנאות לאומנות.
השמושים בעלי אופי ציבורי למטרות חינוך יותרו לאתר פרסומים במתכונת של סעיף 149 לחוק.

ב. לא יותרו שמושי התעשייה והמלאכה הכאים:

1) תחנות כח, תעשייה כימית ופטרוכימית, תעשיית דשנים

חומרי הדברה, משחות, מפעלים לטיפול בפסולת

ומחסנים הכרוכים במפעלים הנ"ל.

2) מפעלים בהם קיים שמוש כפחם או כמזות כבד מעל

3000 טון בשנה.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"מ
ד"ר פתח-תעיה 126, תל-אביב
7244 יילמוני 03-56182

- 3 מפעלים בהם צריכת השמש במים עולה על 50,000 מ"ק לשנה.
- 4 מפעלים בהם קיים צורך כסילוק פסולת העולה על 5,000 מ"ק בשנה.
- 5 לא תותר פתיחת מוטבים, פאבים, דיסקוטקים ומקומות בילוי ~~בבילוי~~ אחרים, לכיוון הרח' הרבי ממכרד (הרחוב הגובל במגורים).

ב. נקומת הקרקע בנוסף לשימושים המותרים ביתר הקומות, כאמור לעיל בטעף קטן א', יותרו גם שימושי מסחר, משרדים, כתי אוכל, אולמות תצוגה שונים, סניפי בנק ושרותים אישיים.

ד. פרט לרח' הרבי ממכרד תותר פתיחת פאבים, דיסקוטקים ומקומות בידור וביילוי אחרים בכל הקומות נתנאים:

1) בקומות שעל לקומת הקרקע, סה"כ השטחים העיקריים המיועדים לשימושים האמורים לעיל לא יעלו על 20% מטה"כ השטח העיקרי הבנוי בקומות אלה.

2) הכניסות לכתי האוכל ולאזורי הבידור והביילוי תהיינה מופרדות מהכניסות לאזורים שימשו לתעשייה ולמלאכה.

3) הועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטריד למגורים הסמוכים, לאחר פרסום כפי שנדרש בחוק. בהליך של שמוש הורג ולאחר קבלת חו"ד חיובית של היחידה לאיכות הסביבה של העירייה.

2. אחוזי כנייה וזחלית קרקע:

א. אחוזי הכנייה לשטחים העיקריים יהיו 200% משטח המגרש נטו במגרשים ששטחם לפחות 750 מ"ר ו-160% למגרשים אשר שטחם קטן מ-750 מ"ר.

ב. סך כל שטחי השרות (פרט למרתפים) לא יעלה על 50% משטח המגרש נטו.

ג. תכנית הקרקע ככנייה חדשה לא תעלה על 70% משטח המגרש נטו.

3. גובה הכנינים, קווי הבנין, מרתפים, קומת עמודים מפולשת ותנייה:

יהיו בכפוף לסעיפים 6-10.3 (אזור מגורים מיוחד).

4. תנאים מינתדים למתן היתרי בנייה למפעלי תעשייה ומלאכה:

א. כל בקשה להיתר בנייה תכלול פרוט נתונים נשטח המפעל וחצרו לגבי:

1) יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע ובכלל זה: אזור ייצור, אזורי אחסון סגורים ופתוחים, אזורי פריקה וטעינה ואזורים למתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים, מערכות שפכים ופסולת כולל מערכות הטיפול בהם).

2) האור מערכות הניקוז ואופן הפרדתה ממערכת הביוב

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח תקוה 116, תל-אביב
טלפון 7246 11638111

- 3) תאור דרכי טיפול השפכים תעשייתיים לרכות מתקן לטיפול בקדם שפכים.
- 4) תאור אופן סילוק פסולת תעשיתית וטיפול וסלוק חומרי מסוכנים.
- 5) תאור הפתרונות למניעת מטרדים לסביבה מבחינת זהום אויר ורעש.
- ב. לא ינתן היתר בניה למפעלים תעשייתיים אשר כתוצאה מהליך היצור בו, נדרש מתקן לטיפול קדם שפכים תעשייתיים, אלא אם כן מופיע מתקן כזה בבקשה להיתר הכניה.
- ג. לא ינתן היתר בניה למפעלים תעשייתיים אשר כתוצאה מהליך היצור בו נדרשת ארובה אלא אם כן מופיעה בבקשה להיתר הכניה פיר כנפח המתאים להעברת הארובה.
- ד. לא ינתן היתר בניה למפעלים תעשייתיים אלא אם כן יוכח כי ינקטו בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשמוש כקרקע יעמוד בדיני איכות הסביבה, וחוקי העזר העירוניים ובכללם:
- 1) חוק למניעת נפגעים.
- 2) תוספת 3' לע"פ 3' לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות. (הזרמת שפכי תעשייה למערכות כיון שתמ"א, 1981).
- ה. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש בכל בקשה להיתר בניה או אשר היחידה לאיכות הסביבה ו/או מתאם עם היחידה לאיכות הסביבה לדרוש לכלול בהיתר הבניה הוראות ותנאים נוספים ומשלימות על האמור בסעיפים קטנים א'-ד' דלעיל.

5. תקופת מעבר:

במכנים קיימים על חלקות 1, 2, 3, 4, 41, 42 כנוש 7051 יותר המשך קיומם של מגורים. לתקופת מעבר של 10 שנים מיום אשר חכנית זו בחוק, או כל עוד יהיו קיימים שמושי מגורים בחלקה (הקצר מביניהם) לא יותרו שמושי תעשייה ומלאכה חדשים בחלקה. אולם כל יתר השמושים המותרים על פי סעיף 12.1 דלעיל יותרו גם בתקופת המעבר. בנוסף לאמור לעיל יותרו בתקופת המעבר, בחלקות האמורות לעיל בכל הקומות, גם שמושי משרדים.

12. מנרשים מיוחדים:

מסומן בהשריט נצבע צחוב עם מסגרת וקווים אלכסוניים חומים.

1. תחליות המותרות:

- א. ככל הקומות יותרו שמושים בעלי אופי ציבורי למטרות חינוך, רווחה, בריאות, דת, קהילה, תרבות, סדנאות לאומנים ותיאטרות ומשרדים בעלי אופי ציבורי כגון: משרדים ממשלתיים, עירוניים ומשרדי רשויות, וכן משרדים של ארגונים צבוריים למיניהם.
- ב. בחלקה: 80 בגוש 7017, ובחלקות 8, 68, 83 בגוש 7088 בנוסף לאמור לעיל בסעיף קטן א' יותרו גם שמושי אכסון מלונאי ככל הקומות.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
ד"ר פתח תקוה 116, תל אביב
טלפון 628111-07246

1. במגרשים המסומנים כתשריט כחזית מסחרית (קו סגול) יותרו בקומת הקרקע בלבד בנוסף לשימושים המותרים ביתר הקומות גם שימושי מסחר קמעוני, משרדים ושרותים אישיים כגון מספרות, מרפאות ומכוני בריאות, כמו כן תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר פתיחת כתי אוכל ויצור ~~מסחר~~ מלאכה זעירה ואומנות אם שוכנעה כי השמוש המבוקש לא יהווה מטריד ולאחר פרום כפי שנדרש בחוק הכליך של שמש חורג.

2. אחוזי הבניה, גובה הבנינים, קווי הבנינים

א. יהיו בכפוף לסעיפים 4.7-10.2 (אזור מגורים מיוחד).
ב. למרות האמור לעיל בסעיף קטן א', בגוש 7088 חלקה 8 (בנין "אלהמברה") בנוסף לזכויות הבניה המוגדרים בסעיפים 4-10.2 דלעיל, תותר בניה נוספת בהיקף של 2500 מ"ר לשטחים העיקריים ו- 1000 מ"ר לשטחי שירות. כל זאת כ- 3 קומות נוספות מעבר למותר לבניה על פי סעיף 10.3 ותשריט הבניוי.

3. מרתפים וקומת עמודים מפולשת:

א. תותר הקמת 3 קומות מרתפים לתכליות המותרות תוראות הכנית-מתאר מקומית "ע - מרתפים".
ב. על אף האמור בתכנית "ע - מרתפים" תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש (עד 300% משטח המגרש) והגבתו כך שמפלס הכניסה הקובעת לבנין לא תעלה על 1.2 מ' מעל פני הרחוב ~~הגובל~~ כחזית הבנין. כל זאת בתנאי ועל פי תו"ד מהג"ש העיר החריגות הנדונות לא תפגענה באופי הסביבה, כמכונים הסמוכים ובתנאי שכתוצאה מהגבת המרתף לא יחול שינוי בגבהים המירובים המותרים על פי סעיף 12.2.

ג. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת.

ד. לבנין שיכנה בגוש 7088 חלקה 8 תהינה שתי כניסות כאשר העלאת והורדת נוסעים תהיה רק מהכניסה האחורית (רח' התקומה) ולא דרך הכניסה משד' ירושלים.

4. חניה וחניונים ציבוריים

א. מקומות החניה יותקנו על פי תקן החניה שבתקנות חוק התכנון והכניה שיהיה מתוקף כעת הוצאת היתרי הכניה.

ב. במגרשים אשר שטחם עולה על 2.5 דונם בנוסף לחניה הנדרשת על פי התקן עבור המכנים שיבנו, תותר בקומות המרתף הקמתם של חניונים ציבוריים בתשלום או שלא בתשלום, בתנאי שתובטח בהם מניעת מטרידים ליתר הפעילויות במגרש.

ג. הסדרי התנועה בחניונים לרכות הכניסות והיציאות יתואמו עם אגף התנועה בעירייה.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
ד"ר פתח תקות 116, תל-אביב
2, 7246, טלמון 93-563811

13. אזור למכני ציבור: כמסומן בתשריט בצבע חום.

1. התכליות המוצהרות:

יותרו שמושים ציבוריים למטרות חינוך, רווחה, קהילה, תרבות וספורט ככל הקומות, כולל המרתפים.

2. אחוזי הבניה:

א. אחוזי הבניה המירביים לשטחים העיקריים יהיו 150% משטח המגרש נטו מעל ו/או מתחת לכניסה הקובעת למבנה.

ב. סך כל שטחי השרות המירביים (פרט למרתפים) יהיו 40% משטח המגרש נטו.

3. גובה הכניינים, וקווי הבניין:

יהיו ככפוף לסעיפים 10.3.4 דלעיל (אזור מגורים מיוחד).

4. מרתפים, קומת עמודים מפולשת, חניה וחניונים צבוריים:

יהיו ככפוף לסעיפים 12.4.3 דלעיל (מגרשים מיוחדים).

5. היתרי הבניה למכני ציבור יתנו בתנאי אשר היחידה הטכנית של עיריית ת"א.

14. שטח ציבורי מתוח: מסומן בתשריט בצבע ירוק או ירוק ואוקר לסרוגין.

1. התכליות המוצהרות:

א. יותרו שמושי רווחה ונופש בלבד.

ב. לא תותר הקמת גדרות ומחסומים להולכי רגל בתחום או בגבול השטח הציבורי המתוח אלא לצרכי בטיחות.

2. זכויות הבניה:

א. הבניה המירבית שתותר לשטחים העיקריים לא תעלה על 5% משטח המגרש הציבורי הפתוח.

ב. שטחי השרות לא יעלו על 5% משטח המגרש הציבורי הפתוח.

3. גובה הכניינים:

גובה הכניינים לא יעלה על 5.0 מ' מהקרקע שבחזית המכנה ועד לקצה הגג או קצה מעקה הגג, הנבונה מכיניהם.

4. קווי בנין:

יהיו אפס לכל הכיוונים.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
ר"ד פתח תקוה 116, תל-אביב
7 2244, טלמון 01-4638111

15. מדרחוב: מסומן בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בצבע כחול.

1. מדרחובים ישמשו להולכי רגל כלבד, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית ~~למנוע~~ כניסות מהמדרחובים לחניונים וכניסה לרכב לצורך פריקה וטעינה בשעות אשר יקבעו ע"י הועדה המקומית, או מן שהוסמך על ידה לשם כך.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית להחיר קירווי מדרחובים או חלקים מהם בקרוי קל ו/או שקוף כתנאי חוות דעת חיובית של מה"ע, כי הקירווי המוצע יתרום לתפקוד הרחוב מבחינה אורבנית ואדריכלית.

16. חניון תת-קרקעי: מסומן בתשריט במשבצות אדומות.

תותר הקמת חניונים צבוריים (בתשלום או שלא בתשלום) תת-קרקעיים כעומק של שתי קומות. הכניסות והיציאות, מערכות האוורור ויתר מתקני העיר, יתואמו עם אנף התנועה ועם היחידה לאיכות הסביבה בעיריה.

17. מבנים לשימור: 1. מבנה לשימור א': מסומן בתשריט וכנספת הכינוי בכוכב בתום בעגול שחור.

- א. לא תותר ההגשת בניין לשימור א' ולא תותר בו כל תוספת.
- ב. כל פעולה תיצוגית הנדרשת לאחזקתו של הבניין תעשה לאחר קבלת אשרור מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לשם כך.
- ג. למרות האמור לעיל כסעיף קטן א', במקרים מיוחדים תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בניית שתי שרות כלבד לבנין לשימור א', כתנאי שהוכח כי התוספת המוצעת דרושה לתפקידו היעיל במבנה לשימור.
- ד. כל בקשה להיתר כנייה תוגש בנוסף לתוראות סעיף "תנאים למתן היתרי כנייה" בלוי המסמכים הבאים:

- 1) תעוד צילומי של הבנין לשימור על חזיתותיו והאלמנטים היחודיים בו, ניתוח אדריכלי והיסטורי של המבנה וסגנונו תוך ציון השינויים שנעשו בו עם הזמן.
- 2) ניתוח הנדסי של חוזק המבנה ומצב המערכות בו.
- 3) פרט עבודות האפוף והשחזור שיבוצעו בבנין כולל פרטי בנין אופייניים כקנ"מ 1:10.
- 4) הוכחה גרפית ומילולית שהתוספות המוצעות אינן פוגעות באיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המבנה והן נחוצות לתפקודו ותקין של המבנה לשימור.
- 5) כל חומר אחר שידרש ע"י מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לשם כך.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
17, מתיקוח 116, תל-אביב
2296, תלפון 5628111

ה. לצורך הכטת שימור איכותו הארכיטקטונית של המבנה, רשאית הועדה המקומית במבנים לשימור ובתוספות בניה בהם, להתיר תריגה מהוראות התכנית לגבי האזור האמור, לענין קווי בניה, גובה המבנה, תכנית הקרקע והוראות התניה, בכפוף להמלצת מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לשם כך.

2. מבנה לשימור ב': מסומן בתשריט ובנספח הכינוי בכוכב שחור.

א. לא תותר הריסת מבנה לשימור ב'.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספת בניה חדשה לאחר קבלת אשור מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לשם כך (להלן "מהנדס העיר"), שהתוספות אינן פוגעות בכל צורה שהיא באיכותו הארכיטקטונית וההסטוריות של המבנה ובפרטים הראויים לשימור.

ג. לשם קבלת אשור מהנדס העיר כנדרש לעיל יגיש מבקש ההיתר את המסמכים המפורטים בטעיף 17.1 טעיף קטן ד' דלעיל (מבנה לשימור א').

ד. על מנת להטות את איכותו הארכיטקטונית של המבנה הקיים, רשאית הועדה המקומית בהמלצת מה"ע להתיר תריגה מהוראות התכנית לגבי האזור האמור לענין קווי הבנין, גובה המבנה, תכנית הקרקע והוראות התניה.

ה. למרות האמור לעיל בטעיף קטן א', רשאית הועדה המקומית במקרים מיוחדים ולאחר המלצת מה"ע לאשר הריסת מבנה לשימור ב' בסידה וימלאו התנאים המפורטים להלן:

1) המבקש יבצע, עפ"י הנחיות מה"ע בדיקות ותחשיבים הנדרשים ככדי להוכיח שלא ניתן לשמר את המבנה משיקולים הנדסיים ו/או ארכיטקטוניים.

2) המבקש ישכנע את מה"ע כי אין בהריסת הבנין שום פגיעה בערכים הארכיטקטוניים הקיימים בטביבה ויצוג את אופן שילובם של המסה הבנינית, הפרופורציות, החזיתות והפרטים הראויים לשימור בכנין החדש המוצע נמגוש.

3) המבקש יגיש עם הבקשה להריסה תשריט מחייב לבנין חדש על המגרש הנדון וההיתר להריסה יותנה במימוש הבנין תוך זמן קצוב אשר יקבע ע"י מה"ע.

3. שמירת עצים:

א. כל עצי הושינגטוניה והפיקוס בתחום שד' ירושלים ישמרו. לא תותר הצרת רצועת השדרה המרכזית.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית, בהמלצת מה"ע להתנות מתן היתרי בניה או ביצוע כל עבודה בשטח התכנית, בשימור עצים כשטח התכנית ובשילובם הנאות בבניה ובפיתוח השטח המבוקשים.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
רד' מתחיתקוה 116, תל אביב
טלפון 4638111-93

4. גגות רעפים: הקמת גגות רעפים תותר בתנאים הנכאים:

- א. שיפוע בג הרעפים לא יעלה על 75%.
- ב. שיפועי גגות הרעפים יפנו ככל האפשר לכיוון ~~התחנה~~ החיצוניים של הבנין.
- ג. בצלעות המגרשים בהם הבניה אינה כקו בנין אספ צדדי ואחורי יהיו גגות הרעפים כעלי ארבעה שיפועים, כך שתחתית שפועי הגג תהיה כמפלס אחד.

18. שטח לאחוד וחלוקה

מסומן בתשריט בקווים שחורים אלכסוניים.

בכל מגרש המסומן לאיחוד וחלוקה מחדש היתרי הבניה ינתנו על המגרש הנדון כולו בהסכמת כל הבעלים, או לאחר אשור תכנית אחוד וחלוקה בהסכמת או שלא בהסכמת הבעלים כחוק, בהתאם לפירק ג' סימן ד' לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965.

19. תנאים למתן

היתרי בניה:

1. כל היתר לבניה חדשה יכלול פתרונות פיתוח המגרש כולל הגדרות, החצרות והשטח הפרטי שבין תזית הבנין וקו המגרש כהמשך לפתוח הרחוב.
גמר עבודות הפיתוח הסביבתי יהווה תנאי להוצאת תעודת גמר למבנה.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש כתנאי להוצאת היתר בניה לתוספת בניה, שפוף המבנה הקיים כולו או חלקו, פתוח המגרש כולל שטח עצים וסילוק תוספות וחריגות בניה בבנין או בחצר.
3. על חלקות בהן קיימים מבנים להריסה לצורך הרחבת דרך, היתרי הבניה יותנו בהסדר כנדרש על ידי העירייה אשר במסגרתו יובטח שהקרקע לצורך הרחבת דרך פנויה מכל מבנה בהתאם לתכנית.

20. הפקעות הריסת

ציבוריים:

1. כל השטחים המיועדים לדרכים, דרכים משולבות, מדרחובים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים המיועדים למבני ציבור, יופקעו וירשמו על שם העירייה.
2. על אף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית על פי חו"ד מה"ע שלא לממש הריסת מבנים או חלקים מהם, בשטחים ציבוריים אם לדעתה חשיבות המבנה מבחינה אדריכלית ו/או אורבנית משמעותית, ואין בהשגרת המבנים במקומם משום פגיעה חמורה בתפקוד השטח הציבורי.

21. שמושים תורניים: מיום תקפה של תכנית זו תערך רשימת בנינים בתחום התכנית שהם בנינים חורגים הקיימים כתוק וזאת על פי פרק ז' סעיף 178 לחוק.

22. יחס התכנית

לתכניות הקפות:

1. על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית ע-מרתפים" בכפוף לשנויים הנובעים מתכנית זו.
על השטחים הכלולים בתחום התכנית מפורטת 2515 ב.מ. 12 "המגרש הגדול" שפורטמה בילקוט הפרסום מס' 3952 מיום 8.12.91 תחולנה כל הוראות תכנית מפורטת 2515 מלבד סעיף 14 (תחילת כצוע התכנית) שלבניו יחול סעיף 22

התחלת מקדמי ישראל

מחוז ת"א

ר"ד פתח תקוה 116, תל אביב

ז. 7244, טלפון 5638111-03

משרד המסים ממוזן בלתי-מייבום
 יום העצמאות יריבוטת המסית—1965

אישור הכנית מס. 206/6

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 17.6.97 לאשר את ההכנית.

שם: סקייל לסקור
 יו"ר הוועדה המחוזית

9/10/97