



מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מתאר מקומית מס' 2724 - מתחם מעון

שינוי מס' 1 לשנת 1997 לתכנית מפורטת מס' 397
שינוי מס' 1 לשנת 1997 לתכנית מס' 1367

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' 2724, מתחם מעון שינוי מס' 1 לשנת 1997 לתכנית מפורטת מס' 397 שינוי מס' 1 לשנת 1997 לתכנית מס' 1367.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון") תשריט בק.מ. 1:500 (להלן "התשריט"), הכולל נספח בינוי מנחה. נספח תנועה וחניה מנחה בק.מ. 1:500 וטבלת חלוקה והקצאת מגרשים.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט. תחום התכנית כולל חלקות 88, 87 וחלקי חלקות 89, 116, 118 בגוש 7051. גבולות התכנית: בצפון - ח' 90 בגוש 7051 במזרח - רח' אברכנאל בדרום - רח' שלמה במערב - המשך רח' הנגרים.
4. שטח התכנית: כ-14 דונם.
5. יוזם התכנית: מינהל מקרקעי ישראל והועדה המקומית לתכנון ובניה.
6. בעל הקרקע: ממ"י, עיריית ת"א יפו.
7. עורך התכנית: מ. ורד ו-א.פרץ - אדריכלים ומתכנני ערים.
8. מטרות התכנית:

א. לתכנן את השטח הכלול בתכנית כמתחם מגורים המשולב עם מסחר, אשר יהווה המשך וחיזוק לשכ' פלורנטין תוך יצירת קשר עם יפו המתחדשת וכאזור תעסוקה בחלק הצפוני של התכנית וכל זאת ע"י:

1. קביעת אזור מגורים מיוחד לסה"כ כ- 21,100 מ"ר שטח עיקרי והוראות שימוש בו.
2. קביעת אזור תעסוקה לסה"כ כ- 3,600 מ"ר שטח עיקרי.
3. קביעת שטחים לבנייני ציבור לסה"כ כ- 1,900 מ"ר שטח עיקרי.
4. קביעת שטח ציבורי פתוח.
5. קביעת שטח פרטי פתוח.
6. שינוי במערך דרכים מאושרות.
7. קביעת מבנה לשיתזור.
8. קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה לאזורים המפורטים לעיל.

4. שטח ממוצע של יחידת דיור לא יקטן מ-75 מ"ר לשטחים עיקריים, כאשר שטח יחידת דיור לא יקטן מ-50 מ"ר לשטחים עיקריים ומספר יחידות דיור לא יעלה על 282 יחידות.

5. בנוסף לאמור לעיל בסעיף 1.9 ב', סעיפים קטנים 1-3 יותרו שטחים עיקריים שיהיו חלק מהמבנה והם יהיו כדלקמן:

1,100 מ"ר יוקצו לשימושים בעלי אופי ציבורי לרווחת המגורים כפוף לסעיף 1.9 א', סעיף קטן 4.

בקומת קרקע ו/או בקומה א' של מבנה המגורים יבנו 900 מ"ר לשימושים ציבוריים - למטרות חינוך, רווחה, קהילה, תרבות ודת.

6. תותר הקמת גלריה בקומת הקרקע, שטחי גלריה יהיו חלק מכלל השטחים המותרים המפורטים לעיל בסעיף 1.9 ב'.

7. תכסית הקרקע לא תעלה על 60% מסה"כ שטח מגרש כולל שפ"פ.

ג. גובה בנין

1. גובה הבנינים מפני המדרכה הגבוהה ביותר הגובלת במגרש ועד תחתית מעקה הגג של קומה 8 לא יעלה על 28.5 מ' (עד 40 מ' גובה אבסולוטי)

2. בנוסף תותר בנית המשך חדרי מדרגות, מתקנים הנדסיים ומתקנים לשימושים בעלי אופי ציבורי, כפוף לסעיף 1.9 א' סעיף קטן 3 לעיל.

הבניה על הגג תותר בנסיגה מהחזיתות כפי שמפורט בסעיף 1.9 ד' דלהלן ובגובה שלא יעלה על 7 מ' מתחתית מעקה הגג.

השטח הבנוי על הגג יהווה חלק מסה"כ זכויות בניה, כפי שמפורט בסעיף 1.9 ב' לעיל.

ד. קוי בנין

קוי בנין לחזית בקומות העליונות - 0.
קוי בנין לחזית בקומת קרקע - תוסדר קולונדה ברוחב שלא יקטן מ-3,0 מ'.

תותר הקמת קולונדה משני צדי הש.פ.פ.
רוחב הקולונדה ועיצובה שלאורך ש.פ.פ. יקבעו במסגרת תכנית הבינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית.

שטחי קולונדות יחשבו מסה"כ שטחי שרות עפ"י הנקבע בסעיף 1.9 ב' סעיף קטן 2 לעיל.

הקומה החלקית העליונה תהיה בנסיגה של 3.0 מ' אל הרחובות הגובלים ואל השפ"פ.

ה. מרתפים וחניה:

החניה, הפריקה והטעינה יהיו עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי בניה ויהיו במרתפי החניה בלבד. תותר הקמת 3 קומות מרתפים עד גבולות המגרשים כולל השפ"פ, בהתאם לשימושים המותרים בתכנית מתאר "ע" (מרתפים).

תוסדר הפרדת חניה של דיירי המתחם מיתר מקומות החניה והחניה התפעולית.

לא תותר כניסת כלי רכב למתחם מרח' שלמה.

הועדה המקומית תהיה רשאית לאפשר זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב במפלסים תת-קרקעיים בתחום כל התכנית (בין כל המגרשים, כולל רח' מעון) ובכפוף לסעיף 6.9 דלהלן.

2. אזור תעסוקה - מסומן בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים בצבע סגול.

א. תכליות מאושרות

1. בכל הקומות תותר תעשיה עתירת ידע, שאינה מהווה מטרד למגורים בסביבה, שרותי מחשוב, הנדסה, פרסום, צילום, תקשורת, נדל"ן וכו', שימושים בעל אופי ציבורי.

2. בקומת קרקע בנוסף למפורט לעיל יותרו מסחר קמעונאי, משרדים ושימושים ציבוריים. ועדה מקומית תהיה רשאית לאשר פתיחת בתי אוכל בהליך של פירסום כפי שנדרש בחוק לגבי שימוש חורג.

ב. זכויות בניה

1. מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו 3,600 מ"ר בניה לשטחים עיקריים.

2. שטחי שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על 900 מ"ר.

3. שטחי שרות תת קרקעיים יהיו כדלקמן:

במידה ויקום חניון בגבולות מגרש בלבד, שטחי שירות תת-קרקעיים לא יעלו על 4,800 מ"ר.

במידה והחניון יהיה משותף בכפוף לסעיף 8.14 דלהלן, שטחי שירות תת-קרקעיים לא יעלו על 3,600 מ"ר.

4. תכסית הקרקע לא תעלה על 60% משטח מגרש.

ג. קוי בנין

קוי בנין לחזיתות בקומות עליונות יהיו 0. קוי בנין לחזית בקומת קרקע - תוסדר קולונדה ברוחב שלא יקטן מ-3.0 מ' כפי שמסומן בתשריט. שטחי קולונדות יחשבו משה"כ שטחי שרות עפ"י האמור בסעיף 2.9 ב' לעיל.

קו בנין אחר - 0 מ'. הקומה החלקית העליונה תהיה בנסיגה של 3.0 מ' אל כל הכוונים.

ד. גובה בנין, מרתפים וחניה יהיו עפ"י המפורט בסעיפים 1.9 ג', ה', לעיל (באזור מגורים מיוחד) ולסעיף 6.9 דלהלן.

למרות האמור לעיל, תותר הקמת 4 קומות מרתף, בתנאי שחניון יוסדר בגבולות מגרש בלבד עפ"י סעיף 2.9 ב' סעיף קטן 3 דלעיל.

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר פריקה וטעינה על קרקעית בכפוף למילוי דרישות יחידה לאיכות הסביבה.

בנוסף, הועדה המחוזית ו/או משרד התחבורה יהיו רשאים לדרוש סגירת רמפת כניסה למרתפי החניה מצד רח' הנגרים ויצירת כניסה חדשה מרח' חצרים, כאשר יקום פרויקט חדש מצפון לתכנית הנ"ל.

3. שטח פרטי פתוח - מסומן בתשריט במשבצות ומותחם בצבע ירוק.

א. בתחום הש.פ.פ. תוסדר שדרה ברוחב שלא יקטן מ-16 מ'. בשטח השדרה תרשם זיקת הנאה למעבר הצבור בספרי רישום המקרקעין.

ב. לא תותר כל בניה פרט להצבת רהוט רחוב ופרגולות הצללה. לא תותר הצבת גדרות ומחסומים בשטח זה ולא תותר כניסת כלי רכב. תותר הקמת חניון מתחת לשטח פרטי פתוח בכפוף לסעיף 1.9. סעיף קטן ה' ובכפוף לסעיף 1.9 ב' סעיף קטן 3.

ג. פיתוח השטח יעשה באופן שגג החניון התת קרקעי או חלק ממנו יהיה לפחות 1.5 מ' מתחת לפני הקרקע על מנת להבטיח את האפשרות לנטיעת עצים. פיתוח אזור זה יכלול גינן ונטיעת עצים.

ד. פיתוח השטח ואחזקתו יהיו באחריות ועל חשבון יזמי הפרוייקט.

4. שטח צבורי פתוח - מסומן בתשריט בצבע ירוק. לא תותר הקמת גדרות ומחסומים ולא תותר כל בניה פרט להצבת רהוט רחוב.

פיתוח שצ"פ יהווה חלק מפיתוח השפ"פ הגובל במזרח. תותר כניסת כלי רכב לחלקה 86 בגוש 7051 בלבד, הגובלת ממערב לתכנית הנ"ל.

5. שטח בניני ציבור - מסומן בתשריט בצבע חום ומותחם בחום כהה.

א. תכליות מותרות:

יותר שימושים ציבוריים למטרות חינוך, רווחה, קהילה, בריאות, דת ותרבות.

ב. זכויות בניה:

1. מעל למפלס הכניסה הקובעת יותרו 1,900 מ"ר לשטחים עיקריים ו-480 מ"ר לשטחי שרות.

2. מתחת למפלס הכניסה יותרו עד 1,850 מ"ר שטחי שרות.

3. קווי בנין, גובה בנינים, מרתפים יהיו כפוף לסעיף 1.9 סעיפים קטנים ג.ד ו-ה (אזור מגורים מיוחד) ולסעיף 6.9 דלהלן. למרות האמור לעיל, קווי בנין צדדיים לכוון אזור תעסוקה יהיו 7.5 מ'.

4. תכסית הקרקע לא תעלה על 60% משטח מגרש.

6. חניה מתחת לדרכים - מסומנת בתשריט במשכצות בצבע אדום. מתחת לרח' מעון בקטע המסומן בתשריט תותר הקמת חניון תת-קרקעי, המהווה המשך מרתפים במגרשים הגובלים ובתנאי שתובטח שלא תהיה פגיעה בתשתיות.

שטח מרתפי חניה מתחת לרח' מעון לא יעלה על 4,500 מ"ר ויהיה כפוף לתחום המסומן בתשריט ויחשב בנוסף לשטחי שרות המפורטים בסעיפים 1.9 ה' ו-1.9 ב' סעיף קטן 3 לעיל ובסעיף 8.14 דלהלן.

10. מבנה לשיתזור: - מסומן בתשריט בעיגול שחור.

1. במבנה הנ"ל יותרו שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי צבורי. מסחר ובתי אוכל יותרו לאחר פרסום כפי שנדרש בחוק לגבי שימוש חורג.

2. כל חלקי המבנה אשר יוחלט לשחזרם יהיו ככל שניתן בכפוף לתעוד המבנה על פי סעיף 6 דלהלן ויאושרו על ידי מהנדס העיר.
3. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספות בניה למבנה המיועד לשיחזור לאחר קבלת אשרור מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לשם כך (להלן "מהנדס העיר"), שהתוספות אינן פוגעות בכל צורה שהיא באיכויותיו הארכיטקטוניות וההסטוריות של המבנה ובפרטים הראויים לשיחזור.
4. השטח הבנוי (שטח עיקרי ושטחי שרות) לא יעלה על 250 מ"ר, כולל מבנה לשיחזור ותוספת בניה, כפוף לסעיפים 1-3.10 לעיל.
- השטח הנ"ל יהיה בנוסף לשטח מותר לבניה באזור מגורים מיוחד.
5. תכנון שיחזור המבנה יהווה תנאי להוצאת היתר בניה במגרש מגורים מיוחד ויהווה חלק מתכנית פיתוח השפ"פ.
6. מבקשי היתר הבניה במגרש מגורים מיוחד יגישו ככל שניתן תכניות ותעוד למבנה המיועד לשיחזור לשביעות רצון מה"ע.

11. הריסת מבנים: כל בנין או חלק ממנו הנוגדים תכנית זו והמצויים בתחום המגרש וכן בקטעים המיועדים להפקעה לצורך הרחבת הדרכים בקטע צמוד למגרשים ולפיתוח שצ"פ, יהרסו על ידי מבקשי הבקשה להיתר הבניה באותו המגרש ועל חשבונם ופסולת ההריסה תסולק על ידי מבקשי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם.

12. רישום שטחים ציבוריים: השטחים הציבוריים המיועדים להפקעה יופקעו וירשמו על שם עיריית תל-אביב יפו כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, חפץ וחזקה.

שטח בנוי של לפחות 900 מ"ר בתוך המבנה במגרש מגורים מיוחד ירשם ע"ש העירייה לאחר בנייתו ללא תמורה.

13. זיקה הנאה: תרשם זיקת הנאה הדדית במפלסים תת קרקעיים למעבר כלי רכב בין מגרש תעסוקה (מס' 11), מגרש בניני ציבור (מס' 20) ורח' מעון.

14. תנאים למתן היתר בניה ותעודת גמר:

1. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר שתוכן תכנית בנוי לכל שטח התכנית ותאושר ע"י הועדה המקומית.
2. כל היתר בניה יכלול פתרונות פיתוח במגרש, כולל השטח הפרטי הפתוח, פיתוח חצרות פנימיות ושטח מדרכות הגובלות בחזית המגרש. גמר עבודות הפיתוח הסביבתי יהוו תנאי להוצאת תעודת גמר למבנה.
3. ניתן יהיה לחלק את מגרש מס' 10 - מגורים מיוחד למגרשים קטנים עפ"י תשריט חלוקה שיוגש לאישור ובתנאי שתרשם זיקת הנאה למעבר לחנייה ולמעברים הציבוריים בלישכת רישום המקרקעין.
4. תנאי להוצאת היתר בניה למגורים יהיה אישור השרות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-19.
5. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת הנספח האקוסטי שיפרט את המיגון האקוסטי הדירתי, יערך ע"י יועץ אקוסטי, יאושר על ידי השרות לאיכות הסביבה בעירייה ויהוו חלק מהיתר הבניה.
6. הריסת המבנים הקיימים בניגוד לתכנית, במגרש בו מבוקשת הבקשה להיתר הבניה, ופינוי פסולת בנין, כתוצאה מהריסת מבנים קיימים ועבודות הבניה יהוו תנאי להוצאת תעודת גמר.
7. פינוי המגרש המיועד למבני ציבור יהיה תנאי להוצאת היתר בניה במגרש תעסוקה.
8. במידה ויקום חניון תת קרקעי משותף בין מגרש תעסוקה (מס' 11) ושטח עירוני (מגרש מס' 20 ודרך) תנאי להוצאת היתר בניה במגרש תעסוקה יהיה אישור אגף הנכסים של העירייה, בכפוף לסעיף 6.9 לעיל.
9. תנאי הוצאת היתר בניה יהיה התאמה לתמ"א 18.
10. שיקום המבנה לשיחזור כמפורט בסעיף 10 דלעיל ובניית 900 מ"ר עבור מוסדות ציבור על פי תכנון שיאושר על ידי מה"ע יהיו תנאים להוצאת תעודת גמר במגרש מגורים מיוחד.
11. כל תשתיות המים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיים וביצועם יהווה תנאי להוצאת תעודת גמר בתחום התכנית.

15. יחס התכנית לתכניות תקפות:

1. על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים על שינוייה, כפוף לשינויים הנובעים מתכנית זו.
- תכנית מתאר מקומית "ע" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוטי פרסומים מס' 3275 מתאריך 28.12.85.
2. על תכנית זו לא תחולנה הוראות תכנית מקומית "ג" - בניה על גגות.

מאושרת

3. תכנית זו משנה את הוראות התכניות הבאות בתחומה על שינוייהן:
 תכנית מפורטת מס' 397 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 1487 מתאריך 21.11.68.

תכנית מס' 1367 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 2142 מתאריך 11.9.75, להלן התכניות הראשיות.

במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו והתכניות הראשיות תכרענה הוראות תכנית זו.

16. הוצאות התכנית:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית לרבות: הוצאות עריכתה ובדיקתה בשלבים השונים, הוצאות סיוע מקצועי, שמאות ומדידה, הוצאות מחשוב ועזרים שונים, הוצאות פרסומים ורשומים נדרשים, הוצאות אדמיניסטרטיביות שונות וכל הוצאה אחרת הנדרשת להכנת תכנית. תשלום הוצאות אלה יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן מיום הוצאתם ועד ליום התשלום בפועל ע"י הבעלים/ היזמים/ מבקשי ההיתר.

17. זמן ביצוע:

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא מומשו רוב זכויות הבניה במגרש יפקעו במגרש זה זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית.

18. אישורים:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחם התכנית או לכל בעל עניין אחר בתכנית כל יעד לא הוקצה השטח ונחתם עסקי הסכם התאמה בינו, אין התימתנו זו בינה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח תגדון ו/או כל זכויות אחרות, לפי כל תוחה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק נציין בה זה כי אם יעלה או ייבטח על ידינו הסכם בגין השטח הנכלול בתכנית, אין התימתנו על התכנית הכרה או תודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ריתור על זכויות להסלק כולל הפרתו עליו מי שרכש מאיתנו על פני זכויות כלשהן באספק, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין בגין התימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
 מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז תל-אביב

חתימת מינהל מקרקעי ישראל

חתימת הועדה המקומית

חתימת הועדה המחוזית

חתימת המתכנן

מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז תל-אביב
 מ. ורדי
 אדריכלות ערים
 יו"ר ועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 אדריכלית המחוז
 מחוז ת"א

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אשור תכנית מס' 2724 - מתמ 116	
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק החל מיום 24.12.99	
מ"ת (האגן) מהנדס העיר	יו"ר הוועדה המקומית
	האריך 24.12.99

מספרנו: תבע-צי-106

19.2.97
 11.5.99
 30.5.99
 2.6.99

מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז ת"א
 תחום הנקווה 116, תל-אביב
 724, טלפון 03-5638111

ב. לשנות בתחום תחולתה של תוכנית זו:
הוראות תכנית מפורטת מס' 397 ותכנית מס' 1367 אשר אושרו
למתן תוקף ופורסמו כחוק כמפורט בסעיף 14 דלהלן (להלן:
"התכנית הראשית").

תכנית זאת כוללת הוראות תכנית מפורטת.

9. אזורי יעוד:

1. אזור מגורים מיוחד - מסומן בתשריט בצבע כתום עם מסגרת
בצבע חום.

א. תכליות מותרות:

1. בכל הקומות יותרו מגורים.
2. בנוסף לאמור בסעיף קטן 1 בקומת קרקע יותרו
שימושי מסחר ו/או משרדים שלא יהוו מטрд
למגורים, שרותים אישיים, מוסדות צבור ו/או
בעלי אופי ציבורי.

כמו כן, הועדה המקומית רשאית להתיר פתיחת בתי
אוכל אם שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה
מטרד למגורים ולאחר פרסום כפי שנדרש בחוק
לגבי שימוש חורג.

3. בקומת קרקע, קומה א' ו/או קומת גג, יותרו
שימושים בעלי אופי ציבורי לרוחת מגורים
כגון: אולמות ספורט, בריאות, כושר ו/או בריכת
שחיה אולמות כנסים ודומיהם, אשר יהיו פתוחים
גם לקהל הרחב, כפוף לסעיף 1.9 ב', סעיף קטן 5
דלהלן.
4. בקומת קרקע ו/או קומה א', בחלק מהמבנה יוקמו
מוסדות ציבור כמפורט בסעיף 1.9 ב' בסעיף קטן
5 דלהלן.
5. יוסדרו כניסות נפרדות למגורים ולשאר
השימושים.

ב. זכויות בניה

1. מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו 21,100 מ"ר
בניה לשטחים עיקריים.
2. שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על
5,280 מ"ר.
3. שטחי שרות תת קרקעיים לא יעלו על 21,000 מ"ר.