

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0609180

תא/מק/4743 - ברנט וולוז'ין

תל-אביב

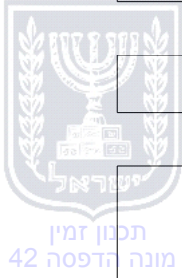
מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו חלה על אזור ששטחו כ-6 דונם בחלק הדרום מערבי של שכונת נווה צדק. האזור גובל במתחם התחנה, וכולל את רחובות ישיבת וולוז'ין, באר יעקב וחלק מרחוב ברנט. מרחב זה השתייך בעבר לשכונת מנשייה והיה בתחום השיפוט של עיריית יפו. לאורך הגבול המערבי של התוכנית, מצויה מחומת האבן שהקיפה את תחנת הרכבת ההיסטורית. האזור התפתח בעשור האחרון של המאה ה-19 על פי עקרונות הבינוי של שכונת נווה שלום, והוא נושא ערכים היסטוריים, אדריכליים ותרבותיים המהווים אבן דרך בהתפתחות העיר. בהיבט התכנוני והערכי, מרחב ברנט וולוז'ין מהווה חלק בלתי נפרד משכונת נווה צדק ההיסטורית (על שכונותיה השונות).



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

האזור מתאפיין במבנים למגורים בני 1-2 קומות, במצב פיסי בינוני עד גרוע. החלקות ברובן בבעלות פרטית, בגודל משתנה בשטח של 70-520 מטרים רבועים. חלק מהחלקות אינן מבונות או שקיימים מבנים זמניים בתחומן. חלקות 5, 7, 11, 17, 24 ו-25 בגוש 7112 הן בבעלות רשות מקרקעי ישראל בחכירת חברת עמידר ושטחן הכולל כ-1 דונם.

התוכנית החלה הינה תא/1200 לפיה מרבית ייעוד הקרקע בשטח התוכנית הוא "אזור לתכנון בעתיד", ובחלקה דרך.

בסמוך לגבולות התוכנית מקודמות/מאושרות תוכניות המייצרות רצף תכנוני שמאפשר את שיקום והחייאת האזור תוך שמירה על מאפייני המרקם כחלק אינטגרלי משכונת נווה צדק:

1. תוכנית תא/3501 תפרי נווה צדק דרום - אושרה בשנת 2013.
2. תוכנית תא/3866 תפרי נווה צדק צפון מזרח - אושרה בתחילת שנת 2018.
3. תוכנית תא/3966 תפרי נווה צדק דרום מערב - החלטה למתן תוקף בשנת 2018.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

במקביל מקודמת תוכנית תא/4408 לשכונת מנשייה - בתחומה תחנת הרכבת ההיסטורית, מוזיאון בתי האוסף, ומרחב ברנט-וולוז'ין. בעלי החלקות הפרטיות במרחב ברנט-וולוז'ין מבקשים לקדם תוכנית נפרדת, ברוח התוכניות המאושרות הסמוכות, תוך מתן פתרון תכנוני הולם ומתאים לאזור, ובהתאם לפסק דין בית המשפט העליון במסגרת ערעור 1753/13 מתאריך 23.02.14.

מטרות התוכנית החדשה:

- לאפשר את שיקום האזור והחייאתו תוך שמירה על המרקם הקיים, על ידי קביעת ייעודי קרקע, מבנים לשימור, זכויות בנייה והוראות בנייה כדי לאפשר הוצאת היתרי בנייה.
- קביעת הנחיות שיאפשרו את שיקום חומת האבן ההיסטורית.

עקרונות התוכנית החדשה:

התוכנית מגדירה אחוזי בנייה וייעודי קרקע. התוכנית המוצעת שומרת על עקרונות הבינוי המאפיינים את שכונת נווה צדק: בניינים בני 2 קומות ועליית גג, בנייה בתכסית גבוהה, קו בניין קדמי 0 לרחוב וגגות רעפים.

אופן העמדת המבנה, מיקום שטחים פתוחים, תכסית וכדומה יקבעו בנספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תא/מק/4743 - ברנט וולוז'ין

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

507-0609180

מספר התכנית

6.278 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית



62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה
סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	177777
קואורדינאטה Y	663042

1.5.2 תיאור מקום

התוכנית כוללת את רחוב ישיבת וולוז'ין, חלק מרחוב באר יעקב וחלק מרחוב ברנט.
לאורך הגבול המערבי של התוכנית, מחוץ לתחום התוכנית, מצוי חלק מחומת האבן שהקיפה את תחנת הרכבת ההיסטורית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	באר יעקב	תל אביב-יפו
	4	באר יעקב	תל אביב-יפו
	30	ברנט	תל אביב-יפו
	20	ברנט	תל אביב-יפו
	24	ברנט	תל אביב-יפו
	26	ברנט	תל אביב-יפו
	22	ברנט	תל אביב-יפו
	28	ברנט	תל אביב-יפו
	32	ברנט	תל אביב-יפו
	16	ברנט	תל אביב-יפו
	18	ברנט	תל אביב-יפו
	43	ישיבת וולוז'ין	תל אביב-יפו
	45	ישיבת וולוז'ין	תל אביב-יפו
	72	ישיבת וולוז'ין	תל אביב-יפו
	49	ישיבת וולוז'ין	תל אביב-יפו
	51	ישיבת וולוז'ין	תל אביב-יפו
	57	ישיבת וולוז'ין	תל אביב-יפו
	68	ישיבת וולוז'ין	תל אביב-יפו
	74	ישיבת וולוז'ין	תל אביב-יפו
	70	ישיבת וולוז'ין	תל אביב-יפו
	66	ישיבת וולוז'ין	תל אביב-יפו
	62	ישיבת וולוז'ין	תל אביב-יפו
	47	ישיבת וולוז'ין	תל אביב-יפו
	60	ישיבת וולוז'ין	תל אביב-יפו
	58	ישיבת וולוז'ין	תל אביב-יפו
	55	ישיבת וולוז'ין	תל אביב-יפו
	53	ישיבת וולוז'ין	תל אביב-יפו



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	ישיבת וולוז'ין	64	
תל אביב-יפו	ישיבת וולוז'ין	56	
תל אביב-יפו	ישיבת וולוז'ין	78	
תל אביב-יפו	ישיבת וולוז'ין	76	

שכונה נווה צדק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7112	מוסדר	חלק	3-27, 41	42

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12 /1. הוראות תכנית תמא/12 /1 תחולנה על תכנית זו, בכפוף לשינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	תמא/12 /1
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו, בכפוף לשינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
18/05/2005	2640	5397	הוראות תמ"א 38 תחולנה על תכנית זו בשינויים הבאים: תמריצי תמ"א 38 לא יחולו: לא יינתנו תמריצי בניה, לרבות תוספות בניה, תוספת יח"ד, קומות והקלות לפי תמ"א 38 מעבר לקבוע בתכנית זו, וזאת בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.	כפיפות	תמא/38
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו, בכפוף לשינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
03/07/1975	1832	2123	השינוי בתחום תכנית זו בלבד.	שינוי	תא/1200
08/03/2015	3966	7001	הוראות תכנית השימור חלות על מבנים לשימור בתחום תכנית זו, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	שינוי	תא/2650 /ב

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ג	שינוי	הוראות תכנית ג גות, על שינוייה, לא יחולו בתחום תכנית זו.	4208	2974	21/04/1994
תא/ג/1	שינוי	הוראות תכנית ג גות, על שינוייה, לא יחולו בתחום תכנית זו.	5705	3996	20/08/2007
תא/ע	שינוי	הוראות תכנית ע מרתפים יחולו על מגרשים בהם סומן מבנה לשימור אלא אם מצוין אחרת בתכנית זו.	3275		28/11/1985
תא/ע/1	שינוי	הוראות תכנית ע/1 יחולו אלא אם מצוין אחרת בתכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תא/5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/5000. הוראות תכנית תא/5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016

הערה לטבלה:

התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים - התוספת אינה חלה.
 התוספת השנייה לעניין סביבה חופית- התוספת אינה חלה.
 התוספת הרביעית לעניין שימור אתרים - התכנית אינה תכנית לשימור אתרים לפי סעיף 76א לחוק התכנון והבנייה.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורית מילבואר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורית מילבואר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	15: 57 10/10/2018	אורית מילבואר	12/07/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מנחה 1: 500, הנספח מחייב לעניין גובה, מספר קומות ופרט גדר.	13: 21 29/11/2018	אורית מילבואר	20/11/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	סקר תיעוד מתחמי	14: 34 18/07/2018	קרן מטרני	18/07/2018	165	1: 1	רקע	שימור
לא	נספח תנועה	12: 29 12/07/2018	אריה פלנר	11/07/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	סקר עצים - תוכנית	10: 26 06/12/2018	דורון לנג	02/12/2018	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - נספח מלווה לתוכנית	10: 27 06/12/2018	דורון לנג	02/12/2018	11	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ביוב	10: 06 06/12/2018	ירון גלר	05/12/2018	19	1: 1	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב - תשריט	10: 07 06/12/2018	ירון גלר	05/12/2018	1	1: 250	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז ונגר עילי	10: 07 06/12/2018	ירון גלר	05/12/2018	29	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז ונגר עילי - תשריט	10: 08 06/12/2018	ירון גלר	05/12/2018	1	1: 250	מנחה	ניקוז

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית	תל אביב- יפו	(1)		03-7247284		shoshani_c @mail.tel- aviv.gov.il
בשם בעלי החלקות הפרטיות המסכימים לתכנית ושחתמו על ייפוי כח	פרטי	שי לסר			תל אביב- יפו	(2)				
בשם בעלי החלקות הפרטיות המסכימים לתכנית ושחתמו על ייפוי כח	פרטי	אשר קוגלר			תל אביב- יפו	(3)				
בשם בעלי החלקות הפרטיות המסכימים לתכנית ושחתמו על ייפוי כח	פרטי	שפרה קורנפלד			תל אביב- יפו	(4)				Shifrax@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: שד' בן גוריון 68.
 (2) הערה: נציג התושבים המסכימים לתכנית, כתובת: להשלים.
 (3) הערה: נציג התושבים המסכימים, כתובת: להשלים.
 (4) הערה: נציגת התושבים המסכימים לתכנית, כתובת: להשלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שי לסר			תל אביב-יפו	(1)				shai.less@gmail.com
פרטי	אשר קוגלר			תל אביב-יפו	(2)				Asherkugler@gmail.com
פרטי	שפרה קורנפלד			תל אביב-יפו	(3)				shifrax@gmail.com

- (1) כתובת: חלקה 27.
 (2) כתובת: חלקה 21.
 (3) כתובת: חלקה 16.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אורית מילבואר		אורית מילבואר אייל אדריכלים	תל אביב-יפו	(1)	27	03-5444446		info@ome.co.il
יועץ תשתיות	יועץ	ירון גלר	0076815		תל אביב-יפו	(2)	12	03-7414873		gellerm@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	יועץ	דורון לנג			גבעת חיים אחוד	(3)		03-6931212		lang.doron@gmail.com
יועצת שימור / ד"ר אדר'י	יועץ	קרן מטרני	107574		תל אביב- יפו	(4)	7			kuff1@017.net.il
יועץ תנועה	יועץ	אריה פלנר	24800		כפר נטר	(5)		09-8997260		fellner@netvision.net.il

(1) כתובת: שוקן 27, תל אביב.

(2) כתובת: פרלוק 12, תל אביב.

(3) כתובת: קיבוץ גבעת חיים איחוד, 38935.

(4) כתובת: ליפסקי 7, תל אביב.

(5) כתובת: ת.ד. 3765 כפר נטר 40593.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בניין חדש	בניין שאינו בניין קיים
בניין לשימור	מבנה קיים, כמסומן בתשריט, הנושא ערכי מורשת הראויים לשימור.
בניין קיים	כל בניין כמשמעותו בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הקיים כדן או שהיתר הבנייה העיקרי ניתן לו ערב מתן תוקף לתוכנית זו.
הוועדה	הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו.
חומה היסטורית	חומת אבן המקיפה את תחנת הרכבת ההיסטורית, חלקים או שרידים ממנה, מעל ומתחת לקרקע. מקטע מהחומה גובל בתאי שטח 103-114 שבתחום התוכנית.
חזית קדמית	חזית מבנה הפונה לרחוב או לשטח ציבורי פתוח.
מהנדס העיר	מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה למרחב התכנון המקומי תל-אביב-יפו או מי שימונה מטעמו.
מרתף	חלק מבניין שהחלל בין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת לפני הקרקע המקיפה אותו. בכל מקרה לא תבלוט תקרת המרתף מעל 50 סנטימטרים נטו ממפלס הרחוב בו נמצאת הכניסה הקובעת לבניין.
עליית גג	חלל גג הרעפים. ניתן לתכנן בעליית גג יחידות דיור נפרדות. שטח יחידה במגבלות הצפיפות הכללית.
תכסית	היטל השטח הבנוי בקומת הקרקע עד גובה 2 מטרים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

קביעת מסגרת בנייה כוללת לאזור, שתאפשר את שיקומו והחייאתו של מרחב התכנון, תוך שמירה על אופי הבנייה של המרקם הקיים, על הפרצלציה הקיימת, ועל ערכי המורשת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעודי הקרקע מאזור לתכנון בעתיד ודרך למגורים ב', שטח ציבורי פתוח ודרך משולבת.
- קביעת תכליות מותרות.
- קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה למגורים: בהיקף של עד 210% שטחים כוללים על קרקעיים.
- קביעת מבנים לשימור והוראות לשיקומם.
- קביעת ייעוד חלקה 17 בגוש 7112 כשטח ציבורי פתוח.
- קביעת הנחיות שיאפשרו את שיקום החומה ההיסטורית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	103 - 116, 118 - 127
שטח ציבורי פתוח	117
דרך מאושרת	143
דרך משולבת	141, 142

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מגורים ב'	110, 111, 114, 120, 125
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	110, 114, 120
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	141
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	103 - 105, 122
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	103 - 114
להריסה	דרך מאושרת	143
להריסה	דרך משולבת	141, 142
להריסה	מגורים ב'	103, 104, 110, 116, 118 - 127
להריסה	שטח ציבורי פתוח	117
לשימור	מגורים ב'	109, 110, 113, 114
מבנה להריסה	דרך משולבת	141
מבנה להריסה	מגורים ב'	110, 111, 118, 119, 121 - 124, 126
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	117

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון בעתיד	5,553	88.33
דרך מאושרת	88	1.40
דרך מוצעת	457	7.27
דרך מוצעת או הרחבה	189	3.01
סה"כ	6,287	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	567.26	9.04
דרך משולבת	875.57	13.95
מגורים ב'	4,544.16	72.38
שטח ציבורי פתוח	291.36	4.64
סה"כ	6,278.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. הוועדה רשאית להתיר שימוש למלונאות בבניין שלם. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי עירוני יהיה תיאום, אישור ועמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות וזאת בכפוף לבדיקה שתעשה מפעם לפעם בשכונת נווה צדק המתייחסת למספר בתי המלון הקיימים בשכונה ולאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר. וכל זה ללא תוספת זכויות או נפח בנייה מעבר למוגדר בתוכנית זו.</p> <p>ג. במבנים לשימור הוועדה המקומית תהא רשאית להרחיב את רשימת השימושים המותרים. השימוש בשטחים אלו יותאם לאופי המבנה ולמטרות התוכנית על פי שיקול דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. השימוש כאמור יעשה בהליך פרסום לפי סעיף 149(א) לחוק.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>יותרו שתי קומות (כולל קומת קרקע) ועליית גג. תחילת שיפוע הגג יהיה מגובה מרבי של 6.6 מטרים, מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין, ועד תחתית קורת גג הרעפים (Unter Kant).</p> <p>הבניה מעל גובה 6.6 מטרים תהיה בתוך חלל הגג בלבד.</p> <p>הגובה המרבי של הבניין יהיה 10.6 מטרים, מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד למפלס שיא הגג (הנקודה הגבוהה ביותר בבניין) כמוצג בנספח הבינוי. חריגה מהגבהים המותרים מהווה סטייה ניכרת לתוכנית. הנחיות מפורטות לעיצוב הגגות ראה פרק 6.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. קו בניין קדמי: 0 מטרים.</p> <p>1.1. מחייב בכל הקומות פרט לעליית הגג. יותרו נסיגות מקו אפס משיקולים עיצוביים בחלקי חזית בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>1.2. במגרש בו קיימות שתי חזיתות קדמיות ויותר תותר בנייה בקו בניין 4 מטרים ומעלה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. הבנייה בחזית לרחוב ברנט תהיה בקו 0 מחייב. במידה ומומשה נסיגה מקו בניין קדמי 0 לפי הוראות סעיף זה, תחולנה על חזית זו הוראות עיצוביות לפי חזית קדמית בקומה א', לעניין פתחים, חלונות וגזוזטראות כמפורט בפרק 6.</p> <p>1.3. מהנדס העיר או מי מטעמו רשאי לדרוש התאמת קו בניין קדמי לקו חזיתות המבנים הסמוכים לאורך הרחוב, ובהתאם לקו הרחוב הקיים. במידה וקו בניין קדמי שונה מקו המגרש, מהנדס העיר רשאי לדרוש את צירוף השטח בין קו הבניין הקדמי לקו המגרש למדרכה הציבורית. במקרה זה תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור. לא יבנו גדרות בתחום שטח זה.</p> <p>2. קו בניין צדדי: 2.5 מטרים.</p> <p>2.1. במגרש שאורכו קטן מ-8 מטרים בגבול המגרש הפונה לרחוב יותר קו בניין צדדי 2 מטרים.</p> <p>2.2. יותר קו בניין צדדי 0 מטרים באחד מהצדדים בתנאי שיוצג פתרון למתקנים הטכניים (אשפה, פילר חשמל, מוני מים, גז וכדומה) כמפורט בסעיף 6.1 ובכפוף לאחד מהתנאים הבאים:</p> <p>א. המגרש הגובל בנוי בקו בניין צדדי 0 מטרים.</p> <p>ב. בהסכמה בין בעלי מגרשים צמודים לתכנון בקו בניין צדדי משותף 0 מטרים.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>2.3. בחלקות ששטחן קטן מ-170 מטרים רבועים, תותר בנייה בקו 0 משני צידי החלקה, בכפוף לקיום אחד מהתנאים בסעיף 2.2.</p> <p>2.4. לא יותר קו בניין צדדי 0 בצמידות למבנה לשימור, אלא באישור מחלקת שימור, למעט תא שטח מספר 113 (בו מותר להיצמד לבניין לשימור בתא שטח מספר 114 בקו 0 כמוצג בנספח הבינוי).</p> <p>3. קו בניין אחורי: 4 מטרים.</p> <p>4. בתאי שטח 103-114 הגובלים בחומה ההיסטורית, קו הבניין הגובל עם החומה ההיסטורית יהיה 2.5 מטרים.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>צפיפות:</p> <p>1. שטח יחידת דיור ממוצע לחישוב צפיפות לא יפחת מ- בבנייה חדשה - 80 מטרים רבועים. בתוספת לבניין קיים - 70 מטרים רבועים. בבניין לשימור - 65 מטרים רבועים.</p> <p>2. מתייחס לסך כל השטחים במגרש - עיקרי ושירות.</p> <p>3. שארית שווה או גדולה מ- 0.5 תאפשר בניית יחידת דיור נוספת.</p> <p>4. ניתן לתכנן בעליית גג יחידות דיור נפרדות.</p>
ד	<p>תכנית בינוי</p> <p>מפלס הכניסה הקובעת:</p> <p>בבנייה חדשה, ככל שנדרש במקרה של שיפועים קיימים, המפלס יהיה בין 0 ל- +30 סנטימטרים מעל המדרכה הגובלת בחזית הקדמית של המגרש (ובאין מדרכה - הדרך), מדוד במרכז החזית הקדמית של הבניין המוצע. במגרשים להם מספר חזיתות קדמיות ייקבע מפלס הכניסה הקובעת לפי המפלס הגבוה מביניהם.</p> <p>בבניינים קיימים ובבניינים לשימור מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס הרצפה המקורית של המבנה, בהתאם לממצאים בתיק התיעוד.</p>
ה	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תכסית:</p> <p>1. התכסית תיקבע על פי קווי הבניין המותרים ועד 85% משטח המגרש.</p> <p>2. באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, ניתן יהיה לבנות שני מבנים בחלקה, בתנאי שהמרחק בין המבנים יהיה 6 מטרים לפחות.</p>
ו	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>1. לא יותר איחוד חלקות.</p> <p>2. על אף האמור, ניתן יהיה לבצע איחוד חלקות למקסימום שני מגרשים, בשטח של עד 300 מטרים רבועים, ובתנאי שבתחום המגרש לא קיים מבנה לשימור.</p> <p>3. ניתן לתכנן גרעין, כניסת רכב, חניון תת קרקעי, מקלט ומתקנים טכניים משותפים, במגרשים גובלים הנבנים בו זמנית, בכפוף לרישום זיקת הנאה החדית. המבנים המוצעים ייבנו בקו בניין</p>



4.1	<p>מגורים ב'</p> <p>צדדי משותף 0, לפי הוראות העיצוב בסעיף 6.</p>
ז	<p>שימור</p> <p>ראה הוראות סעיף 6.3 להלן. זכויות הבנייה המותרות למגרש כוללות גם את שטחי הבניינים לשימור במידה וקיימים. בתא שטח 114, הכולל מבנה לשימור, תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר תמריצים לביצוע עבודות השימור כפי שקובע נספח ה' לתכנית 2650 ב', במידה ולא ניתן יהיה להוסיף בנייה על קרקעית בשל הוראות התכנית.</p>
ח	<p>מבנים קיימים</p> <p>ראה הוראות סעיף 6.2 להלן. זכויות הבנייה המותרות למגרש כוללות גם את שטחי הבניינים הקיימים.</p>
ט	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>זכויות הבנייה מפורטות בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
4.2	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>גינות ציבוריות, כיכרות, רחבות ציבוריות, מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, הצללות, מתקני משחק וספורט. לא יותרו שימושים מסחריים/סחירים/עסקיים.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניוי</p> <p>א. הפיתוח יהיה לפי תכנית פיתוח שתאושר על ידי הוועדה, ויכלול קביעת מפלסי קרקע סופיים לגינה ולדפנות, סוג ודוגמת ריצוף, נטיעת עצים מצלים במפלסי הקרקע הטבעיים ולא בעציצים, ריהוט רחוב, מתקני משחקים, הצללות וגינות. ב. יותרו שטחי בנייה בהיקף של עד 10 מטרים רבועים לשימושים נלווים בלבד. ג. לא יותר גידור שטחים, אלא באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. ד. תותר הצבת ריהוט רחוב בתנאי שיובטחו מעברים להולכי רגל. ה. הצללות קבועות תהיינה בעלות טביעת רגל מינימלית בקרקע באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>יאושרו שימושים לתשתיות שנועדו לשמש את הציבור הרחב. התשתיות ימוקמו ככלל, מתחת לפני הקרקע, ולא יפגעו בתפקוד המרחב הציבורי. כל זאת בכפוף לתכנית המתאר תא/5000.</p>



4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תנועת רכבים, הולכי רגל, אופניים וחניות.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	מסעה ומדרכות לפי המצב המאושר ללא שינוי.
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	תנועת רכבים, הולכי רגל, אופניים וחניות.
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	רוחב הדרכים המוצעות ע"פ המצב בפועל ובהתאם למסומן בתשריט ובנספח התנועה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
(10) 0	(9) 4	(8) 2.5	(8) 2.5	(7)	(6) 2	(5) 10.6	(4)	210	(3)	(2)	5	205	(1) 170	,108 - 103 ,113 ,111 ,119 ,118 126	מגורים ב'	מגורים ב'
(10) 0	(9) 4	(8) 2.5	(8) 2.5	(7)	(6) 2	(5) 10.6	(4)	210	(3)	(2)	5	205	(11) 171	,110 ,109 ,114 ,112 ,116 ,115 ,121 ,120 ,123 ,122 ,125 ,124 127	מגורים ב'	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- החלוקה בין סוגי המגרשים בטבלה נובעת מגודל המגרש. ראה הבחנה בהוראות הנוגעות לקווי בניין בסעיף 4.1.2, והן בהוראות בדבר חניה בסעיף 6.7.
- אחוזי הבנייה הכוללים בטבלה זו הינם שטחי בנייה מעל הקרקע, לרבות שטחי עליית הגג.
- מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי הבניין, בגובה ובתכסית המותרים ובהוראות העיצוב. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הנזכר לעיל - בטלות.
- ניתן להמיר שירות לעיקרי ועיקרי לשירות מעל הקרקע לפי התכליות המותרות בחוק ובמסגרת סך כל השטחים המותרים באזור הייעוד.
- בייעוד מגורים ב' יותרו מלונות כמפורט בסעיף 4.1.1.
- במבנים לשימור ומבנים קיימים, אשר התכסית שלהם גדולה מ-70%, ניתן יהיה לממש את הזכויות הניתנות בתכנית זו, במגבלות הוראות העיצוב ובתיאום עם מחלקת שימור. לא תותר העברת זכויות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: מגרשים בשטח 170 מטרים רבועים ומטה.
- בנוסף לשטחים הכוללים המותרים יותרו שטחים עיקריים במרתף בהיקף של עד 10% משטח המגרש לפי התכליות המותרות בתכנית ע 1 מרתפים.
- על פי ע 1. למעט מבנים לשימור, עליהם יחולו הוראות סעיף 6.3 בתוכנית זו. בתאי שטח 103-114 הגובלים בחומה ההיסטורית תכסית המרתף לא תחרוג מקו בניין 2.5 מטרים לכיוון החומה ההיסטורית.

(4) התכסית תקבע בהתאם לקווי הבניין המותרים ועד 85% משטח המגרש.

(5) הערך מתייחס למפלס שיא הגג, כמוצג בנספח הבינוי.

(6) + עליית גג.

(7) על פי ע 1. למעט מבנים לשימור, עליהם יחולו הוראות סעיפים 6.3 ו 6.4 בתוכנית זו.

(8) 2.5/2/0 מטרים. לפי סעיף 4.1.2.ב.

(9) בתאי שטח 103-114 הגובלים בחומה ההיסטורית, קו הבניין הגובל עם החומה ההיסטורית יהיה 2.5 מטרים.

(10) במגרש בו קיימות שתי חזיתות קדמיות ויותר תותר בנייה בקו בניין קדמי שונה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. הבנייה בחזית לרחוב ברנט תהיה בקו בניין 0 מחייב.

(11) הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: מגרשים בשטח 171 מטרים רבועים ומעלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	<p>כללי</p> <p>6.1.1 הוראות הבינוי והעיצוב גוברות על זכויות הבנייה. זכויות שאינן ניתנות למימוש עקב מגבלות הוראות הבינוי והעיצוב -מבוטלות. חריגה מהוראת סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית, למעט הקבוע בתוכנית זו.</p> <p>6.1.2 כל בנייה חדשה וכל תוספת למבנה קיים תחויבנה בהתאמת החזיתות הקדמיות לבניינים הסמוכים, ובהתאמת הבנייה החדשה לאופי הבנייה הקיימת. במידה ובבנייה החדשה גובל מבנה לשימור יש לקבל חוות דעת מחלקת השימור לבינוי המוצע ובהתאם לסעיף 6.15.</p> <p>עיצוב הבניין</p> <p>6.1.3 לא תותר בניית קומת עמודים או קומת מסד פתוחה לרחוב.</p> <p>6.1.4 לא תותר הפניית פתחים של מרחב מוגן דירתי ופתחי אוורור (ונטות) בחזיתות הקדמיות של המבנה.</p> <p>6.1.5 פתחים</p> <p>א. בחזית הפונה לרחוב, הרוחב המצטבר של הפתחים לא יעלה על 60% מרוחב החזית. רוחב כל פתח לא יעלה על 1.6 מטרים וגובהו לא יעלה על 2.6 מטרים. בשאר החזיתות יחולו הוראות אלה רק ביחס לקומות שמעל קומת הקרקע.</p> <p>ב. פרופילי הפתחים בקירות החוץ, יהיו מעץ או מברזל צבוע בגימור מט. לא יותר שימוש באלומיניום, פלסטיק ובחומרים מבריקים. התריסים יהיו תריסי רפה מעץ.</p> <p>ג. לשטח ציבורי פתוח יופנו חלונות בלבד ולא יותרו כניסות ויציאות.</p> <p>6.1.6 גזוזטרות ומרפסות גג</p> <p>א. תותר הקמת גזוזטרות בחזית הקדמית והאחורית. בחזית הפונה לרחוב תותר הבלטת גזוזטרה עד 1.20 מטרים מקו בניין, ובכל מקרה לא מעבר לתחום המיסעה. בחזית אחורית יישמר מרחק של 1.2 מטרים לפחות בין הקו החיצוני של הגזוזטרה לבין גבול המגרש.</p> <p>ב. שטח הגזוזטרות ומרפסות גג יהיה בנוסף לשטחים המותרים לבניה.</p> <p>ג. מעקות גזוזטרות יהיו מברזל מסורג. במרפסות גג יותרו מעקות בנויים ומטויחים בטיח חלק כגמר קירות הבניין. גובה מעקה הגג יהיה על פי כל דין ועד 1.3 מ' מעבר לגובה 6.6 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>6.1.7 גמר קירות החוץ בבנייה חדשה יהיה טיח חלק/שליכט פיגמנטי. חזיתות צד ואחורית תטופלנה כחזיתות הקדמיות. טיפול זהה יחול גם על חזיתות צדדיות בקו בניין 0 מטרים, אם הבניינים הצמודים אינם נבנים באותו זמן. חומרי הגמר והגוונים לתיאום עם מחלקת השימור לפי סעיף 6.3.</p> <p>6.1.8 מבנים במגרשים סמוכים הנבנים בקו צדדי 0 משותף, יישמרו על רצף עיצובי ביחס למפלסים, גובה הקומות, אופי הפתחים וחומרי הגמר.</p> <p>6.1.9 מסתורי כביסה</p> <p>א. לא יאושר מסתור בחזית הפונה לרחוב. בדירות הפונות לחזית הרחוב יינתן פטור ממסתור כביסה או שיוסדר פתרון בתחום מרפסת מאחורי מעקה בנוי.</p> <p>ב. עיצוב המסתור יעשה בהתאמה לסגנון הבנייה באזור נווה צדק.</p> <p>ג. המסתור לא יבלוט ממישור הקיר החיצוני.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

אדריכלות	6.1
<p>פיתוח שטח</p> <p>6.1.10 תותר הצמדת שטחי חצר ליחידות דיור בקומת הקרקע. בין החצרות בתחום המגרש, תותר הקמת גדר קלה ומסד בנוי שגובהו לא יעלה על 30 סנטימטרים מעל פני הקרקע.</p> <p>6.1.11 בגבול מגרש הפונה לרחוב תותר הקמת גדר בנויה בהמשך לחזית הבניין. גובה הגדר יקבע בהתאמה לגובה הגדר במגרשים השכנים, ולא יעלה על גובה 2 מטרים. גמר הגדר יהיה טיח חלק/ שליכט פיגמנטי בהתאמה לקירות החוץ של הבניין.</p> <p>6.1.12 לא תחויב בניית גדר בגבול מגרש צדדי בהסכמת שכן.</p> <p>6.1.13 יותר פתח אחד להולכי רגל ברוחב שלא יעלה על 1.6 מטרים. הפתח ייסגר בשער מסורג מברזל צבוע, עץ או שילוב של השניים, בהתאמה למסגרות קירות החוץ של הבניין.</p> <p>6.1.14 מערכות ומתקני תשתיות כגון פילרים, פחי אשפה, שעוני מים, ארונות סעף וכדומה ימוקמו במרוכז בגומחה בתוך הגדר הבנויה בתחום המגרש, או בתוך השטחים הבנויים, כמפורט בנספח הבינוי. לא תותר הקמת מתקני תשתית בתחום שבין הגדר למדרכה או בתחום המדרכה.</p> <p>6.1.15 הקמת מצללות (פרגולות) בחצר תותר בתנאים הבאים:</p> <p>א. המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה. לא יותר כיסוי על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה.</p> <p>ב. לא תותר בניית קירות לפרגולה.</p> <p>ג. המרחק בין הפרגולה ובין חזיתות הבניין לא יפחת מ- 1.5 מטרים. למרות האמור לעיל במקרים חריגים רשאי מהנדס העיר להתיר משיקולים עיצוביים, הקטנת המרחק בין הפרגולה לבין קו החזית הקדמית ו/או הצדדית של הבניין.</p> <p>ד. לא תותר בניית פרגולה משופעת.</p>	
מבנים קיימים	6.2
<p>תוספת בניה למבנה קיים (שאינו מבנה לשימור):</p> <p>6.2.1 הוראות הבנייה וזכויות הבנייה המרביות יהיו לפי אזור הייעוד, כמסומן בתשריט וכמפורט בסעיף 5 לעיל. לא תותר תוספת בניה מעבר לזכויות המוקנות בתוכנית זו.</p> <p>6.2.2 למרות האמור לעיל, בניין קיים בהיתר או כדין, אשר שטחו עולה על השטח המותר לבנייה בתוכנית זו, לא יידרש להרוס את השטחים העודפים, אלא אם נבנו בניגוד להיתר.</p> <p>6.2.3 לבניין הקיים בהיתר או כדין, בו הקומות הקיימות (המקוריות) גבוהות ומשום כך אינה מתאפשרת תוספת קומה במסגרת מגבלות הגובה המפורטת בסעיף 4.1.2 א' ניתן יהיה להוסיף לגובה קומות המבנה (ללא עליית הגג) את ההפרש בין גובה הקומה הקיימת לגובה 3.30 מטרים ברוטו, בתנאי השארת הקומה הקיימת.</p> <p>6.2.4 בבניין קיים בהיתר תבנה כל תוספת בניה בהתאם להוראות בתוכנית זו. למרות האמור לעיל, מהנדס העיר רשאי להתיר או לדרוש, משיקולים אדריכליים ועיצוביים, התאמת התוספת לבניין הקיים ו/או לבניין גובל קיים, קווי בניין, חומרי גמר, ללא תוספת שטח מעבר למותר באזור הייעוד.</p> <p>6.2.5 לא תותר כל תוספת בניה במגרש בו קיים מבנה שלא כדין - אלא אם הבנייה המבוקשת תואמת להוראות תוכנית זו.</p> <p>6.2.6 לא יותרו רכיבי חיזוק שיחרגו מקו בניין קדמי 0 מטרים אל תוך המרחב הציבורי, או בחזיתות המבנה, באופן שיפגע בערך הארכיטקטוני של המבנה ו/או לא ישתלבו בסביבתו הקרובה של הבניין.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

מבנים קיימים	6.2
<p>6.2.7 היתרים לתוספות בנייה יינתנו בתנאי שתוגש תוכנית לשיפוץ הבניין כולו, כולל החצר, וחזיקו כנגד רעידות אדמה על פי הוראות החוק, ובתנאי שיפוט כל המבנים וחלקי המבנים שהינם בניגוד להוראות תוכנית זו לשביעות רצון הוועדה, אלא אם נבנו בהיתר. ביצוע השיפוץ בפועל יהיה תנאי לקבלת תעודת גמר לתוספת.</p> <p>6.2.8 תנאי למתן היתר בנייה בתוספות בנייה, הכרוכה בבקשה לשינויים מהותיים בפתחים בחזית, תקבע עלי ידי חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	

בנין לשימור	6.3
<p>על מגרש בו קיים מבנה לשימור כמסומן בתשריט, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה הטעונה היתר בנייה על פי חוק, תאושר בהתאם להוראות מחלקת השימור.</p> <p>ב. תנאי להגשת הבקשה להיתר - הגשת תיק תיעוד מלא שיאושר על ידי מחלקת שימור.</p> <p>ג. לא תותר הריסת מבנה לשימור. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לאישור מחלקת השימור, ובהתאם לממצאים בתיק התיעוד.</p> <p>ד. תוואי המבנה לשימור יוגדר על בסיס תיק התיעוד, ויקבע בתיאום ואישור מחלקת השימור.</p> <p>ה. מחלקת שימור רשאית לקבוע את היקף תוספת הבנייה המותרת במגרש. תוספת הבנייה תתואם עם מחלקת השימור, תוך התחשבות באופי הבניין, מיקומו ואפשרות ההתחברות אליו ובסביבתו.</p> <p>ו. עיצוב תוספת הבנייה במגרש, פרטי גמר ואופן ביצוע העבודות, ובכלל זה: הנחיות לשימוש בחומרי בנייה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר, עיצוב גדרות וצמחייה, וכל דבר הקשור הן ביחס למבנה לשימור והן ביחס לתוספות הבנייה, יעשו על פי הנחיות מחלקת שימור.</p> <p>ז. בהתאם להמלצת מחלקת השימור ועל פי מסקנות תיק התיעוד, תותר הקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו.</p> <p>ח. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של מבנה לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, סורגים, וכדומה. חומרי הגמר יהיו תואמים למקור לרבות גוון סוג ושיטת יישום. שיקום מבנה לשימור ופרטי גמר יעשו על פי ממצאי תיק התיעוד ובאישור מחלקת השימור.</p> <p>ט. לאחר היוועצות עם מחלקת שימור ומהנדס העיר תותר חריגה מהוראות התוכנית לעניין: גובה, תכסית, אחוז שיפוע הגג, קווי בניין, (או כל הוראה עיצובית אחרת) במידה ויוכח בתיק התיעוד כי הבניין היה כך במקור.</p> <p>י. המבנה לשימור יחזק כנגד רעידות אדמה. לא יותרו רכיבי חיזוק שיחרגו מחזיתות המבנה או שיפגעו בערך הארכיטקטוני או ההיסטורי של המבנה.</p> <p>יא. בקשה להיתר בנייה תכלול:</p> <p>1) תוכניות, חזיתות וחתכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים.</p> <p>2) תוכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה.</p> <p>יב. תנאים למתן היתר בנייה ולהגשת בקשה להיתר - כמפורט בסעיף 6.15.</p>	

גגות	6.4
<p>כללי:</p> <p>6.4.1 הוראות תוכנית מתאר מקומית ג' ותוכנית ג'1 על שינוייה לא יחולו בתחום תוכנית זו.</p> <p>6.4.2 יותרו גגות משופעים בלבד. קו הרכס יהיה מקביל לקו הרחוב. במגרשים פינתיים יהיו קווי</p>	

6.4	גגות
	<p>הרכס מקבילים לרחובות, או לחלופין, תותר בניית גג ארבע- שיפועי. כל מאפייני הגג (צורת הגג, תחילת שיפוע הגג, קו הרכס וכד'), יתואמו עם גגות המבנים במגרשים גובלים ויאושרו על ידי מחלקת שימור.</p> <p>6.4.3 תחילת שיפוע הגג יהיה מגובה מרבי של 6.6 מטרים, מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין, ועד תחתית קורת גג הרעפים (Unter Kant).</p> <p>6.4.4 שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%, כאמור בתקנות התכנון והבנייה.</p> <p>6.4.5 בכל מקרה לא יעלה גובה שיא הגג על 10.6 מטרים ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>6.4.6 קירוי הגג יהיה מרעפי חרס בגוון אדום.</p> <p>6.4.7 הניקוז יהיה באמצעות מזחלות ומרזבים. לא יותרו ארגזי רוח. לצורך כך תותר הבלטה מינימלית של גג הרעפים.</p> <p>6.4.8 לא תותר פתיחת חלונות בולטים (קוקיות) ממישור שיפוע הגג. יותרו חלונות במישור הגג בתנאי ששטחם לא יעלה על 30% משטח מישור הגג בו הם נמצאים.</p> <p>6.4.9 מתקנים טכניים ישולבו בחלל הגג. לא תותר הבלטת המתקנים, ופיר המעלית מעבר למישור שיפועי הגג. קולטי השמש ימוקמו במקביל לשיפוע הגג ובצמוד לו.</p> <p>מרפסת גג:</p> <p>6.4.10 חיתוך מישורי הגג לטובת מרפסת גג (כמפורט בנספח הבינוי) יהיה כדלקמן:</p> <p>א. בחזית הפונה לרחוב חיתוך מישור הגג יהיה רציף ולכל אורך החזית. במגרש פינתי (בעל שתי חזיתות לרחוב ויותר) תידרש סימטריה בכל מאפייני המרפסת והגג בחזיתות הפונות לרחוב.</p> <p>ב. בחזיתות צדדיות ישמר מרחק שלא יפחת מ-4 מטרים ממישור החזית הקדמית של הבניין.</p> <p>ג. יותר חיתוך מישורי הגג בחזית אחורית.</p> <p>6.4.11 לא תותר הקמת פרגולה במרפסת גג.</p> <p>6.4.12 גובה מעקה הגג יהיה על פי כל דין ועד 1.3 מ' מעבר לגובה 6.6 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p>



6.5	מרתפים
	<p>6.5.1 במגרשים בהם לא סומן מבנה לשימור יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. תותר בניית מרתפים בגבולות המגרשים בכל אזורי המגורים, הוראות הבנייה והשימושים יהיו בהתאם להוראות תוכנית ע 1, למעט השינויים המפורטים בתוכנית, ולמעט מבנים לשימור.</p> <p>ב. במידה וחפירת המרתפים תחייב השפלת מי תהום, יש לקבל אישור הרשות המוסמכת על פי דין.</p> <p>ג. בבניין בו מתוכנן מרתף ימוקם מקלט שישרת את הבניין כולו בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית (הג"א). לא תותר הקמת מרחב מוגן דירתי ו/או קומתי בבניין בו מתאפשר פתרון של מקלט במרתף.</p> <p>ד. כל חלק מרתף החורג מגבולות הבניין שמעליו, יימצא כולו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p> <p>ה. לא יותרו יחידות דיור נפרדות בקומת מרתף. תותר הצמדת המרתף לדירה בקומה שמעליו.</p> <p>ו. תוכנית זו אינה פוגעת במרתפים קיימים בהיתר או/ו כדין ערב אישורה.</p> <p>6.5.2 במגרשים בהן סומן מבנה לשימור יחולו הוראות תוכנית ע מרתפים למעט השינויים שיפורטו להלן. במקרה של סתירה בין הוראות התוכנית לתוכנית ע מרתפים, יגברו הוראות</p>

מרתפים

6.5

תוכנית זו.

א. תותר בניית מרתפים, ובכלל זה מרתפי חניה, עד 3 קומות.

ב. בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה תותנה בהבטחה שלא ייפגע המבנה לשימור והמבנים הסמוכים לו.

ג. במקרה של התקנת מרתף יהיה מפלס גג המרתף שמחוץ למעטפת המבנה מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

ד. תותר בנייה בחללים שמתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה, במגבלת מעטפת המבנה לשימור. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתוכנית.

ה. בשטחים שמחוץ למעטפת המבנה, יותרו שטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה. שטחים אלו יהיו מתוך השטחים העיקריים המותרים ע"פ התוכנית ובנוסף יותרו שטחי שירות. קווי הבניין יהיו בהתאם לתוכנית ע'.

ו. תותר בניית מרתף בגבולות המגרש בכפוף להוראות תוכנית מתאר ארצית (תמ"א) 4/ב/34.

ז. כל חלק מרתף החורג מגבולות הבניין שמעליו, יימצא כולו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

ח. גובהה המרבי של קומת המרתף העליונה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) 4.5 מטרים.

גובהה המרבי של המרתפים התחתונים 3.5 מטרים. מחלקת שימור של העירייה רשאית להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנעה כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין (כגון מתקני כפל חנייה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה, מערכות אלקטרומכאניות וכדומה).

ט. במידה וחפירת המרתפים תחייב השפלת מי תהום, יש לקבל אישור הרשות המוסמכת.

6.5.3 בתאי שטח 103-114 הגובלים בחומה ההיסטורית המרתף לא יחרוג מקו בניין 2.5 מטרים לכיוון החומה ההיסטורית.

6.5.4 שימושים :

1) בקומת המרתף העליונה השימוש יהיה על פי השימוש הקיים בקומה שמעליה.

2) לא יותרו מגורים במרתף כיחידה נפרדת. שטחים לשימוש מגורים יותרו בתנאי שמולאו הדרישות לתפקוד הבניין (הקמת שטחי שרות חיוניים כגון כניסה לחנייה, חצר משק וכדומה) להנחת דעת מחלקת שימור. ביתר קומות המרתף יותרו שטחי שרות כלליים. מחלקת שימור רשאית להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לקומת הקרקע ובלבד ששטח המרתף לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

3) בבניינים לשימור המשמשים למלונאות יותרו גם שטחים נלווים לבתי מלון ואכסניות.

6.5.5 אין בתכנית זו לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ושנעשה בהם שימוש כדין עד תחילת תוכנית זו.

6.5.6 בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים, לצורך ובמהלך ביצוע

החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבנייה. עוגנים אלה יכללו בבקשה להיות ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. מבקש היתר הבנייה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת צד שלישי לכיסוי נזק כנזכר לעיל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו. לא יאושרו עוגנים לכיוון



<p>6.5</p> <p>מרתפים</p> <p>החומה ההיסטורית, או במבנה לשימור.</p>	
<p>6.6</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ההוראות שלהלן חלות על תאי שטח 103-114 בלבד, הגובלים בחומה ההיסטורית.</p> <p>הוראות פיתוח:</p> <p>6.6.1 גבולות תאי שטח שבתחומן קיים מקטע מהחומה ההיסטורית, יוסדרו כך שכל מרכיבי החומה, מעל ומתחת לקרקע, יוצאו מתחום שטח החלקה הפרטית.</p> <p>6.6.2 לא יאושר כל שינוי שיש בו כדי להשפיע על שלמות החומה, יציבותה או חומריותה.</p> <p>6.6.3 קו בניין הפונה לחומה ההיסטורית לא יפחת מ-2.5 מטרים. חריגה ממרחק זה תהווה סטייה ניכרת לתוכנית. לעניין זה ראה גם סעיף 6.5 בנושא מרתפים.</p> <p>6.6.4 חפירת המרתפים תיעשה על ידי כלונסאות דיפון. לא תותר חפירה פתוחה.</p> <p>6.6.5 שתילת צמחייה ועצים:</p> <p>א. תותר שתילת עצים ושיחים במרחק שלא יקטן מ-1.2 מטרים מגבול המגרש הפונה לכיוון החומה ההיסטורית, ובכפוף לאישור אגרונום כי שורשיהם לא יפגעו בחומה ההיסטורית.</p> <p>ב. סוג העצים והשיחים יסומנו בתוכנית הפיתוח.</p> <p>ג. תנאי הוצאת היתר בנייה הינו אישור מהנדס העיר ומי מטעמו לתוכנית הפיתוח.</p> <p>6.6.6 תותר הקמת גדר קלה בגבול מגרש הגובל בחומה ההיסטורית, על פי פרט מחייב כמופיע בנספח הבינוי, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מקטע החומה ההיסטורית הגובל בתא השטח נמוך מגובה 1 מטרים. גובה החומה יימדד ביחס לגובה הקרקע במגרש.</p> <p>ב. הגדר תהיה רציפה ותותקן במרחק שלא יקטן מ-50 ס"מ מדופן החומה הפונה לגבול המגרש.</p> <p>ג. הגדר תותקן באופן שלא יפגע בחומה.</p> <p>6.6.7 לא תאושר כל בנייה במרווח בין המבנה לחומה ההיסטורית.</p> <p>6.6.8 לעיריית תל אביב-יפו או מי מטעמה, תתאפשר גישה לביצוע כל פעולה הנדרשת לשיקום החומה ההיסטורית, לרבות מדידה, תיעוד, תחזוקה וכיוצא בזה. במסגרת זו תינתן הזכות ככל שתידרש, לפירוק הגדר הקלה ולביצוע עבודות חפירה בתחום החלקה.</p> <p>6.6.9 הריסה של חלקי מבנה קיימים הצמודים לחומה תיעשה לאחר תיאום וקבלת חוות דעת מחלקת השימור לשם מניעת פגיעה בחומה ההיסטורית.</p> <p>6.6.10 בחלקה בה נהרס שלא כדין חלק מהחומה ההיסטורית (ולא בשל אסון טבע), תהיינה זכויות הבנייה המותרות מחצית מהזכויות המוקנות מתוקף תוכנית זו, ובעל המקרקעין יישא בעלויות שיקום החומה למצבה הקודם.</p>	
<p>6.7</p> <p>חניה</p> <p>6.7.1 מקומות חנייה נדרשים לפי תקנות החנייה הארציות התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה, לרבות לרכב דו-גלגלי, לא יחויבו בתחומי המגרש. כהוועדה תהיה רשאית לקבוע מקום להקצאתם מחוץ למגרשים או לדרום תשלום עבור השתתפות בהקמת חניון ציבורי, הכל בהתאם לדין..</p> <p>6.7.2 הוועדה המקומית רשאית לפטור מבנים לשימור, וחלקות ששטחן קטן מ-170 מטרים רבועים, באופן חלקי או מלא מהתקנת מקומות חנייה בתחום המגרש.</p> <p>6.7.3 מיקום פתח הגישה לחנייה שתוסדר בתחומי המגרש יתואם עם התכנון המפורט של הרחוב. לא יותרו שני פתחים לרכב באותה חזית מגרש.</p>	



תכנון ומס'ד
מונה תדפיס 42



תכנון ומס'ד
מונה תדפיס 42



תכנון ומס'ד
מונה תדפיס 42

6.7	חניה
	<p>6.7.4 הכניסה לחנייה תהיה סגורה בשער, שכיוון פתיחתו לתוך המגרש בלבד, ואינו בולט לתחום שטח ציבורי. רוחב השער יהיה מינימלי על מנת להבטיח צמצום הפגיעה בחזית המגרש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>6.7.5 לא יותר קירוי חנייה על קרקעית בתחום המגרש מחוץ לקווי הבניין. כיסוי משטח החנייה יהיה מחלחל. לא יותר כיסוי בחומר בלתי חדיר למים, כגון אספלט.</p> <p>6.7.6 תנאי להוצאת היתר בנייה במגרשים גובלים בהם מתוכננת חנייה תת קרקעית משותפת הוא רישום זיקת הנאה לצורך שימוש ברמפה משותפת. החניון המתוכנן יאפשר מעבר בין החניונים. במגרש בו נרשמה זיקת הנאה לרמפה, מבקש ההיתר יחוייב בשימוש ברמפה במגרש השכן ולא תתאפשר גישה נוספת בתחומי המגרש המבוקש, אלא אם מהנדס העיר או מי מטעמו קבעו אחרת.</p> <p>6.7.7 בבניין לשימור לא תתאפשר התקנת רמפה לחנייה תת קרקעית, אלא אם קיימת כדין או אם קו הבניין הצדדי של הבניין לשימור (על פי תיק תיעוד ובאישור יחידת השימור) הינו 4 מטרים ומעלה.</p>

6.8	הפקעות ו/או רישום
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית.</p>

6.9	בניה ירוקה
	<p>תנאי למתן היתר בנייה מתוקף תוכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים בנושא בנייה בת קיימא על פי הנחיות ומדיניות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>

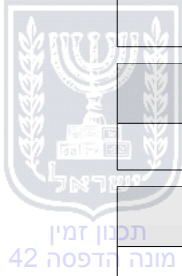
6.10	אקוסטיקה
	<p>יש לנקוט במיגון אקוסטי דירתי במעטפת המבנה כולל בגג הרעפים להפחתת רעש מטוסים נוחתים, כך שמפלס הרעש בתוך חדרי המגורים עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 40 דציבל.</p>

6.11	איכות הסביבה
	<p>פתחי אוורור המרתפים, ככל שיהיו, לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים, שטח ציבורי פתוח, פתחי כניסת אוויר למבנים או אזור בו צפויה שהיית אנשים ממושכת.</p>

6.12	חומרי חפירה ומילוי
	<p>היתרי בנייה הכוללים עבודות אפר ו/או יצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי מילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.</p>

6.13	פיתוח סביבתי
	<p>במגרשי המגורים יישתל לפחות עץ אחד במגרש ועץ נוסף לכל יחידת שטח של עד 50 מטרים רבועים פנויים.</p> <p>יש לתכנן עבור העצים בית גידול בהתאם להנחיות העירוניות.</p> <p>בתוספת בנייה בה לא קיים שטח פנוי לשתילה כאמור לעיל, יש להציג בפיתוח המגרש גינון אחר לרבות קירות ירוקים, צמחים מטפסים וכדומה, על מנת ליצר סביבה ירוקה מוצלת ונטועה.</p> <p>לקראת היתר בנייה יתבצע סקר מעודכן לפי דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו. במסגרת</p>

<p>6.13 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.13</p>
<p>הסקר: עצים לשימור ישמרו על פי מפרט ובליויי אגרונום מומחה, עצים להעתקה יועתקו בליויי אגרונום מומחה ועצים לכריתה- ישולם עבורם ערך חליפי בשתילת עצים חדשים.</p>	
<p>6.14 היטל השבחה</p>	<p>6.14</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>6.15 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.15</p>
<p>6.15.1 תנאים לדיון בבקשה להיתר א. בכל המגרשים בתחום התוכנית - קבלת חוות דעת של מחלקת השימור. ב. במגרשים הגובלים במבנה לשימור - חוות דעת מהנדס קונסטרוקציה להבטחת יציבות המבנה לשימור. ג. במגרש בו סומן מבנה לשימור הגשת תיק תיעוד מלא שיאושר על ידי מחלקת שימור. ד. מפרט הבקשה להיתר יכלול תוכנית פיתוח למגרש כולו, כולל הצגת גדרות, מתקנים ותשתיות, הסדרים לפניו אשפה, גישה לחניה וכל נושא אחר לפי דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>6.15.2 תנאים למתן היתרי בנייה א. הריסת כל חלקי מבנים הבנויים במגרש בחריגה מהוראות תוכנית זו. ב. עמידה בהנחיות לבנייה משמרת מים כאמור בתוכנית מתאר ארצית (תמ"א) 4/ב/34. אין באמור לפגוע בבנייה קיימת כדין. ג. בבקשה לתוספת בנייה למבנה קיים - הגשת חוות דעת לפי דרישות התקן בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה, והתאמת עמידות המבנה להוראות תקן ישראל ת"י 413. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית (חוזר מנכ"ל 4/2008) הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה. ד. תנאי להוצאת היתר בנייה במגרשים גובלים בהם מתוכננת חנייה תת קרקעית משותפת הוא רישום זיקת הנאה לשטחים המשותפים, לרבות רמפה. ה. תנאי להוצאת היתר בנייה הינו קבלת אישור מי אביבים. ו. במבנים לשימור יחולו הנחיות כאמור בסעיף 6.3.</p>	
<p>6.16 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.16</p>
<p>א. במגרש בו קיימים מבנים לשימור - שימור בפועל של המבנה לשימור במלואו על פי הנחיות מחלקת שימור. ב. בתאי שטח 103-114: (1) הסדרת גבולות המגרש כך שכל מרכיבי החומה ההיסטורית ושרידיה יוצאו מתחום שטח החלקה הפרטית. (2) חתימה על מסמך התחייבות מול עיריית תל אביב-יפו למתן גישה לטיפול ותחזוקה בחומה ההיסטורית.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 20 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42