

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0643890

תא/4562 התחדשות רחוב אבן גבירול



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/03/2022

להפקיד את התכנית

19/09/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

רחוב אבן גבירול מהווה אחד הרחובות המשמעותיים במרכז העיר החוצה את רובעי מרכז העיר 3 ו-4, ומוביל לחלקי העיר הדרומיים ולשכונותיה הצפוניות. הרחוב המשמש כציר תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים, תחבורה ציבורית, קו רכבת קלה תת קרקעי ברובו (הקו הירוק) ורכב פרטי. הרחוב מתפקד כרחוב שוקק חיים לאורך שעות היממה בזכות מגוון התנועות כאמור, דופן מסחרית רציפה, תמהיל שימושים ועסקים מגוון וכן מוקדים ציבוריים ומסחריים כגון כיכר רבין, מבנה העירייה, מבנה לונדון מיניסטור, גן העיר ומרחב סומייל. הרחוב בעל מאפייני בינוי מובהקים הכוללים בין היתר קולונדה המלווה את הדופן המסחרית.

תכנית המתאר מייעדת את הרחוב כציר מעורב עם הוראות מיוחדות. מסמך מדיניות אבן גבירול שאושר בשנת 2012 קבע הנחיות לבניה חדשה ומהווה תשתית לתכנית סטטוטורית. תוכניות רובע 3 ורובע 4 גרעו את החלקות לאורך הרחוב מתוך הצורך בהכנת תוכנית עצמאית לרחוב.

מצב קיים :

יעוד הקרקע במגרשים הטיפוסיים הינו מגורים א' ומגורים ב'. חובת קומה מסחרית וקולונדה ייחודית באורכה, רציפותה ואיכותה. לאורך הרחוב קיים תמהיל שימושים מגוון ועשיר הכולל מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור ומגורים. במרבית החלקות ברחוב גובה הבינוי הינו 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. בדפנות כיכר רבין גובה הבינוי 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. כמו כן כולל הרחוב בניה חריגה לסביבתה כגון : בית יכין, בית אליהו, לונדון מיניסטור, מגדל המאה ואזור סומייל בחלק הצפון מזרחי. במרבית המגרשים רצועת המדרכה כלולה בזיקת הנאה לטובת הולכי רגל ומהווה חלק מהרחוב בנוסף למעבר הולכי הרגל בקולונדה. חלק מהרחוב כלול בתחום תכנית הכרזת אונסק"ו -גדה המערבית מארלוזורוב דרומה ובגדה המזרחית משדי דוד המלך דרומה.

מטרת התוכנית היא יצירת תשתית תכנונית לפיתוח הרחוב כציר מרכזי בעיר תוך שמירה על איכויותו הקיימות. התוכנית מיישמת את הוראות תכנית המתאר ומהווה השלמה לתוכניות רובע 3 ורובע 4. בשל העובדה כי זכויות הבניה שנקבעו בתוכנית המתאר אינן תואמות את נפחי הבניה שנקבעו במסמך מדיניות אבן גבירול, נדרשת תוספת זכויות בניה. התוכנית כוללת זכויות והוראות לבניה חדשה למבנים הטיפוסיים ברחוב מחוץ ובתוך תחום הכרזת אונסק"ו. הוראות לתוספת על בינוי קיים למבנים הנמצאים בתחום הכרזת אונסק"ו. עוד כוללת התוכנית שינוי ייעוד ממגורים ליעוד משולב, הסדרת יעודי הקרקע הפרטיים הממוקמים בתחום המדרכה, עירוב שימושים, קביעת הוראות בנושא צפיפות יחיד והוראות בינוי מחייבות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|------------------------|--|---|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | תא/4562 התחדשות רחוב אבן גבירול |
| 1.1 | מספר התכנית | 507-0643890 |
| 1.2 | שטח התכנית | 197.869 דונם |
| 1.4 | סיווג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
| | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן |
| | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מחוזית |
| | לפי סעיף בחוק | לי"ר |
| | היתרים או הרשאות | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות |
| | סוג איחוד וחלוקה | ללא איחוד וחלוקה |
| | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא |



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|-------------|
| מרחב תכנון מקומי | תל אביב-יפו |
| קואורדינאטה X | 179558 |
| קואורדינאטה Y | 665639 |

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אבן גבירול מנחל הירקון, בצפון, עד רחוב קרליבך, בדרום.

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

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-------------|------------|----------|-------|
| תל אביב-יפו | אבן גבירול | | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---|--|
| 6111 | מוסדר | חלק | 69, 72-74, 86-87, 91, 152, 154-155, 159, 163, 166, 175, 217-219, 221-222, 233-236, 248, 340, 388-389, 393-394, 398, 401, 405-406, 437, 442-443, 449, 520, 563, 570, 572, 652, 677, 708, 749 | 28, 128-129, 151, 177, 185, 247, 258, 356, 397, 403, 408, 440, 513, 580, 707, 741, 750, 851-852, 872 |
| 6212 | מוסדר | חלק | 395-396, 417-424, 427-429, 455-457, 486, 842-843, 1011, 1017, 1029, 1154, 1296-1297, 1321 | 446, 481-482, 484-485, 1002, 1244 |
| 6213 | מוסדר | חלק | 59-68, 102, 456-459, 465, 952-953 | 106, 461, 1475 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---|--------------------------------------|
| 6214 | מוסדר | חלק | 148-151, 160, 179-182, 229, 266, 268, 450-451, 485-491, 493, 529-533, 538, 540, 572, 577-579, 607-609, 642, 650, 686 | 4, 159, 192, 228, 416, 462, 539, 684 |
| 6215 | מוסדר | חלק | 251-252, 270, 298, 436 | 256 |
| 6216 | מוסדר | חלק | 21, 44-45, 52-53, 56-59, 62-66, 70, 72, 74, 79, 93, 95, 97, 99, 101, 105, 107, 109, 114 | 76, 103 |
| 6217 | מוסדר | חלק | 16, 38, 88, 125, 177-180, 222, 253, 255, 257, 262, 319-320, 323, 326-328, 418, 421, 430, 439, 487, 490-494, 496, 569, 587, 606, 642 | 485, 635, 638, 673 |
| 6951 | מוסדר | חלק | 83-85, 92-95, 109-110, 122, 132 | 130-131 |
| 6952 | מוסדר | חלק | 47, 53, 59-64, 68-71, 80, 87, 113-117, 119, 127-129, 133, 148, 159 | 135-137, 139-141, 145, 150 |
| 6953 | מוסדר | חלק | 41-45 | |
| 7085 | מוסדר | חלק | 1, 11-19 | 20, 69, 163-165 |
| 7111 | מוסדר | חלק | 108-109, 129-130, 134 | 131-132 |

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

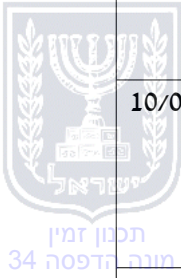
| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 18/07/2017 | | 7716 | 7546 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/70/ א. הוראות תכנית תתל/70/ א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תתל/70 /א |
| 23/05/2017 | | 6144 | 7510 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/71/ב. הוראות תכנית תתל/71/ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תתל/71 /ב |
| 12/02/2020 | | 3740 | 8688 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/1 |
| 25/05/1997 | | 3620 | 4525 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/4 /2 |
| 30/10/2007 | | 340 | 5731 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5/2. הוראות תכנית תממ/5/2 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/5 /2 |
| 21/09/2010 | | 154 | 6137 | תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמא/12/1. הוראות תוכנית תמא/12/1 תחולנה על תוכנית זו. | כפיפות | תמא/12 /1 |
| 23/08/2006 | | 4684 | 5568 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/ 4. הוראות תכנית תמא/18/ 4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/18 /4 |
| 15/10/1998 | | 74 | 4687 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/ א. הוראות תכנית תמא/23/ א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/23 /א |
| 12/08/2010 | | 4338 | 6121 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/ א/4. הוראות תכנית תמא/ 23/א/4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/23 /א/4 |
| 11/06/2012 | | 4650 | 6430 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/3 | כפיפות | תמא/38 /3 |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| | | הכוללת תמריצים לחיזוק מבנים, לא ינתנו תמריצים נוספים לחיזוק מתוקף תמ"א 38 על שינוייה. | | | | |
| 507-0501155 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0501155. הוראות תכנית 507-0501155 תחולנה על תכנית זו. | 8195 | 9854 | | 08/04/2019 |
| תממ/ 5 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו. | 6077 | 2592 | | 15/04/2010 |
| תא/ 2650 / ב | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2650 / ב. הוראות תכנית תא/ 2650 / ב תחולנה על תכנית זו. | 7001 | 3966 | | 08/03/2015 |
| תא/ 3616 / א | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3616 / א ממשיכות לחול. | 7668 | 4039 | | 09/01/2018 |
| 507-0535294 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0535294. הוראות תכנית 507-0535294 תחולנה על תכנית זו. | 8200 | 9921 | | 15/04/2019 |
| 507-0177683 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0177683. הוראות תכנית 507-0177683 תחולנה על תכנית זו. | 7234 | 4616 | | 27/03/2016 |
| תא/ 1363 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1363 ממשיכות לחול. | 1778 | 343 | | 18/11/1971 |
| תא/ 2971 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2971 ממשיכות לחול. | 5777 | 1999 | | 20/02/2008 |
| תא/ 58 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר | 976 | | | 04/01/1940 |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| | | הוראות תכנית תא/ 58 ממשיכות לחול. | | | | |
| תא/ 640 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 640 ממשיכות לחול. | 989 | 607 | | 10/01/1963 |
| תא/ 679 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 679 ממשיכות לחול. | 1018 | 1386 | | 27/06/1963 |
| תא/ ג | החלפה | | 4208 | 2974 | | 21/04/1994 |
| תא/ ח | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול. | 4978 | 2239 | | 16/04/2001 |
| תא/ מ | החלפה | | 2829 | 2350 | | 24/06/1982 |
| תא/ ע | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע ממשיכות לחול. | 3275 | | | 28/11/1985 |
| 507-0135467 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507-0135467 ממשיכות לחול. | 7590 | 9570 | | 18/09/2017 |
| תא/ 1177 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1177 ממשיכות לחול. | 1487 | 276 | | 21/11/1968 |
| תא/ 1576 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1576 ממשיכות לחול. | 2129 | | | 31/07/1975 |
| תא/ 336 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 336 ממשיכות לחול. | 318 | 139 | | 05/11/1953 |
| תא/ 337 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 337 ממשיכות לחול. | 318 | 139 | | 05/11/1953 |
| תא/ 338 | שינוי | תכנית זו משנה רק את | 318 | 139 | | 05/11/1953 |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| | | המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 338 ממשיכות לחול. | | | | |
| תא/ 438 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 438 ממשיכות לחול. | 466 | 667 | | 08/03/1956 |
| תא/ 485 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 485 ממשיכות לחול. | 588 | 685 | | 06/03/1958 |
| תא/ 486 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 486 ממשיכות לחול. | 585 | 597 | | 20/02/1958 |
| תא/ 487 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 487 ממשיכות לחול. | 585 | 597 | | 20/02/1958 |
| תא/ 527 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 527 ממשיכות לחול. | 649 | 695 | | 12/02/1959 |
| תא/ 567 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 567 ממשיכות לחול. | 1161 | 1356 | | 25/02/1965 |
| תא/ 568 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 568 ממשיכות לחול. | 1158 | 1238 | | 04/02/1965 |
| תא/ 570 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 570 ממשיכות לחול. | 1078 | 1029 | | 26/03/1964 |
| תא/ 756 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 756 ממשיכות לחול. | 1189 | 2080 | | 03/06/1965 |
| תא/ 159 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר | 375 | | | 08/06/1949 |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|-------------------|-----------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| | | הוראות תכנית תא/ 159 ממשיכות לחול. | | | | |
| תא/ 164 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 164 ממשיכות לחול. | 1528 | | | 17/10/1946 |
| תא/ 166 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 166 ממשיכות לחול. | 1511 | | | 08/08/1946 |
| תא/ 169 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 169 ממשיכות לחול. | 1528 | | | 17/10/1946 |
| תא/ 1920 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1920 ממשיכות לחול. | 2502 | 675 | | 04/01/1979 |
| תא/ 200 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 200 ממשיכות לחול. | 108 | 1462 | | 06/09/1950 |
| תא/ 200 א | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 200 א ממשיכות לחול. | 108 | 1461 | | 06/09/1950 |
| תא/ 207 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 207 ממשיכות לחול. | 76 | 755 | | 29/03/1950 |
| תא/ 3440 | החלפה | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3440 ממשיכות לחול. | 5526 | 4150 | | 10/05/2006 |
| תא/ 3954 | ללא שינוי | | 6813 | 5903 | | 05/06/2014 |
| תא/ 44 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 44 ממשיכות לחול. | 1142 | | | 20/11/1941 |
| תא/ 469 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר | 559 | 1440 | | 25/09/1957 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| | | הוראות תכנית תא/ 469 ממשיכות לחול. | | | | |
| תא/ 50 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 50 ממשיכות לחול. | 1064 | | | 19/12/1940 |
| תא/ 76 | החלפה | | 140 | 628 | | 08/02/1951 |
| תא/ A | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ A ממשיכות לחול. | 1389 | | | 01/02/1945 |
| תא/ B | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ B ממשיכות לחול. | 1252 | 162 | | 25/02/1943 |
| תא/ מק/ 2710 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 2710 ממשיכות לחול. | 4540 | 4366 | | 03/07/1997 |
| תא/ ס | החלפה | | 3672 | | | 25/06/1989 |
| תא/ ע/ 1 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול. | 5264 | 1594 | | 15/01/2004 |
| תא/ 1026 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1026 ממשיכות לחול. | 1439 | | | 28/03/1968 |
| תא/ 1273 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1273 ממשיכות לחול. | 1593 | 1046 | | 15/01/1970 |
| תא/ 1283 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1283 ממשיכות לחול. | 1640 | 2394 | | 02/07/1970 |
| תא/ 1332 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1332 ממשיכות לחול. | 1673 | 272 | | 12/11/1970 |
| תא/ 1762 / א | שינוי | תכנית זו משנה רק את | 2785 | | | 04/02/1982 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| | | המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1762/ א ממשיכות לחול. | | | | |
| תא/ 202 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 202 ממשיכות לחול. | 0 | | | 14/08/1952 |
| תא/ 2100 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2100 ממשיכות לחול. | 2904 | | | 17/03/1983 |
| תא/ 280 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 280 ממשיכות לחול. | 206 | 269 | | 27/12/1951 |
| תא/ 281 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 281 ממשיכות לחול. | 206 | 268 | | 27/12/1951 |
| תא/ 418 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 418 ממשיכות לחול. | 483 | 1102 | | 28/06/1956 |
| תא/ 636 | החלפה | | 783 | 1999 | | 11/09/1960 |
| תא/ 690 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 690 ממשיכות לחול. | 1703 | 1159 | | 18/02/1971 |
| תא/ 74 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 74 ממשיכות לחול. | 140 | 628 | | 08/02/1951 |
| תא/ 886 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 886 ממשיכות לחול. | 1432 | 1 | | 15/02/1968 |
| תא/ G | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ G ממשיכות לחול. | 1097 | | | 11/06/1964 |
| תא/ מק/ 2691 | שינוי | | 4490 | | | 11/02/1997 |





תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------------|------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | דני לזר | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3 | | דני לזר | | | 1: 1250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | חתכי רחוב | 18: 14 10/07/2022 | דני לזר | 06/07/2022 | | 1: 250 | מנחה | בינוי |
| לא | מפתח גליונות הפניה לנספח שמירה על עצים בוגרים ע"פ תת"ל 71ב | 18: 07 10/07/2022 | דני לזר | 14/06/2022 | 1 | 1: 7500 | רקע | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח רקע לתוכנית אבן גבירול על פי תת"ל 71ב- שמירה על עצים בוגרים - גליונות מאושרים. גליון 1 מתוך 5 | 15: 35 20/07/2022 | דני לזר | 04/11/2015 | 5 | 1: 1250 | רקע | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח רקע לתוכנית אבן גבירול על פי תת"ל 71ב- שמירה על עצים בוגרים - גליונות מאושרים. גליון 2 מתוך 5 | 15: 37 20/07/2022 | דני לזר | 04/11/2015 | 1 | 1: 1250 | רקע | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח רקע לתוכנית אבן גבירול על פי תת"ל 71ב- שמירה על עצים בוגרים - גליונות מאושרים. גליון 3 מתוך 5 | 15: 39 20/07/2022 | דני לזר | 04/11/2015 | 1 | 1: 1250 | רקע | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח רקע לתוכנית אבן גבירול על פי תת"ל 71ב- שמירה על עצים בוגרים - גליונות מאושרים. גליון 4 מתוך 5 | 15: 40 20/07/2022 | דני לזר | 04/11/2015 | 1 | 1: 1250 | רקע | שמירה על עצים בוגרים |

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------------|------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| לא | נספח רקע לתוכנית אבן גבירול על פי תת"ל 71-ב - שמירה על עצים בוגרים - גליונות מאושרים. גליון 5 מתוך 5 | 15: 41 20/07/2022 | דני לזר | 04/11/2015 | 1 | 1: 1250 | רקע | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | מפתח גליונות הפניה לנספח תנועה ע"פ תת"ל 71.ב. | 17: 58 10/07/2022 | דני לזר | 18/05/2022 | 1 | 1: 7500 | רקע | תנועה |
| לא | נספח רקע לתוכנית אבן גבירול- תנועה ע"פ תת"ל 71.ב. גליון מס' 10 . 1 מתוך 6 | 16: 07 20/07/2022 | דני לזר | 20/02/2019 | 1 | 1: 500 | רקע | תנועה |
| לא | נספח רקע לתוכנית אבן גבירול- תנועה ע"פ תת"ל 71.ב. גליון מס' 11 . 2 מתוך 6 | 16: 09 20/07/2022 | דני לזר | 20/02/2019 | 1 | 1: 500 | רקע | תנועה |
| לא | נספח רקע לתוכנית אבן גבירול- תנועה ע"פ תת"ל 71.ב. גליון מס' 12 . 3 מתוך 6 | 16: 11 20/07/2022 | דני לזר | 20/02/2019 | 1 | 1: 500 | רקע | תנועה |
| לא | נספח רקע לתוכנית אבן גבירול- תנועה ע"פ תת"ל 71.ב. גליון מס' 13 . 4 מתוך 6 | 16: 14 20/07/2022 | דני לזר | 20/02/2019 | 1 | 1: 500 | רקע | תנועה |
| לא | נספח רקע לתוכנית אבן גבירול- תנועה ע"פ תת"ל 71.ב. גליון מס' 14 . 5 מתוך 6 | 16: 16 20/07/2022 | דני לזר | 20/02/2019 | 1 | 1: 500 | רקע | תנועה |
| לא | נספח רקע לתוכנית אבן גבירול- תנועה ע"פ תת"ל 71.ב. גליון מס' 15 . 6 מתוך 6 | 16: 17 20/07/2022 | דני לזר | 20/06/2018 | 1 | 1: 500 | רקע | תנועה |
| לא | נספח רקע לתוכנית אבן גבירול- תנועה ע"פ תת"ל 71.ב. חתך עקרוני. | 16: 19 20/07/2022 | דני לזר | 20/02/2019 | 1 | 1: 200 | רקע | תנועה |



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|-----------|-------|----------|-------------------|-------------|------------|------------------|----------------|---------------------|
| מצב מאושר | רקע | 1:2500 | | 07/11/2021 | דני לזר | 12:04 07/11/2021 | תשריט מצב קיים | לא |

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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 | | הועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית תל אביב יפו | תל אביב- יפו | פילון | | 03-7247284 | | |

תכנון זמין
מונה הדפסה 34**1.8.2 יזם**

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|--------------------------|---------------|---|-----------------|------------------|-----|------------|-----|-------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית, ועדה מקומית | | הועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית תל אביב יפו | תל אביב- יפו | שד' בן גוריון | 5 | 03-7247284 | | |

תכנון זמין
מונה הדפסה 34**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|---------|---------------|-----------------------------|-----------------|----------|-----|------------|------------|---------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | דני לזר | 23925 | דני לזר אדריכלים בע"מ | תל אביב- יפו | חפץ חיים | 8 | 03-6918099 | 03-6959691 | office@dann ylazar.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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 |
|----------------------------|---|
| אזור ההכרזה | אזור במרכז העיר שהוכרז ע"י אונסקו כאתר למורשת עולמית בעל ערכים אדריכליים בסגנון הבינלאומי. החלקות הכלולות בתחום התכנית ממוקמות ברחוב אבן גבירול בצידו המערבי במקטע הרחוב מדרום לארלוזורוב. ומצידו המזרחי במקטע הרחוב מדרום לדוד המלך, כולל הבינוי בדופן המערבית והדרומית סביב כיכר רבין, בהתאם למסומן בתשריט. |
| בניין חדש | בניין אשר אינו בניין קיים בפועל הבנוי עפ"י היתר ובלבד שנבנה על מגרש ריק או במקום בניין שנהרס והיתר הבניה שלו אינו סותר את התכנית המאושרת |
| בניין קיים | כל בניין הבנוי בפועל ע"פ היתר. |
| גובה מבנה | המרחק האנכי מפני המדרכה הסמוכה לכניסה למבנה מאבן גבירול ועד למפלס העליון של מעקה הגג העליון. |
| גובה קומה | גובה קומה "ברוטו" מדוד מרצפה לרצפה בקומה שמעל או למפלס הגג במקרה של קומה עליונה. |
| גלריה | מפלס ביניים בתחום קומת הקרקע המחלק את הקומה לשני מפלסים פתוחים זה אל זה ובשימוש זהה. הגישה לגלריה תהיה ממפלס הקרקע. |
| דירה קטנה | דירה ששטחה הכולל (עיקרי + שירות) אינו עולה על 50 מ"ר. |
| מגרש בנוי בקיר משותף | מגרש שהבניין הקיים בו בנוי בקו בניין צדדי 0 באחת או יותר מחזיתותיו הצדדיות. |
| מקדם צפיפות | ערך מספרי קבוע ביחס לשטחי הבניה המוגדרים לצורך חישוב צפיפות המגורים המותרת. |
| מרפסות פנימיות | שטח פתוח ומקורה חיצוני וברצף ליחיד, הנמצא בתחום קווי הבניין ופונה לרחוב אבן גבירול. שטח זה יירשם על פי תקנה 27 כשטח פתוח אשר אינו ניתן לסגירה. |
| עורף המבנה | שטח בקומת הקרקע וקומת הביניים שאינו פונה לחזיתות קדמיות. |
| קולונדה | תחום הנסיגה בקומת הקרקע בו מוגדרת זיקת הנאה למעבר לציבור. |
| קומות עליונות | כל הקומות מעל קומת הקרקע, קומת הביניים והקומה הראשונה |
| קומת ביניים | קומה בעורף המבנה הנמצאת בין קומת הקרקע לקומה ראשונה. |
| רחוב ראשי ניצב לאבן גבירול | רחובות ניצבים לאבן גבירול : נורדאו, פנקס, ז'בוטינסקי, ארלוזורוב, בלוך, פרישמן, דוד המלך, שאול המלך, קפלן, דיזינגוף, הנביאים. |
| שטח דירה | שטח הדירה כולל קירות, ממ"ד ועד דלת הכניסה. לא כולל חללים משותפים וממ"ק. |
| תכסית | ההיטל האופקי של הבנין על הקרקע (לא כולל גזוזטראות). |

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

עידוד התחדשות וחיזוק המבנים לאורך רחוב אבן גבירול באמצעות קביעת הוראות למגרשים הטיפוסיים לאורך הרחוב, תוך שמירה על איכויות הבינוי הקיימות כגון רציפות, אחידות הבינוי, קולונדה וחזית מסחרית. כמו כן

קביעת הוראות לאזור הכרזת אונסק"ו של העיר הלבנה לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים לאזור זה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים א' ומגורים ב', ליעוד מגורים מסחר ותעסוקה.
2. הפקעה ושינוי יעוד ממגורים לדרך בחלקות בהן המדרכות הקיימות ברחוב הינן בתחום מגרש פרטי וכן הפקעה לצורך הרחבת מדרכות במקטע הרחוב מצפון לשדרות נורדאו בדופן המערבית של הרחוב.
3. קביעת זכויות בניה לבניה חדשה בהתאם למיקומו של המגרש, בכפוף לעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המותר.
4. קביעת מספר קומות מירבי לבינוי הטיפוסי. מחוץ לתחום אזור ההכרזה עד 9 קומות, בתחום אזור ההכרזה עד 7 קומות.
5. קביעת הנחיות לתוספת על מבנים קיימים בתחום אזור ההכרזה.
6. קביעת הוראות לצפיפות יח"ד באמצעות מקדם צפיפות 65. קביעת היקף יח"ד קטנות מסך יח"ד (לפחות 25%).
7. קביעת הוראות עיצוביות.
8. קביעת שימושים לכל קומות המבנה כולל מרתפים.
9. קביעת הוראות בנושא חניה.
10. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|-------------------|
| דרך מאושרת | 608 - 600 |
| דרך מוצעת | 529, 527 - 500, 4 |
| תחנת תחבורה ציבורית | 652 - 650 |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 269 - 104 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|---------------------|---------------------------------|
| הנחיות מיוחדות | מגורים מסחר ותעסוקה | 269 - 197, 179 - 172, 170, 169 |
| הנחיות מיוחדות | תחנת תחבורה ציבורית | 651 |
| רצועת מתע"נ | דרך מאושרת | 601 |
| רצועת מתע"נ | דרך מוצעת | 502 - 500 |
| רצועת מתע"נ | מגורים מסחר ותעסוקה | 110, 105 |
| רצועת מתע"נ תת-קרקעי | דרך מאושרת | 608, 604, 601 |
| רצועת מתע"נ תת-קרקעי | דרך מוצעת | 527 - 518, 515 - 511, 509 - 503 |
| | | 529 |
| רצועת מתע"נ תת-קרקעי | מגורים מסחר ותעסוקה | 262, 257 |
| רצועת מתע"נ תת-קרקעי | תחנת תחבורה ציבורית | 652 - 650 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|---------------------|-------------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך | 65,691 | 33.55 |
| מגורים | 98,824.18 | 50.48 |
| שטח ציבורי פתוח | 302 | 0.15 |
| תחנת תחבורה ציבורית | 30,962 | 15.82 |
| סה"כ | 195,779.18 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|---------------------|-------------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 65,692.59 | 33.55 |
| דרך מוצעת | 11,245.01 | 5.74 |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 87,879.78 | 44.89 |
| תחנת תחבורה ציבורית | 30,961.8 | 15.81 |
| סה"כ | 195,779.18 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים מסחר ותעסוקה |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>א. מחוץ לתחום אזור ההכרזה: 1. קומת הקרקע ובקומת הגלריה: א. חובת שימושי מסחר לאורך החזית הקדמית לרחוב אבן גבירול, החזית הקדמית לרחוב ראשי ניצב לאבן גבירול כהגדרתו בתכנית והחזיתות הקדמיות בתאי שטח 199-222 ובתא שטח 124. תכנון זמין מונה הדפסה 34 בנוסף יותרו מבואות למלונאות, שימושי מלונאות פתוחים לציבור כגון בתי קפה, הסעדה וכד'. ב. בעורף המבנה, בקומת הביניים כהגדרתה בתכנית ובקומה הראשונה, בנוסף על השימושים כאמור לעיל יותרו שימושי תעסוקה, שטחים משותפים למלונאות, שימושים בעלי אופי ציבורי כגון מרפאות, מעונות יום, גני ילדים, סדנאות פעילות ופנאי. לא יותרו שימושי מגורים מלבד מבואות ושטחים משותפים למגורים.</p> <p>2. בקומות עליונות כהגדרתן בתכנית יותרו שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות, שימושים בעלי אופי ציבורי כגון מרפאות, מעונות יום, סדנאות פעילות לחוגים, מכוני כושר. לפחות 50% מהשטחים בקומות העליונות כהגדרתם בתוכנית, יהיו למגורים ולשימושים הנלווים אליהם, למעט בשימושי מלונאות שיותר בכל הקומות. ולמעט בתאי שטח 199-222 כמפורט בתשריט הפונים לרחוב מלכי ישראל, לרחוב פרישמן ולשדרות מסריק.</p> <p>3. קומת גג עליונה - מתקנים טכניים לשירות הבניין כגון חדרי מכוונות למעלית, מתקנים למיזוג אוויר, מאגרי מים, מערכות סולריות, ארובות אורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן הנדרש כדין. כמו כן יותרו גגות ירוקים ושטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין.</p> <p>4. קומת המרתף העליונה - שימושים המותרים עפ"י תכנית ע 1 למעט חניה ושטחים נלווים למגורים. יותרו שימושי מסחר, תעסוקה, שטחים משותפים למלונאות במידה וקיים שימוש מלונאי בקומות עליונות, ושימושים בעלי אופי ציבורי. שימושים אלה יותרו ללא הצמדה לקומת הקרקע, כולל כניסות עצמאיות בתחום הבניין. כמו כן יותר שימוש לאחסנה, גישה לחניה, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, שטחי שירות למגורים (מחסנים, חדרי עגלות ואופניים וכד'). לא יותרו שימושי חניה.</p> <p>5. בשאר קומות המרתף כאמור בסעיף 4 לעיל ועפ"י תוכנית ע'1 על שינויה.</p> <p>ב. בתחום אזור ההכרזה: 1. כאמור לעיל ובנוסף בקומה ראשונה (1) יותרו שימושי מגורים.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי לבניה חדשה</p> <p>1. זכויות בניה מחוץ לתחום אזור ההכרזה: א. שטחי הבניה המרבים מעל הקרקע במגרש יקבעו בהתאם להגדרת מספר הקומות המירבי והשטח המירבי המותר לבניה בקומות השונות. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן בגין מגבלות הבניה בתכנית זו מבטלות. ב. זכויות הבניה כוללות שטחים עיקריים ושטחי שירות. שטחי הגזוזטראות יהיו בנוסף לשטחים</p> |

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

אלו.

ג. שטחי הבניה המירביים מעל הקרקע במגרש יהיו עפ"י 85% מהשטח הנתון בין קווי הבניין במכפלת מס' הקומות הטיפוסיות ובתוספת שטחי קומת הקרקע וקומת הגג בהתאם לנסיגות. במגרש הבנוי משני צדיו בקיר משותף, שטחי הבניה יחושבו לפי 80% מהשטח הנתון בין קווי הבניין במכפלת מס' הקומות הטיפוסיות ובתוספת שטחי קומת הקרקע וקומת הגג בהתאם לנסיגות. במגרשים הגדולים מ-1.1 דונם, שטח הבניה בקומה יחושב לפי 75% מהשטח הנתון בין קווי הבניין במכפלת מס' הקומות הטיפוסיות ובתוספת שטחי קומת הקרקע וקומת הגג בהתאם לנסיגות.

ד. על אף האמור לעיל, תותר הרחבת שטח הקומה מעבר לאמור לצורך ממ"קים במקום ממ"דים ולצורך מרפסות פנימיות כהגדרתן בתוכנית בהתאם להוראות הבאות:

1. הקמת ממ"קים בשטח המינימאלי הנדרש ע"פ תקנות פיקוד העורף.
2. הקמת מרפסות פנימיות כהגדרתן בתכנית בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול כמפורט בסעיף 1.2.4.1.2. במקרים בהם יתווספו מרפסות לפי סעיף זה, הוראה זו תחול על כלל הקומות הטיפוסיות כולל קומת התעסוקה כהגדרתה בתכנית.
- ה. יותר לנייד את השטחים המתווספים כאמור בסעיף ד' לעיל בין קומות המבנה בכפוף לשמירה על תכנית קומות זהה וחזית אחודה כלפי רחוב אבן גבירול.

ו. במגרשים הקטנים מ-350 מ"ר או במגרשים בהם עומק המגרש קטן מ-12 מ' (מדוד מחזית אבן גבירול) תותר הגדלת שטח הקומה המותר עד 95% מהשטח המוגדר בין קווי בניין ללא תלות בממ"קים ומרפסות פנימיות.

ז. שטח הבניה בקומת הקרקע יהיה בהתאם להיטל הקומה הטיפוסית לא כולל מרפסות בולטות. שטח זה יכלול גם את שטח הקולונדה.

ח. תותר הקמת גלריה כהגדרתה בתכנית ובתנאי שמרחקה מהחזית הקדמית הפונה לרחוב הראשי לא יפחת מ-3 מ'.

ט. תותר הקמת קומת ביניים כהגדרתה בתכנית זו מעבר למניין הקומות ובלבד ששטחה לא יעלה על 50% מהשטח הבנוי של קומת הקרקע (ללא שטח הקולונדה).

י. שטח הבניה בקומת הגג: ע"פ מגבלות קווי הבנין והנסיגות בסעיף 4.1.2 ב(2)

יא. שטחי בניה במרתפים: ע"פ מגבלות קווי הבנין וסעיף 1.4.1.2.

יב. לא יותרו תוספות על בניין קיים.

2. זכויות בניה בתחום אזור ההכרזה:

א. הוראות לבניה חדשה בהתאם לסעיף 4.1.2.א. (1) (א,ב,ג,ה-יא) להלן.

ב. על אף האמור לעיל, תותר הרחבת שטח הקומה מעבר לאמור לצורך ממ"קים במקום ממ"דים בהתאם להוראות הבאות:

1. הקמת ממ"קים בשטח המינימאלי הנדרש ע"פ תקנות פיקוד העורף.

קווי בנין

קווי בנין - בניה חדשה:

1. קווי הבניין יהיו בהתאם לטבלה 5 ועפ"י ההוראות הבאות:

א. קומת הקרקע תכלול קולונדה בהתאם להנחיות בסעיף 4.1.2 ח'.

ב. בבניינים פינתיים ברחובות ראשיים הניצבים לרחוב אבן גבירול כהגדרתם בתכנית, פרט לתא שטח 254, פינת הבניין לכל גובהו תיבנה בנסיגה בעומק הקולונדה כלפי אבן גבירול ונסיגה של 3 מ' מקו הבניין הקדמי של הרחוב הניצב.

ג. במגרשים פינתיים קווי הבניין לרחובות הניצבים יהיו כמסומן בתשריט.

| 4.1 | מגורים מסחר ותעסוקה |
|-----|--|
| | <p>ד. במגרשים פינתיים ברחובות שאינם ראשיים כהגדרתם בתכנית בהם קיימת נסיגה בפינת הבניין, הבניה תהיה בהתאם לנסיגה הקיימת הן בבניה חדשה והן בתוספת על בניין קיים.</p> <p>ה. בתא שטח 104 (חלקה 1029) קומת הקרקע כלפי מרים החשמונאית וסמטת חוני המעגל תכלול רצועת עמודים מפולשת בעומק שלא יפחת מ- 3 מ'. בנוסף, קו הבניין הקדמי לסמטת חוני המעגל יהיה 2 מ'.</p> <p>ו. קווי בנין למרתפים- בכפוף להגבלות בסעיף 1.4.1.2.ו.</p> <p>2. נסיגות בקומה עליונה -</p> <p>א. בחזית קדמית לאבן גבירול 2 מ', בחזית אחורית 3 מ'. במגרשים פינתיים בחזית קדמית לרחוב ניצב לאבן גבירול 3 מ'.</p> <p>ב. על אף האמור לעיל במגרשים בהם בשל נתוני המגרש מתקבלת תכסית קומת גג הקטנה מ 50% משטח הגג או מימדי קומת הגג החלקית קטנים מ 5 מ' יותר להקטין את הנסיגה בחזית אחורית ובחזית קדמית לרחוב ניצב ל 2 מ'.</p> <p>ג. על אף האמור בסעיף לעיל בתאי שטח 170-169, 179-172 (בדופן המערבית של אבן גבירול בין הרחובות הדסה לארלוזורוב). לאחר שיקול הוועדה המקומית תותר בניה בקומת הגג ללא נסיגות כלפי אבן גבירול .</p> |
| ג | <p>הוראות בינוי</p> <p>גובה קומות- בניה חדשה</p> <p>1. גובה קומת הקרקע בבניה חדשה לא יעלה על 6.5 מ' (מדוד מרצפה לרצפת הקומה שמעליה) ולא יפחת מ 5.3 מ'.</p> <p>2. בעורף המבנה תותר חלוקת קומת הקרקע ל 2 קומות ליצירת קומת ביניים כהגדרתה בתכנית זו בהיקף שלא יעלה על 50% משטח קומת הקרקע.</p> <p>3. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.30 מ' (מדוד מרצפה לרצפת הקומה שמעליה). בקומת התעסוקה תותר גמישות בגובה הקומה עד 3.80 לצורך מעבר תשתיות במסגרת הגובה הכללי המותר.</p> <p>4. גובה קומת הגג לא יעלה על 5.5 מ' . (מדוד מרצפה לראש מעקה הגג) . לא יותרו מתקנים טכניים מעבר לגובה זה.</p> <p>5. גובה קומת המרתף העליון לא יפחת מ- 3 מ' ולא יעלה על 5.5 מ', מדוד מרצפת המרתף לתחתית התקרה.</p> |
| ד | <p>הוראות בינוי</p> <p>בנייה בקיר משותף - בניה חדשה</p> <p>1. בנייה בקיר משותף תחויב במגרשים אשר ערב הריסתם היו בנויים בקיר משותף וכן בתאי שטח 167-168 (ארלוזורוב פינת אבן גבירול) .</p> <p>2. תנאי למימוש הזכויות בתאי שטח 121-105 יהיה מימוש המבנים הבנויים בקיר משותף בשלמותם ובו זמנית.</p> <p>3. בניה בקיר משותף תחייב הגשת תכנית עיצוב ופיתוח למבנים הבנויים בקיר משותף בהתאם לסעיף 6.2 א' לתכנית זו.</p> <p>4. בבניה בקיר משותף יותרו מבואות, חדרי מדרגות, מעליות, חדרי אשפה, שטחי מיגון, שטחי תפעול, מתקנים טכניים, מרתפים וחניה משותפים. תותר גמישות במיקומם בכפוף להסכם לשימוש משותף בשטחים אלו ורישום זיקת הנאה בהתאם.</p> <p>5. קו הבניין הצידי בחלק שאינו בנוי בחפיפה יהיה 2.5 מ'.</p> |



| 4.1 | מגורים מסחר ותעסוקה |
|-----|--|
| | <p>6. בחצרות האחוריות יידרש פיתוח שטח כולל ולא תותר בניית גדרות בין המגרשים הבנויים בקיר משותף.</p> <p>7. בניה בקיר משותף במגרשים שאינם בנויים בקיר משותף ערב אישור התכנית כולל עם מגרשים מחוץ לתחום התוכנית, תהיה עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית ובתנאים הבאים:</p> <p>א. תידרש בניה בעת ובעונה אחת.</p> <p>ב. תותר בניה של עד 3 בנינים בקיר משותף הפונים לחזית רחוב אבן גבירול ו/או לרחוב ניצב.</p> <p>ג. תידרש התאמה עיצובית בחזיתות המבנים.</p> |
| ה | <p>מסחר מסחר- בניה חדשה</p> <p>1. היקף שטחי המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ- 50% משטח הקומה הבנוי. במגרשים ששטחם קטן מ- 350 מ"ר תותר גמישות בהיקף שטחי המסחר בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.</p> <p>2. שטחי המסחר יהיו בעומק שלא יפחת מ- 4 מ' (מדוד ממישור חזית המסחר לרחוב אבן גבירול). במגרשים בהם עומק קומת הקרקע קטן מ- 12 מ' (מדוד מחזית אבן גבירול) עומק שטחי המסחר לא יפחת מ- 3 מ'. אורך החזית של יחידה מסחרית לא יעלה על 12 מ' לאורך אבן גבירול.</p> <p>3. בתחום הקולונדה לא תותר הורדת קירות ממ"דים. בתחום השטח המסחרי, תותר הורדת קירות ממ"דים בניצב לחזית המסחרית בלבד ובמרחק שלא יפחת מ- 3 מ' מדופן החזית המסחרית.</p> <p>4. במגרשים פינתיים עם רחוב ראשי ניצב לאבן גבירול כהגדרתו בתכנית שימושי מסחר יחויבו לכל אורך החזית הקדמית הניצבת. במגרשים פינתיים שאינם עם רחוב ראשי כהגדרתו בתכנית רחוב החזית המסחרית לא יפחת מ- 4 מ'. המרווח הקדמי בין גבול המגרש לקו הבניין בחזיתות המסחריות ברחובות הניצבים יסומן בזיקת הנאה להולכי רגל.</p> <p>5. כניסה לשימושי מסחר בקומות עליונות כהגדרתן בתכנית זו תהיה דרך קומת הקרקע או קומת הביניים.</p> <p>6. מפלס שימושי המסחר בקומת הקרקע יהיה ברצף עם מפלס המדרכה ברחוב.</p> |
| ו | <p>מרתפים מרתפים- בניה חדשה</p> <p>1. תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש. במגרשים בהם תתאפשר כניסה לחניה יתאפשר צמצום השטח החדיר לחלחול מים לשיעור שלא יפחת מ- 10%.</p> <p>2. בתחום הקולונדה ובתחום המדרכה בזיקת הנאה בחזית הקדמית ברחוב ניצב, יותרו מרתפים בעומק שלא יפחת מ- 2.5 מ' ממפלס המדרכה לצורך מעבר תשתיות.</p> <p>3. באזורי נטיעות ופיתוח יידרשו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ'.</p> <p>4. לא יותר איורור מרתפים בתחום הקולונדה.</p> |
| ז | <p>גגות גגות- בניה חדשה</p> <p>1. שטחי הבנייה המרביים על הגג יקבעו על פי הנסיגות בהתאם לסעיף 4.1.2 ב' (2) להלן ויכללו שטחים עיקריים ושטחי שירות, פירים, מסתורים וכיו"צ.</p> <p>2. גובה הבנייה המרבי על הגג לא יעלה על 5.5 מ' כולל מעקה הגג העליון מדוד ממפלס רצפת הקומה העליונה. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה כאמור לעיל תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>3. גובה המתקנים הטכניים בגג העליון כולל מבנה את המעלית לא יעלה על 5.5 מ' ממפלס רצפת הקומה העליונה למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגובהם יהיה בהתאם להנחיות מרחביות ובכפוף לכל דין. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה כאמור לעיל תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> |

| 4.1 | מגורים מסחר ותעסוקה |
|-----|--|
| ח | <p>עיצוב אדריכלי קולונדה- בניה חדשה</p> <ol style="list-style-type: none"> קומת הקרקע מחויבת בקולונדה מסחרית רציפה בחזית הקדמית הפונה לרחוב אבן גבירול ולחזית הקדמית הפונה לרחובות מלכי ישראל, פרישמן ושדרות מסריק (תאי שטח 199-222) בכל מגרש בו קיימת קולונדה במועד אישור התכנית. על אף האמור לעיל בתא שטח 254 לא תחוייב קולונדה כלפי רחוב אבן גבירול. עומק הקולונדה לא יפחת מ- 4.5 מ' (מדוד ממישור הבניין החיצוני ועד חזית הדופן המסחרית). למרות האמור לעיל, בתחום אזור ההכרזה עומק הקולונדה המינימאלי יהיה 4 מ' (מדוד ממישור הבניין החיצוני ועד חזית הדופן המסחרית). מקצב העמודים בכל בניין יהיה אחיד. מרחק בין עמודים לא יפחת מ-4 מ' ולא יעלה על 6 מ' נטו. (מידת פנימית בין העמודים). רוחבם המרבי של עמודי הקולונדה (לכיוון הרחוב הראשי) יהיה 45 ס"מ, עומקם המרבי של עמודי הקולונדה (לכיוון פנים הקולונדה) יהיה 60 ס"מ. מפלס תחתית הקורה בחזית הקולונדה (סינר) לא יפחת מ- 4.70 מ' (מדוד מהמדרכה). השילוט ימוקם בין עמודים, ויהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו. |
| ט | <p>עיצוב אדריכלי מרפסות- בניה חדשה -</p> <ol style="list-style-type: none"> מחוץ לאזור ההכרזה א. בחזית הקדמית הפונה לרחוב אבן גבירול יותרו מרפסות פנימיות בלבד כהגדרתן בתכנית בשטח עיקרי של 8 מ"ר. ב. בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד, בהתאם להוראות הבאות: <ol style="list-style-type: none"> בחזית אחורית תותר הבלטת מרפסות בקומות הטיפוסיות מקו חזית הבניין עד 1.20 מ'. במגרשים פינתיים תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבינוי עד 1.20 מ' כלפי הרחוב הניצב לאבן גבירול, ומיקומן יהיה במרחק שלא יפחת מ-6 מ' מפנינת המבנה. לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת. לא תותר סגירתן, בין אם שטחן מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים הכוללים המותרים במגרש. להבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין. בתחום אזור ההכרזה א. בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד בהתאם להוראות הבאות: <ol style="list-style-type: none"> תותר הבלטת מרפסות מקו בינוי קדמי ואחורי בכל הקומות פרט לקומת הביניים וקומת הגג, בשיעור שלא יעלה על 1.2 מ' . חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתוכנית. אורך המרפסת בחזית הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. במגרשים פינתיים תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבינוי עד 1.2 מ' כלפי הרחוב הניצב לאבן גבירול, ומיקומן יהיה במרחק שלא יפחת מ-6 מ' מפנינת המבנה. על אף האמור לעיל בתאי שטח 197-209,215-222 תותר הבלטת מרפסות מקו החזית הקדמית |

| מגורים מסחר ותעסוקה | 4.1 |
|--|-----|
| <p>בשיעור שלא יעלה על 40 ס"מ .</p> <p>ב. לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת. לא תותר סגירתן, בין אם שטחן מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים הכוללים המותרים במגרש. להבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין.</p> | |
| <p>הוראות בינוי</p> <p>תמהיל יח"ד- בניה חדשה</p> <p>1. חישוב מספר יח"ד המירבי יהיה עפ"י סך השטחים לשימוש מגורים בקומות עליונות כהגדרתן בתוכנית (כולל שטחים משותפים בקומות אלו), מחולקים במקדם הצפיפות- 65. מספר יח"ד המנימלי לא יפחת מהחישוב המתקבל ע"פ מקדם צפיפות 85 .</p> <p>2. בחישוב מספר יח"ד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליח"ד נוספת. שארית קטנה מ 0.5 תעוגל כלפי מטה.</p> <p>3. לפחות 25% מכלל יח"ד יהיו קטנות בשטח כולל שלא יעלה על 50 מ"ר. דירות אלו יחויבו בפתרון מיגון קומתי (ממ"ק) במקום ממ"ד.</p> <p>4. בתחום התכנית לא יותר איחוד דירות.</p> | י |
| <p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות לתוספות לבניין קיים</p> <p>הוראות סעיף זה יחולו על מגרשים הכלולים בתחום אזור ההכרזה בלבד.</p> <p>תוספת בניה על בניין קיים תותנה בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413 .</p> <p>הוראות לתוספת על בניינים קיימים תהיה בהתאם לסעיפים 4.1.1, 4.1.2, 2.ב.4.1.2, 3.ג.4.1.2, 3.ד.4.1.2, 3-5, 4.1.2, 4.1.2, 4.1.2 לעיל, ובנוסף בתנאים הבאים :</p> <p>1. התחדשות במסלול של תוספת על בניין קיים תחייב הסכמת בעלים של המבנים הבנויים בקיר משותף להתחדשות במסלול זהה.</p> <p>2. היקף תוספת הבניה : קומה בהתאם לקונטור הקומה הקיימת (לא כולל מרפסות ובליטות) וקומה חלקית בהתאם לנסיגות בקומת הגג כאמור בסעיף 4.1.2.ב(2) . בכל מקרה המבנה לא יעלה על גובה של 5 קומות + קומה חלקית.</p> <p>3. הרחבות בניינים קיימים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים ובכפוף להשתלבות בבניין הקיים ולפתרון מיגון. תותר הארכת הקיר המשותף.</p> <p>4. תחויב שמירת הקולונדה בחזית המסחרית בהתאם להנחיות הבאות :</p> <p>א. עיבוי עמודי הקולונדה לצורך חיזוק המבנה יהיה כלפי פנים הקולונדה, ולא יותרו אלמנטי חיזוק למבנה מעבר לקו הבינוי הקיים כלפי רחוב אבן גבירול. עומק הקולונדה למעבר חופשי לאחר עיבוי העמודים לא יפחת מ 3.2 מ' נטו (מדוד מפנים העמוד ועד חזית הדופן המסחרית) .</p> <p>עיבוי רוחב העמוד בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול לא יעלה על 10 ס"מ סה"כ.</p> <p>ב. מקצב עמודים יהיה אחיד.</p> <p>5. מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים למעט האמור בהערות 16,17 בטבלה 5. לא תותר הפנייתם לחזית הרחוב. לא תותר המשכיות קירות מרחבים מוגנים בתחום הקולונדה .</p> <p>תותר המשכיות קירות מרחבים מוגנים באופן ניצב ובמרחק שלא יפחת מ-2 מ' ביחס לדופן החזית המסחרית.</p> <p>6. מרפסות-</p> <p>א. בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות בקומות הקיימות או הרחבת מרפסות</p> | יא |



| | |
|--|---------------------|
| <p>מגורים מסחר ותעסוקה</p> | <p>4.1</p> |
| <p>קיימות. ב. בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. ג. לא תותר סגירת מרפסות בין אם בקומות התוספת ובין אם בקומות הקיימות. 7. תנאי לבניה על גג בנין יהיה הבטחת גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים המוצבים על הגג. 8. צפיפות המגורים בתוספת השטח או לחילופין בבקשה לחלוקה מחדש של יח"ד בבנין הקיים, תהיה ע"פ מקדם הצפיפות 65 מ"ר . 9. הוראות בנושא חניה בהתאם לסעיף 6.5. 10. יש לכלול פתרון מנדוף עבור כל יחידות המסחר בבנין בהתאם להנחיות מרחביות בנושא איכות הסביבה. 11. עיצוב מבנים ופיתוח המגרש יהיה בהתאמה למאפיינים האדריכליים וההיסטוריים של המבנים הקיימים ושל המרקם הקיים, על פי הנחיות הועדה המקומית לאחר חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו לאזור זה. תידרש התאמת תוספת הבנייה למאפיינים האדריכליים של המבנה הקיים.</p> | |
| <p>דרך מוצעת</p> | <p>4.2</p> |
| <p>שימושים</p> <p>כל השימושים הנכללים בהגדרת "דרך" על פי סעיף 1 לחוק, ככל שנקבעו בתכנית התקפה החלה על הקרקע ואשר ייעדה אותה לדרך, ובמקום המיועד לרצועת מתע"ן - גם השימושים המותרים ברצועת מתע"ן.</p> | <p>4.2.1</p> |
| <p>הוראות</p> | <p>4.2.2</p> |
| <p>הוראות בינוי</p> <p>שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק; שבילי אופניים, נטיעות, מעבר תשתיות תת קרקעיות וכיוצא בזה</p> | <p>א</p> |
| <p>דרך מאושרת</p> | <p>4.3</p> |
| <p>שימושים</p> <p>כל השימושים הנכללים בהגדרת "דרך" על פי סעיף 1 לחוק, ככל שנקבעו בתכנית התקפה החלה על הקרקע ואשר ייעדה אותה לדרך, ובמקום המיועד לרצועת מתע"ן - גם השימושים המותרים ברצועת מתע"ן.</p> | <p>4.3.1</p> |
| <p>הוראות</p> | <p>4.3.2</p> |
| <p>הוראות בינוי</p> <p>שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק; שבילי אופניים, נטיעות, מעבר תשתיות תת קרקעיות וכיוצא בזה</p> | <p>א</p> |
| <p>תחנת תחבורה ציבורית</p> | <p>4.4</p> |
| <p>שימושים</p> <p>כל השימושים המוגדרים בהתאם לתוכניות התשתיות הלאומיות.</p> | <p>4.4.1</p> |
| <p>הוראות</p> | <p>4.4.2</p> |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | שימוש | יעוד | | | |
|------------------|------------|---|---------------------|-------------------------------|--------|-------------------|-------|--------------------|--------------|-------|------|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | |
| | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | |
| קדמי (9) 0 | 5 | צידי- שמאלי (8) 4 | צידי- ימני (8) 4 | מעל הכניסה הקובעת (7) 9 | 37 (6) | (5) | (4) | (4) | (3) | (2) | (1) | מחוץ לאזור ההכרזה | מגורים מסחר ותעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה |
| (12) 0 | 4.5 | (11) 3 | (11) 3 | (7) 7 | | (5) | (4) | (4) | (3) | (10) | (1) | בתחום ההכרזה- בניה חדשה | מגורים מסחר ותעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה |
| (18) 0 | (17) | (16) | (16) | (15) | | (14) | (4) | (4) | (3) | (13) | (1) | בתחום ההכרזה - תוספת לבנין | | מגורים מסחר ותעסוקה |

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כל המגרשים.
- (2) בהתאם לסעיף 4.1.2 א'.
- (3) לפחות 20% מסך השטחים הכוללים.
- (4) זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו ע"פ תוכנית ע"ל למעט הוראות המשנות את תוכנית ע"ל הכלולות בהוראות תוכנית זו.
- (5) חישוב מס' יח"ד ע"פ מקדם צפיפות 65. לפחות 25% מכלל הדירות במבנה יהיו דירות קטנות (בשטח כולל שלא יעלה על 50 מ"ר)..
- (6) גובה הבניין המירבי כולל מעקה קומת הגג החלקית..
- (7) קומת הביניים והיציע כהגדרתם בתוכנית זו תהיה מעבר למניין הקומות המותרות כפי שמופיע לעיל.
- (8) במגרשים בהם אורך המגרש בחזית הפונה לרחוב ניצב לאבן גבירול קטן מ-16 מ' קו הבניין יהיה 3 מ'. בניה בקיר משותף בהתאם לסעיף 4.1.2 ד'.
- (9) קו בנין קדמי לרחובות ניצבים ועורפיים לרחוב אבן גבירול וכן בתאי שטח 122-124 יהיה עפ"י המסומן בתשריט.
- (10) בהתאם לסעיף 4.1.2 א'.
- (11) במגרשים בהם אורך המגרש בחזית הפונה לרחוב ניצב לאבן גבירול קטן מ-12 מ' קו הבניין יהיה 2.5 מ'. במרתפים קו בנין 0. בניה בקיר משותף בהתאם לסעיף 4.1.2 ד'.
- (12) קו בנין קדמי לרחובות ניצבים ועורפיים לרחוב אבן גבירול ואשר אינם פונים לכיכר רבין יהיו ע"פ המסומן בתשריט..
- (13) תוספת בניה של קומה אחת בהתאם לקונטור הקומה הקיימת ללא גזוטרואות + קומה חלקית, כמפורט בסעיף 4.1.2 א'.
- (14) בהתאם לסעיף 4.1.2 א'.

(15) תוספת בניה של קומה וקומה חלקית מעל המבנה הקיים ובכל מקרה לא יותר מ 5 קומות+קומה חלקית. קומה חלקית הבנויה במצב הקיים על הגג אינה תיחשב חלק מהמבנה הקיים למניין הקומות הקיימות.

(16) ע"פ הקיים . במקרים בהם נמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין המותרים במגרש תותר חריגה עד 2 מ' מגבול מגרש צידי לבניית מרחבים מוגנים.

(17) ע"פ הקיים . במקרים בהם נמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין המותרים במגרש תותר חריגה עד 3 מ' מגבול מגרש צידי לבניית מרחבים מוגנים.

(18) קו בנין קדמי ברחובות שאינם אבן גבירול או סביב כיכר רבין יהיה כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



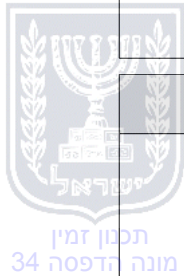
תכנון זמין
מונה הדפסה 34

| | |
|--|------------|
| | 6.1 |
| <p>איחוד וחלוקה</p> <p>הוועדה המקומית, לאחר חו"ד מהנדס העיר, רשאית לאשר איחוד חלקות לבניה חדשה בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>1. איחוד חלקות לבניינים הבנויים בקיר משותף ערב אישור התוכנית.</p> <p>2. מימוש הבניה יהיה בעת ובעונה אחת.</p> | |
| <p>6.2 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. הגשת היתר בניה למגרש הראשון הבנוי בקיר משותף תכלול תכנית עיצוב ופיתוח לכלל המבנים הבנויים בקיר משותף בהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>1. התכנית תחייב בכל הנוגע לאחידות במימדי קולנדה, גובה המבנה, גובה מעקות, גובה הקומות במבנה, קו בניין קדמי, מישור החזית המסחרית, שילוט, והשתלבות חומרי הגמר- כפי שיוגדר בתכנית העיצוב.</p> <p>2. התכנית תכלול תכניות פיתוח, קומת קרקע, קומה טיפוסית וקומת גג, חזיתות וחתכים, וכן פרוט חומרי גמר.</p> <p>3. בתחום אזור ההכרזה התכנית תהיה בהתאם להנחיות הוועדה המקומית לעיצוב לרחובות מסחריים באזור ההכרזה.</p> <p>ב. אשפה</p> <p>1. לא יותר מיקום חדר אשפה או מסתורי אשפה בחזית קדמית.</p> <p>2. תותר הקמת חדר אשפה משותף למבנים הבנויים בקיר משותף בכפוף לרישום זיקת הנאה הדדית.</p> <p>3. חדר האשפה עבור המסחר יופרד מחדר האשפה עבור המגורים.</p> <p>4. יותר מיקום חדר אשפה או פתרון אחר לאצירת אשפה בקומות המרתף בכפוף לתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> | |
| <p>6.3 הנחיות מיוחדות</p> | |
| <p>מלונאות</p> <p>1. שימושי מלונאות יהיו בכפוף לעמידה בתקנים ל'תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי' של משרד התיירות.</p> <p>2. שימושי המלונאות יהיו בקומות/אגפים שלמים ובעלות אחודה. לשימוש זה תותר כניסה נפרדת.</p> <p>3. יותרו שימושי מלונאות הפתוחים לציבור בקומת הקרקע כגון בתי קפה, מסעדות, מבואות וכד'.</p> <p>4. בשימוש למלונאות תובטח הפרדה מוחלטת בין הפונקציות של המלונאות למגורים, לרבות הפרדת כניסות, כלל מערכות האינסטלציה, הפסולת ומערכות מיזוג האוויר.</p> | |
| <p>6.4 עיצוב אדריכלי</p> | |
| <p>א. חזיתות</p> <p>1. לא תותר הפניית מחסנים וחדרים טכניים לחזית רחוב אבן גבירול.</p> <p>2. לא תותר הפניית חלונות ממ"ד או ממ"ק לחזית הקדמית לאבן גבירול או לרחוב ראשי ניצב לאבן גבירול.</p> <p>3. בעיצוב החזית הראשית יינתן דגש למימד האופקי, תוך התייחסות לקווי מפלסי הקומות.</p> <p>4. כניסות לשימושי המגורים ימוקמו במרווחי הצד. במגרשים בהם לא ניתן למקם כניסה</p> | |

| עיצוב אדריכלי | 6.4 |
|---|------------|
| <p>למגורים במרווחי הצד תותר כניסה בחזית הקדמית במימדים המינימליים הנדרשים. במגרשים פינתיים תהיה עדיפות לכניסה מרחוב ניצב לאבן גבירול.</p> <p>5. עיצוב מבנים ופיתוח המגרש בתחום אזור ההכרזה, יהיה בהתאמה למאפיינים האדריכליים וההיסטוריים של המבנים הקיימים ושל המרקם הקיים, ע"פ הנחיות רשות הרישוי/הועדה המקומית ולאחר חו"ד של מהנדס העיר או מי מטעמו לאזור זה.</p> <p>6. לא תותר סגירת מרפסות לחזית אבן גבירול.</p> <p>7. חלה חובת בניית פיר לאיורור וארובות לשטח המסחרי בהתאם להנחיות המרחביות. לא יותרו ארובות חיצוניות או פירים על גבי החזיתות .</p> <p>8. פתרונות לפליטת אגוזו גרטרור, הוצאת אוויר ממרתפים (חניונים) תהיה לגג הבניין.</p> <p>9. יש לשמור מרחק של חדרי טרפו מאזורי שהיה ממושכת.</p> <p>10. תובטח הפרדה של של מערכת אוורור של שטחי מסחר ותעסוקה .</p> <p>ב. חומרי גמר -</p> <p>1. החזית המסחרית תהיה מזוגגת.</p> <p>2. חיפוי הבניינים יעשה בחומרים עמידים באישור מהנדס העיר.</p> <p>3. לא תותר סגירת מרפסות. לא יותרו תריסי פלסטיק או גלילה לחזית אבן גבירול.</p> <p>4. שטח הזיגוג בחזית הראשית (כולל בעומק המרפסות) לא יעלה על 60% מכלל שטח החזית.</p> <p>ג. מצללות (פרגולות)</p> <p>תותר הקמת מצללות בהתאמה להנחיות המרחביות בתנאים הבאים:</p> <p>1. מרחק נסיגות המצללה במפלס גגות עליונים מקו הבינוי הקדמי והאחורי לא יפחת מ 1.2 מ'.</p> <p>2. גובה המצללה לא יעלה על 3.7 מ' כולל קורות עליונות .</p> <p>3. לא תותר הקמת קירות למצללה.</p> <p>ד. מתקנים טכניים על הגג:</p> <p>1. גג הבניין יהיה גג משותף ויותר לשימוש והצבת מתקנים טכניים לשירות הבניין כגון חדרי מכונות למעלית, מתקני מיזוג אוויר, מאגרי מים, מערכות סולריות, ארובות אוורור, אנטנות, מתקני תקשורת וכל מתקן כנדרש כדין.</p> <p>2. כלל המתקנים הטכניים הבולטים ממעקה הגג, יורחקו מהחזית לרחוב בשיעור של 3 מ' מקו החזית בנסיגה.</p> <p>3. מתקנים סולריים, ארובות אוורור ומתקני תקשורת על הגג יוצבו בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>4. שטח חדרי המכונות למעלית ולמיזוג אוויר לא יעלה על השטח המינימלי הנדרש.</p> <p>5. בבנייה חדשה יידרש שילוב המתקנים במבנה.</p> <p>6. בתוספת על בניין קיים בנייה על גג בניין משותף תחויב בהעתקת התשתיות הקיימות על הגג באופן אשר ישרת את כלל דיירי הבניין ושילובן במבנה.</p> <p>7. תנאי להיתר בנייה על גג בניין יהיה הבטחת גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג התחתון ו/או הגג העליון.</p> <p>8. היתר הבנייה לבניין חדש ולתוספת בנייה על בניין קיים יכלול תכנית גגות המפרטת בין היתר את מיקום המתקנים הטכניים על הגג.</p> <p>9. שטחי הגג ירשמו כשטח משותף ולא תותר הצמדתם ליח"ד.</p> | |
| <p>חניה</p> <p>1. לא תותר כניסת רכבים מרחוב אבן גבירול אלא מרחובות ניצבים או מקבילים בלבד .</p> | <p>6.5</p> |



| | |
|---|-------------------|
| <p>6.5 חניה</p> <p>2. במגרשים בהם תתאפשר כניסת רכבים מרחובות ניצבים או מקבילים לרחוב אבן גבירול, תקן החניה המירבי לרכב פרטי יהיה 0.5 מקומות חניה ליחיד, בשאר המגרשים תקן החניה לכלל השימושים יהיה אפס.</p> <p>3. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>4. כל מבנה יחויב בפתרון לחניית אופניים אשר ימוקם בתת הקרקע ו/או בחצר הבניין במתקן חניה לאופניים.</p> | <p>6.5</p> |
| <p>6.6 זיקת הנאה</p> <p>1. בתחום הקולונדה תרשם זיקת הנאה להולכי רגל. שטח זה יפותח ברצף עם המדרכה.</p> <p>2. במגרשים פינתיים המרווח שבין קו הבניין הקדמי וקו המגרש, מול השטח המסחרי יסומן בזיקת הנאה להולכי רגל ויפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום. עומק המרתפים שיותר בתחום זה לא יפחת מ-2.50 מ'. בתחום זה רשאית הרשות המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכו' וכן ביצוע תשתיות עירוניות מעל ומתחת לקרקע.</p> <p>3. במקרה של תכנון חניה תת קרקעית משותפת או גישה משותפת לחניה בבנין עם קיר משותף או קבוצת בניינים משותפת, תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בהתאם.</p> <p>4. במקרה של כניסה משותפת לשני מגרשים סמוכים תירשם זיקת הנאה עבור מגרשים אלו.</p> | <p>6.6</p> |
| <p>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>1. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג כל שהוא.</p> <p>2. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.</p> <p>3. שטחי המדרכה מעבר לקו הבינוי הקדמי בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול או לכיכר רבין יופקעו וירשמו על שם העירייה.</p> <p>4. בתאי שטח 105-121, יופקעו 3 מ' הקדמיים מקו המגרש הקיים בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול וירשמו על שם העירייה.</p> | <p>6.7</p> |
| <p>6.8 פיתוח סביבתי</p> <p>1. שטחי זיקות ההנאה יפותחו ברצף עם שטחי המדרכות.</p> <p>2. באזורים מגוונים בתחום המגרשים ידרש מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ 1.5 מ'.</p> <p>3. לא תותר הצמדת חצרות.</p> <p>4. בקשה להיתר בניה מכוח תכנית זו תכלול תכנית פיתוח של המגרש הכוללת פרטי פתוח ונטיעות, וכן שמירה על עצים בוגרים בהתאם לסקר עצים שיאושר ע"י האגרונום העירוני, פריסת גדרות ופרטיהן, ריצופים, פתרונות חניה במידה וקיימים במגרש, מתקנים טכניים וכל הקשור לתכנית קומת הקרקע. שטחי הפיתוח יפותחו לשימוש משותף הכולל נטיעות וגינון.</p> | <p>6.8</p> |
| <p>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. אישור תוכנית העיצוב והפיתוח לכלל המבנים הבנויים בקיר משותף בהתאם לסעיף 6.2.</p> <p>2. בתחום ההכרזה:</p> <p>א. תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד מהנדס העיר בדבר עמידה בהנחיות כאמור בסעיף 6.13 להלן.</p> <p>ב. כל בקשה להיתר בנייה תכלול תכניות וחזיתות של הבניין הקיים לצד המצב המוצע.</p> | <p>6.9</p> |



| | |
|---|--|
| <p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.9</p> <p>ג. בתוספת לבניין קיים - פתיחת כל המרפסות במבנה הקיים הפונות לחזית/ות קדמי/ות. 3. תנאי למתן אישור תוכנית פיתוח, היתרי הריסה ובניה במגרשים הגובלים/ חופפים לתוואי מתע"ן (רק"ל ומטרו) יהיה תיאום עם נת"ע וקבלת אישורה. 4. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור. 5. תנאי להיתר הריסה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לביצוע סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך. 6. שימושי המסחר, לרבות פירי האיוורור והארובות, יהיו בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה. 7. חו"ד אקוסטית שתתיחס למערכות מכאניות ובבניינים ובסביבתם, בחינת ההשפעות של שימושי תעסוקה ומסחר על המגורים, רעש תחבורה ורעידות מהרק"ל והנחיות לביצוע. 8. הנחיות למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר מעבודות בניה והריסה (כולל התייחסות כלי צמ"ה). 9. אישור לבדיקת שטף מגנטי ממקורות קרינה והולכה ככל שיידרש . 10. אישור יועץ איכות אוויר לנושא גלאי CO ככל שיידרש. 11. אישור מיגון מפני קרינה, ככל שיידרש.</p> | |
| <p align="center">הוראות לתכניות לתשתיות לאומיות</p> <p>6.10</p> <p>1. תנאי למתן אישור תכנית פיתוח, היתרי הריסה ובניה במגרשים הגובלים/ חופפים לתוואי מתע"ן (רק"ל ומטרו) יהיה תיאום עם נת"ע וקבלת אישורה. 2. לא יותר בינוי, לרבות עוגנים וכל עבודה בתחום יעוד תחנות המטרו והרק"ל . 3. לא תותר הנחת תשתיות בתחום תחנת המטרו והרק"ל ורצועת המתע"ן אלא בתיאום עם נת"ע. 4. יש לתאם עם נת"ע כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.</p> | |
| <p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.11</p> <p>יש להבטיח שימור העצים הקיימים במגרשים בהתאם להנחיות הבאות :</p> <p>א. כל עבודה בקרבת עצים תחייב הגנת העצים מפני פגיעה בהתאם למפרט לשימור עצים של משרד החקלאות ופקיד היערות. ב. העתקת עצים תבוצע ע"פ נוהל פקיד היערות וברישיון בלבד. ג. במגרשים פרטיים הכוללים עצים בוגרים, בקשה להיתר בניה תכלול סקר עצים וכן חו"ד פקיד היערות לסקר זה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור פקיד היערות לסקר העצים. הוועדה המקומית תהיה רשאית להקטין תכנית בינוי המרתפים בהתבסס על סקר העצים למגרש לטובת שמירה על עצים.</p> | |
| <p align="center">עיצוב אדריכלי</p> <p>6.12</p> <p>הנחיות עיצוב לאזור ההכרזה</p> <p>המגרשים הכלולים בתחום אזור ההכרזה בתכנית זו הינם מדרום לרחוב ארלוזורוב במערב ומדרום לשד' דוד המלך המזרח. עקרונות שימור המרקם שנקבעו בתכנית זו מתייחסים לשמירה על נפחי הבניה והשפה האדריכלית ע"י קביעת הוראות לגובה הבינוי, מספר קומות מקסימלי, קווי בניין אשר חריגה מהן תהווה סטייה ניכרת לתכנית. כמו כן התכנית כוללת הנחיות עיצוב לשמירת המאפיינים האדריכליים של האזור כמפורט להלן :</p> <p>1. עיצוב מבנים ופיתוח המגרש בתחום אזור ההכרזה, יהיה בהתאמה למאפיינים האדריכליים ההיסטוריים של המבנים והמרקם הקיים, על פי הנחיות הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר ומחלקת השימור העירונית לאזור זה. בבניין קיים תיידרש התאמת תוספת הבנייה</p> | |

| 6.12 עיצוב אדריכלי | 6.12 |
|--|------|
| <p>למאפיינים האדריכליים של המבנה הקיים.</p> <p>2. מהנדס העיר רשאי לדרוש את שילובם ושמירתם של אלמנטים אדריכליים בעלי ערך בקומות הקיימות ובקומות התוספת.</p> <p>3. עיצוב חזיתות:</p> <p>א. חומרי גמר: טיח, לבני סיליקט, פריקסטים. במבנים קיימים ישוחרר גוון הטיח המקורי בתוספות הבנייה.</p> <p>ב. החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית.</p> <p>ג. בתוספת לבניינים קיימים, בקומות הקיימות לא תותר תוספת מרפסות חדשות ולא תותר כל תוספת בנייה בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>4. גגות המבנים יהיו שטוחים.</p> <p>5. הוראות לפיתוח המגרש:</p> <p>א. לאורך גבולות המגרש תישמר ככל הניתן רצועת גינון הכוללת מילוי אדמה גננית כמפורט לעיל.</p> <p>ב. תכנית הגינון תכלול שימוש בצמחיה אופיינית לתחום אזור ההכרזה.</p> <p>6. פתחי הגישה לחדר אשפה, גז וכיו"צ יפנו לחזיתות צדיות/אחוריות בלבד.</p> | |



| ניהול מי נגר | 6.13 |
|--|------|
| <p>1. מערכת התיעול והניקוז תתוכנן לאור ההנחיות תמ"א 1 במטרה לעמוד ביעדים למניעת הצפות.</p> <p>2. בקשה להיתר בניה תכלול נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח נגר יממתי מנוהל של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי בשטח המגרש בתקופת חזרה של 1:50 שנים.</p> <p>בקשה להיתר בניה למגרש בשטח העולה על 5 דונם תכלול נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח נגר יממתי מנוהל של לפחות 75% מנפח הנגר היממתי בשטח המגרש בתקופת חזרה של 1:50 שנים.</p> <p>הפתרונות ישולבו בתכנית הפיתוח. יעד הספיקה היוצאת מכל אחד מהמוצאים אל המערכת העירונית, לאחר מימוש מלוא אמצעי ניהול הנגר, לא יעלה על מחצית מספיקת תכן לאירוע בהסתברות 20% שמשכו 60 דקות.</p> | |



7. ביצוע התכנית

| | |
|----------------|-----|
| 7.1 שלבי ביצוע | 7.1 |
|----------------|-----|

| | |
|------------------|-----|
| 7.2 מימוש התכנית | 7.2 |
|------------------|-----|

| | |
|-------|--|
| מיידי | |
|-------|--|

