

האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקת האזורים ואחוזי הבניה:

ציון בחשרים	שטח (מ"ר) מגרש מינימלי	% בניה מירבי בקומה כולל מרפסות וחדר מדרגות	מס' הקומות	% בניה מירבי מס' יח"ד	קוי בנין	קוי בנין	קדמי צדדי אחורי
כתום	500 או לפי קיים	25 (*)	2	50	1 למגרש התשריט	6 או לפי התשריט	4 6

(* ניתן להגדיל שטח אחת משתי הקומות עד כדי 30% משטח המגרש בתנאי ששטח הבניה המירבי ישאר 50%.

כתום מותחם אדום	750	30	2	60	4 יח"ד לדונם	5 או לפי התשריט	4 6
מגורים חכלת ב'	750 או לפי קיים	30	3 ק'על עמודים	90	8 יח"ד לדונם נטר התשריט	5 או לפי התשריט	4 6

1. באזור זה ניתן להרחיב כתיס קיימים ללא קומת עמודים בתנאים הבאים: מס' הקומות המירבי - 2; אחוזי בניה מירביים - 60% (לא יותר מ-30% לקומה); מס' יח"ד מירבי - 4 לדונם נטר.

2. באזור זה ניתן לבנות בתים ככלי 4 קומות ובס"ח 105% בתנאים הבאים:
א. בניה עפ"י סכמת הכינוי שבחשריט הנוכחית.
ב. הקומה הרביעית תהיה חלקית - עד 20% והותנה בהתקנה מעלית.

ג. הצפיפות תשאר בעינה - עד 8 יח"ד לדונם נטר.
ד. לא ינתנו הקלות באחוזי בניה למי שבוחר לבנות לפי סכמת הכינוי הנ"ל וזאת עפ"י הוראות בדבר פטיה ניכרת, סעיף 1 (טעיף קטן 14) "בניה שלא בהתאם לדרישות הארכיטקטונית המפורטות בתכנית".

3. שטח המגרש לצרכי חינוך זכריות כניה יהיה מכרוטו מקורי פחות השטח שהופקע (ככל שיוצג תיעוד מוסמן בדיון). מס' יח' הדיור לדונם נטר יהיה בהתאם לאחוז ההפקעה לצרכי ציבור כלהלן:

מס' יח"ד לדונם נטר	אחוז הפקעה
8	עד 24 (כולל)
9	33-25 (כולל)
10	34 ומעלה

א. ככל שקרה הכסיה הקרקע לא תעלה על 30% ושטח דירה לא יעלה על 110 מ"ר במוצע.
ב. כמגרשים בהם ההפקעה היתה גדולה מ-24% תורשה בנית 4 קומות על עמודים.

4. בחלקה 210 בגוש 3704 תורשה בנית חזית מסחרית לפי ההוראות הנ"ל כאשר שטח המסחר לא יעלה על 12% מתוך ס"ח שטח הבניה המותר במגרש ומספר יח' הדיור יפחת לפי היחס של 1 דירה כנגד כל 40 מ"ר מסחר.

מגורים צהוב ג'	700 או לפי קיים	30	4 ק'על עמודים	120	12 יח"ד לדונם נטר התשריט	5 או לפי התשריט	4 6
----------------	-----------------	----	---------------	-----	--------------------------	-----------------	-----

והערה: למרות הבניה הקיימת במגרשים שבאזור זה כל בניה חדשה תהיה עפ"י הוראות הבניה הנ"ל.

דרך משולבת קוים לרוקים דרך מיועדת לתנועה משולבת של כלי רכב והולכי רגל, לפי תכנית פיתוח שתאושר משרד הרוקים על ע"י משרד התחבורה. רקע דרך

בנייני ציבור חום מותחם חום כהה	700 או לפי קיים	30	3	90	5	4 6
--------------------------------	-----------------	----	---	----	---	-----

"בית העם" על חלקה 129 ו"בית הכנסת הגדול" על חלקה 130 בגוש 3704 מיועדים לשיקום ושימור. הפיתוח והבניה על חלקות אלה יותר בתנאים של שמירת האופי והסגנון הקיים.

מסדות ציבור מותחם שחור	700 או לפי קיים	30	3	90	5	4 6
------------------------	-----------------	----	---	----	---	-----

שטח ציבורי שטח ירוק כל בניה אסורה למעט מקלטים ציבוריים מתקני משחק ונופש.

בחלקות 4,96, 565 בגוש 3704 תותר בניה ופיתוח באתר "יד לכניס".

אתר מותחם שחור כל בניה ופיתוח באזור יהיו כפופים להוראות חוק העתיקות. ארכיאולוגי

- א. שום שטחים ציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו ע"ש עיריית רחובות ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו ע"ש העיריה בדרך אחרת.
- ב. לאחר אישור התכנית, דרכים שרוחבן בפועל גדול מרוחבן המתוכנן ע"פ התכנית, ירשמו ע"ש העיריה ברוחבן שבפועל בהתאם למדידה.
14. הפקעות להרחבת דרכים: ההפקעה ממגרשים גובלים להרחבת הדרכים תיעשה לפי רוחב הדרך המסומן בתשריט, גם אם ההרחבה לא סומנה או שסומנה מגמת ההרחבה בלבד. ההפקעה תבוצע במקרים הבאים:
- א. תוכן תכנית סלילה לרחוב.
- ב. כאשר יוצא היתר לבנין חדש.
- ג. כאשר הבוקש תוספת בניה בכוון חזית הרחוב.
15. תקן חניה: ככל מגיש תוסדר חניה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) חשמ"ג-1983. הכניסות לשטחי החניה יהיו בחיאום עם מהנדס העיר.
16. תכנית פיתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה הכוללת טופוגרפיה.
17. בניה בקומת העמודים המפולשת: בקומת העמודים המפולשת הותר בניה של מבנים ומתקנים כפי שיפורט להלן ואשר לא יכללו באומדני הבניה:
- א. מחסנים לדיירי הבית. שטח מתכן לדירה לא יעלה על 4 מ"ר, וס"ה שטח המחסנים לא יעלה על 30 מ"ר במבנה אחד. שטח המחסנים יחולק ע"י מחיצות פנימיות וירשם כרכוש משותף.
- ב. מקלט באישוד הב"א.
- ג. חדר הסקה, מתקני גז, חדר אשפה.
- ד. חדר מדרגות ואולם כניסה בשטח מירבי של 20 מ"ר.
- הבניה בקומת העמודים תהיה כניסגה של 3.0 מ' מחזית הבית הקדמית.
18. משך ביצוע התכנית: 15 שנים.

חתימת המחכנן

ועדת תכנון ומבנה - תל אביב - 1983

תכנית תוספת בניה למסגרת תל אביב

רח/550 ד'

23 383

חתימת היוזם

חתימת היוזם

(24.11.82)
(10.5.83)
28.7.86