



תכנית מתאר מס' 2504 - ת.א.ב.מ/5 ג - "עגמי דרום"
 ע"פ חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן 1990

500047

שינוי מס' 3 לשנת 1990 של תכנית מפורטת מס' 666 על תיקוניה

שינוי מס' 3 לשנת 1990 של תכנית מתאר מס' 479 על תיקוניה

תוכן

4. הוראות כלכליות -----	1. זיהוי ופרטים -----
4.1 אזור להכנת תכנית	1.1 שם התכנית
בינוי ופיתוח.	1.2 מסמכי התכנית
4.2 תחום הוראות שימור	1.3 תחולת התכנית
4.3 מבנה לשימור	1.4 שטח התכנית
4.4 אזור לאיחוד וחלוקה	1.5 בעל הקרקע
4.5 דרכים וחניה	1.6 עורד התכנית
4.6 הפקעות	1.7 יזם התכנית
4.7 הריסות ופינויים	
	2. מטרת התכנית -----
5. תחילת ביצוע התכנית -----	
6. יחס לתכניות תקפות -----	3. הוראות התכנית -----
7. חתימות	3.1 אזור מגורים א' (בינוי)
-----	3.2 אזור מגורים ב' ו ג' (שיקום)
	3.3 אזור מגורים ד'
	3.4 אזור למוסדות ציבור
	3.5 אזור מגרש מיוחד
	3.6 שטח ציבורי פתוח
	3.7 חזית מסחרית, יחידת מסחר

בנייה
 דרך מ"ת 116 ת"א
 סניף תכנון ופיתוח



1. זיהוי ופרטים

1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא - תכנית מתאר מס' 2504-תא/במ/5 ג "עג'מי דרום"
 שינוי מס' 3 לשנת 1990 של תכנית מפורטת מס' 666 על תיקוניה.
 שינוי מס' 3 לשנת 1990 של תכנית מתאר מס' 479 על תיקוניה.

1.2 מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

- א. תקנון ובו 24 דפי הוראות בכתב. (להלן התקנון).
- ב. תשריט צבוע בק.מ. 1:1250 כולל טבלאות שטחים ויחידות דיור (להלן התשריט).
- ג. תשריט בינוי עקרוני בק.מ. 1:500 (להלן תשריט בינוי עקרוני).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

1.3 תחולת התכנית

- א. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
- ב. תחום התכנית כולל את החלקות הבאות:
 גוש: 7030 חלקות 81-78, 83, 84, 86-99, 102-116, 118-125, 140-172, 174-205, 208-210, 216, 217, 222-224, 235-245, 248-253, 257.
 גוש: 7031 חלקות 1-3, 5, 9, 11, 15, 37, 39, 41-43, 45, 48/1, 48/3, 51-54.
 גוש: 7032 חלקות 1-6, 8-11, 13-34, 36-58, 63-67, 69-82, 92, 94-97, 99, 100, 104-107, 109-115, 120, 121, 123-129, 130/1, 130/2, 154, 158-166, 168-178, 181-192, 194-201.

ג. גבולות התכנית:

רח' הדודאים והמשכו מערבה	- מצפון -
רח' יפת	- ממזרח -
רח' תרשיש	- מדרום -
רח' קדם	- ממערב -

1.4 שטח התכנית כ-106 דונם.



2. מטרת התכנית

לקבוע הוראות, תנאים והנחיות שיביאו ל:

- א. שיפור איכות המגורים ורווחתם, ע"י קביעת מספר מירבי של יחידות דיור וגדלן, מתן אפשרות להרחבת יחידות ותוספת יחידות חדשות.
- ב. חיזוק רמת שרותים, ותנאי המחיה ע"י שיפור התשתית הציבורית ומוסדות הציבור.
- ג. עידוד שיפוץ ושיקום המבנים, החצרות והשטחים הציבוריים תוך שימור אופיים העירוני המיוחד ואיכותם האדריכלית.

כל זאת ע"י:

- 1) התווית רשת דרכים והגדרת אופי השימוש בה, כמסומן בתשריט.
 - 2) קביעת אזורי מגורים, תכליות והוראות בניה והתווית מגרשים למגורים.
 - 3) הקצאת מגרשים למבני ציבור וש.צ.פ. ומגרשים מיוחדים, והוראות בניה בהם.
 - 4) קביעת חזיתות מסתרות ויחידות מסתרות והגדרת סוג השימוש ואופיו.
 - 5) קביעת הנחיות עיצוביות ואחרות ותנאים להיתרי בניה.
 - 6) קביעת תחומי הוראות שימור, ומבנים לשימור ותנאים להיתרי בניה בהם.
- ובהתאם לאמור לעיל לשנות את הוראות התכנית החלות בשטח התכנית עפ"י האמור בסעיף 6 "יחס לתכניות תקפות".



3. הוראות התכנית

הוראות התכנית כוללות הוראות תכנית מפורטת

3.1 אזור מגורים א' - צבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בתום.
=====

3.1.1 התכליות המותרות
שמוש למגורים.

3.1.2 אחוזי הבניה
אחוזי הבניה הכוללים יהיו 70% סה"כ משטח המגרש נטו.

3.1.3 גובה הבנין
גובה הבנין לא יעלה על 7.5 מ (2 קומות).

3.1.4 קווי הבניה
קווי הבניה מירביים לחזית יהיו גבולות המגרשים. קווי הבניה הסופיים לחזית לצד ולאחור יהיו בכפוף להוראות תכנית בינוי ופיתוח כאמור בסעיף 3.1.8 דלעיל. ואולם לא תותר חריגה מקווי בנין אחורי 4 מ' אלא בהסכמת בעל המגרש הגובל.

3.1.5 מרתפים, קומת עמודים מפולשת, ומבני עזר:
א. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת.

ב. הקמת מרתפים, ומבני עזר תותר רק לאחר הכנת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה כאמור בסעיף 3.1.8 דלעיל ובכפוף להוראותיה.

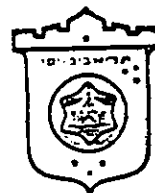
3.1.6 שטחי רצפות ומספר יחידות דיור
שטחי רצפות ומספר יחידות דיור יהיו כמפורט בסעיף 3.2.6 (מגורים ב ו-ג שקום).

3.1.7 הסדרי חניה
במסגרת תכנית בינוי ופיתוח כאמור בסעיף 3.1.8 להלן יוקצו בתוך גבולות התכנית, מקומות חניה ע"פ תקן החניה התקף בעת הכנת התכנית.

3.1.8 הוראה להכנת תכנית בינוי ופיתוח
היתרי בניה יותנו בהכנת תכנית בינוי ופיתוח בגבולות המסומנים בתשריט, ע"פ הוראות סעיף 4.1 ואישורה ע"י הועדה המקומית.

3.2 אזור מגורים ב (שקום) - צבוע בתשריט בצבע צהוב.
=====
ואזור מגורים ג (שקום) - צבוע בתשריט כתום.
=====

משרד הביטחון והגנה
המנהל הכללי
ד"ר יצחק רבין
התאריך: 1977



התכליות המותרות

3.2.1

שמוש למגורים.

במסגרת "שמוש למגורים" תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בהליך של פרסום והקלה כחוק שמושי אכסון מלונאיים וכן שרותים קהילתיים לאוכלוסית הסביבה (כגון: גני ילדים ומעונות, מועדוני יום לקשישים ושרותי בריאות ורווחה קהילתית). אם שוכנעה כי השמוש המוצע משתלב באופי השכונה ואין בו מטרד לדיירי הסביבה מאופי השמוש ואופן פעילותו.

אחוזי בניה

3.2.2

א. אחוזי הבניה הכללים יהיו:

באזור מגורים ב (שיקום) - 100% משטח המגרש נטו.
אזור מגורים ג (שיקום) - 125% משטח המגרש נטו.

ב. תכסית המגרש לא תעלה על 70% משטח המגרש נטו כולל כל השטחים המקורים ומבני העזר.

ג. על אף האמור לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית במקרים מיוחדים, לאשר תוספת לאחוזים הנ"ל במגבלת קווי הבניה וגובה הבנין (כמפורט בסעיפים 3.2.3 ו-3.2.4 לעיל) למטרות הבאות:

- בבנינים קיימים שאינם מבנים לשימור, לצורך הרחבת דיור או תוספת יחידות דיור או שיפוץ חלקי מבנה קיימים, אם נוכחה הועדה המקומית כי תוספת זו הכרחית לתפקוד המבנה ושיקומו.

- בבנינים קיימים שהם מבנים לשימור לצורך שיפוץ המבנה והבטחת תפקודו ובכפוף להוראות השימור סעיפים 4.2 ו-4.3 דלעיל.

גובה הבנין

3.2.3

א. גובה בנין בעל גג שטוח לא יעלה על:

7.5 מ' - באזור מגורים ב (שיקום).

10.5 מ' - באזור מגורים ג (שיקום).

גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.30 מעל הגובה האמור.

ב. גובה בנין בעל גג רעפים לא יעלה על האמור בבנין בעל גג שטוח ובתוספת גובה המעקה עד לבסיס גג הרעפים. שיפועי גג הרעפים לא יעלו על 40% ויפנו ככל האפשר לכל כיווני הקירות החיצוניים של הבנין.

ג. על אף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בניה על גגות, במסגרת אחוזי הבניה המותרים ושמוש בחלל גג הרעפים, כחלק מהדירה שמתחת לגג או כדירה נפרדת, עפ"י חוות דעת מהנדס העיר בתנאים הבאים:

- הועדה המקומית שוכנעה כי הבניה על הגג משתלבת באופי הסביבה ואינה פוגעת באופי החלל הציבורי וחזיתות המבנה.



- תהיה הבניה על גג שטוח, כולה או רובה, בנסיגה של 2.5 מ' לפחות. מהקיר החיצוני של הבית לאורך חזיתו לרחוב ולא יחרוג מהקיר החיצוני של הבית ביתר החזיתות.

- שטח הבניה של גג שטוח לא יעלה על 50% משטח הגג, כולל כל המבנים והמתקנים שעליו. וגובהה לא יעלה על 3 מטר מעל המפורט בסעיף א דלעיל.

קווי בניה 3.2.4

א. קווי הבניה המינימליים לחזית הרחוב ולצדדים יהיו כמסומן בתשריט לכל מגרש ומגרש.

ב. קווי הבניה המינימליים לאחור יהיו 4 מ'.

ג. על אף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקווי הבניה האמורים, עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר ובמסגרת אחוזי הבניה המותרים, אם שוכנעה כי החריגה המוצעת מתחייבת מהצורך לשמר ולשקם מבנה קיים.

ד. במגרשים אשר סומנו בהם בתשריט קווי אפס לצד תותר בניה חדשה רק בקוו המגרש או בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקוו המגרש, לאורך כל החזית או חלקה.

ה. במגרשים אשר סומנו בהם בתשריט קוו בנין אחורי החורג מ-4 מ' (כמפורט בסעיף ב דלעיל) תותר בניה חדשה בתחום החריגה. בתאום ובהסכמת בעל המגרש הגובל.

ו. כדי לשמר את אופי החלל העירוני ולהבטיח את תפקודו היעיל, הועדה המקומית רשאית:

- לקבוע את קו הבנין לרחוב כקו בנין מחייב.

- להתנות הבניה בבנית גדר בקו המגרש לרחוב עפ"י הוראות תכנית זו ונספחיה או הוראות מהנדס העיר.

- להתנות הבניה בהתחייבות לשלב שטח המגרש שבין חזית הבנין לקו המגרש הקדמי, כולו או חלקו באופי פיתוח הרחוב ע"פ הנחיות מהנדס העיר.

מרתפים, קומת עמודים מפולשת, מבני עזר 3.2.5

א. מותרת הקמת מרתפים בכפוף להוראות תכנית "ע-מרתפים".

ב. על אף האמור בתכנית "ע-מרתפים", תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר חריגת המרתף מקווי הבנין לכוון הרחוב ועד לקו המגרש, בכפוף לתנאים הבאים:

ד"ר יעקב גולן
התאחדות המבנים והמרתפים



- הועדה המקומית נוכחה כי הקמת מרתף כאמור אינה פוגעת באופי הסביבה ובחלל העירוני ובחזיתות המבנה.

- גובה המרתף אינו עולה על 1.50 מ' מפני הרחוב הגובל.

- המרתף ישמש כולו לצורך חניה ומיקלט לדיירי הבנין.

ג. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת.

ד. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתם של מבני עזר בקומת הקרקע של הבנין ובמרתפו עד לשטח של 5% משטח המגרש נטו (לא כולל שטחי חניה), ובכפוף לתנאים הבאים:

- הועדה המקומית נוכחה כי הקמת מבני העזר, אינה פוגעת באופי הסביבה, בחלל העירוני ובחזיתות המבנה.

- לא יחרוג מבנה העזר מהוראות סעיפים 3.2.3 ו-3.2.4 לענין קווי בנין וגובה בנין.

שטחי רצפות ומספר יחידות דיור

3.2.6

א. בנינים חדשים לא יקטן שטח הדירות מ-110 מ"ר בממוצע לבנין או קבוצת בנינים המופיעים בהיתר.

ב. בתוספות למבנים קיימים, לא יקטן שטח הדירות החדשות מ-90 מ"ר בממוצע לדירה.

ג. מספר יחידות הדיור למגרש לא יעלה על המספר השלם המתקבל מחלוקת השטח המותר לבניה במגרש בשטח ממוצע לדירה כמפורט לעיל.
הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת יח"ד אחת במקרים אשר בהם השארית המתקבלת מהחלוקה, שווה או גבוהה מ-0.6.

ד. הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מהוראות א ו-ב דלעיל בבנינים הנבנים בשלבים ואשר בשלב הסופי שלהם, כמופיע בבקשה להיתר עומד המבנה בהוראות האמורות.

הסדרי חניה

3.2.7

מקומות חניה יותקנו ע"פ התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר, ואולם הועדה המקומית רשאית להתיר התקנת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, או באמצעים אחרים שיהיו תקפים בעת הגשת הבקשה להיתר, אם נוכחה כי התקנת מקומות החניה בתוך המגרש אינה אפשרות מסיבית תכנוניות אדריכליות או אחרות.



3.3 אזור מגורים ד - (בינוי) - צבוע בתשריט בצבע תכלת

3.3.1 התכליות המותרות

א. שמוש למגורים.
במסגרת שמוש למגורים, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר, בהליך של פרסום והקלה כחוק גם שמושי אכסון מלונאים במקומות ו/או בתנאים שיקבעו בתכנית בינוי ופיתוח מיוחדת שתוכן ע"פ הוראות סעיף 4.1 לעיל.

ב. שמוש מסחרי בקומת הקרקע בלבד עפ"י הוראות סעיף 3.7 "חזית מסחרית".

3.3.2 אחוזי בניה

אחוזי הבניה הכוללים יהיו 160% משטח המגרש למגורים, או 120% למגורים בתוספת 30% למסחר בקומת הקרקע, בכפוף להוראות בינוי ופיתוח, כאמור בסעיף 3.3.8 להלן.

3.3.3 גובה הבנין

1. גובה הבנין יהיה ע"פ הוראות סעיף 3.2.3 (אזור מגורים ג, שיקום)

3.3.4 קווי בנין

קווי בנין לדרכים הראשיות יהיו קויי אפס.
קווי בנין סופיים לדרכים, ולשבילים ומרחקים בין בנינים יקבעו בתכנית בניו ופיתוח מיוחדת ע"פ הוראות סעיף 4.1 לעיל.

במסגרת הוראות תכנית בינוי ופיתוח כאמור, ניתן יהיה להתיר, באופן מקומי, בניה מעל שבילי הולכי רגל או דרכים משולבות בגובה ובמפתח שיאושר ע"י הועדה המקומית.

3.3.5 מרתפים, קומת עמודים מפולשת, ומבני עזר

- (1) תותר הקמת מרתפים בכפוף לתכנית "ע-מרתפים".
- (2) במסגרת הוראות תכנית בינוי ופיתוח, תותר הקמת מרתפי חניה ציבורית מתחת לשטח השדרה שלאורך רח' קדם בתנאי שיובטח לשביעות רצון מה"ע, תיפקוד מערכות התשתית.
- (3) לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת או קומת מסד.
- (4) תותר הקמת מבני עזר בקומת הקרקע של הבנין, ובמרתפו בשטח של עד 5% משטח החלקה נטו (לא כולל שטח המרתף המיועד לחניה).

3.3.6 שטחי רצפות ומספר יחידות דיור



1. שטחי הרצפות למגורים ומספר יחידות הדיור יהיו ע"פ הוראות סעיף 3.2.6 (אזור מגורים ב-ו-ג-שיקום).
2. שטחי הרצפות לשימושים מסחריים יהיו בכפוף להוראות סעיף 3.2.2 דלעיל.

3.3.7

הסדרי חניה
במסגרת תכנית בינוי ופיתוח כאמור בסעיף 3.3.8 להלן יוקצו בתוך גבולות התכנית מקומות חניה ע"פ תקן החניה התקף בעת הכנת התכנית.

3.3.8

הוראה להכנת תכנית בינוי ופיתוח
היתרי בניה יותנו בהכנת תכנית בינוי ופיתוח בגבולות המסומנים בתשריט, ע"פ הוראות סעיף 4.1 ואישורה ע"י הועדה המקומית.

3.4 אזור למבני ציבור - צבוע בתשריט בצבע חום
=====

3.4.1

התכליות המותרות
התכליות במגרשים הציבוריים יקבעו ע"י הועדה המקומית, ובלבד שיהיו למטרות חינוך, רווחה, בריאות ודת, וכן מוסדות מינהל עירוניים וקהילתיים. היתר לשימוש ציבורי העלול להיות מטרד ע"פ דעת הועדה המקומית יתן בכפוף להליכי פרסום ע"פ סעיף 149 לחוק.

3.4.2

אחוזי הבניה

- א. אחוזי הבניה לא עלו על 100% משטח המגרש נטו.
- ב. תכנית המגרש לא תעלה על 60% משטח המגרש נטו כולל כל השטחים המקורים ומבני העזר.
- ג. על אף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת אחוזים עד 130%, באם נתמלאו התנאים הבאים:

- הועדה המקומית שוכנעה כי אין בחריגה המוצעת משום פגיעה באופי השכונה והחלל הציבורי, ובאיכויות הארכיטקטוניות שלו, ואין בה משום פגיעה ברווחת תושבי המבנים הסמוכים.

- נתנה הסכמת מבקש ההיתר, להפריש מהמגרש חלק, שגודלו המירבי כגודל תוספת האחוזים המבוקשת (מעל האמור בסעיף קטן א' דלעיל) ולצרפו לרחוב הגובל, או לשטח ציבורי סמוך. הופרש חלק המגרש כאמור - תובטח בו זכות מעבר לציבור בכפוף להנחיות הועדה המקומית.

3.4.3

גובה הבנין

- א. גובה בנין בעל גג שטוח לא יעלה על 10.5 מ'.
- גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.30 מעל הגובה האמור.



ב. גובה בנין בעל גג רעפים עד לבסיס גג הרעפים לא יעלה על 11.5 מ'. שיפועי גג הרעפים לא יעלו על 40% ויופנו ככל האפשר לכל כיווני הקירות החיצוניים של הבנין.

ג. על אף האמור לעיל תהיה ועדה המקומית רשאית להתיר חריגה בגובה המבנה, במסגרת אחוזי הבניה המותרים, בבנינים קיימים בלבד או בתוספות להם, ועד לגובה המבנה הקיים עם שוכנעה הועדה כי החריגה המוצעת אינה פוגעת באופי הסביבה ובחלל הציבורי, אינה פוגעת ברווחת התושבים המגרשים הסמוכים, וכי היא הכרחית לתפקודו היעיל של המבנה.

קווי בנין 3.4.4

א. קווי הבנין לחזית יהיו כמסומן בתשריט או קוו אפס אם לא סומנו בתשריט.

ב. קווי הבנין לצד ולאחור יהיו כמסומן בתשריט, או 4 מ' לפחות אם לא סומנו בתשריט.

ג. קווי בנין לעבר שטח ציבורי פתוח יהיו 0. יותרו פתחים וחלונות בחזית הפונה לש.צ.פ.

ד. קווי בנין למגרשים שכנים המיועדים למבני ציבור יוכלו להיות קטנים מן האמור בסעיף קטן ב' דלעיל, ועד לקו בנין 0, בכפוף להוראות תכנית בינוי ופיתוח שתעשה למגרש, ולמגרשים השכנים יחד, כאמור בסעיף 3.4.6 להלן.

ה. על אף האמור לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקומית מקווי בנין האמורים, במסגרת אחוזי הבניה המותרים, ע"פ חוות דעתו של מה"ע, אם שוכנעה כי החריגה המוצעת מתחייבת מהצורך לשמר ולשקם מבנה קיים.

ו. כדי לשמר את אופי החלל העירוני ולהבטיח את תפקודו היעיל, הועדה המקומית רשאית:

- לקבוע את קו הבנין לרחוב בקו בנין מחייב.

- להתנות הבניה בבנית גדר בקו המגרש לרחוב עפ"י הוראות תכנית זו ונספחיה או הוראות מהנדס העיר.

- להתנות הבניה בהתחייבות לצרוף שטח המגרש שבין חזית הבנין לקו המגרש הקדמי, כולו או חלקו לשטח הרחוב ומתן זיקת הנאה למעבר הציבור בו.

מרתפים, קומת עמודים מפולשת 3.4.5

א. תותר הקמת מרתפים ע"פ תכנית "ע-מרתפים" ו"פ הוראות סעיף 3.4.7 ג' להלן.





ב. הועדה המקומית רשאית שלא להתיר הקמת קומת עמודים מפולשת אם תראה בכך פגיעה באופי החלל העירוני.

3.4.6 הוראה להכנת תכנית בינוי ופיתוח

א. היתרי בניה על מגרשים שגדלם 1 דונם ומעלה, יותנו בהכנת תכנית בינוי ופיתוח למגרש, ע"פ הוראות סעיף 4.1 ואשורה ע"י הועדה המקומית.

ב. במקומות בהם קיימים מגרשים למבני ציבור בעלי גבול משותף או כאלה הגובלים בשטח ציבורי פתוח, ו/או מגרש מיוחד תוכן תכנית הבינוי כאמור על כל המגרשים גם יחד.

3.4.7 הסדרי חניה

א. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח, כאמור בסעיף 3.4.6 או במסגרת בקשה להיתר יוקצו מקומות חניה ע"פ תקן החניה התקף בעת הכנת התכנית, לרבות חניה תפעולית.

ב. במגרשים מבוניים ו/או מגרשים בתוך באזורי שיקום, הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה בתחום המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות אדריכליות ואחרות.

ג. תותר הקמת חניונים תת קרקעיים לשמוש מוסדות הציבור ודיירי הסביבה בעומק 3 קומות מתחת לפני הקרקע ועד לקו המגרש בכל צדדיו. תנאי גישה הסדרי תנועה והפעלה יתואמו עם גורמי התנועה המוסמכים.

הועדה המקומית תדאג להבטחת מניעת מטרדים לסביבה, מפעילות החניון ומתקניו.

מנהל מחלקת ייעוץ
מחלקת תכנון
דרך נשיא 116 ת"א
ח' תכנון ופיתוח



3.5 מגרש מיוחד. צבוע תשריט בצבע צהוב מקווקו בחום.
=====

3.5.1 התכליות המותרות

שמוש למגורים וחזית מסחרית.
במסגרת "שמוש למגורים" תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר, בהליך של פרסום והקלה כחוק שמושי אכסון מלונאיים וכן שרותים קהילתיים לאוכלוסית הסביבה (כגון: גני ילדים ומעונות, מועדוני יום לקשישים ושורתי בריאות ורווחה קהילתית). וזאת בתנאים הבאים:

- הועדה המקומית שוכנעה כי השמוש המוצע משתלב באופי השכונה ואין בו מטרד לדיירי הסביבה מאופי השמוש ואופן פעילותו.

- שינוי שימוש במבנה יותר בכפוף להוראות סעיף 4.3.2 של תכנית זו (שינוי שמוש במבנה לשימור).

3.5.2 כל הוראות הבניה במגרש הכוללות בין היתר את אחוזי הבניה, גובה הבנין, קווי הבנין, מרתפים, ומבני עזר יהיו ע"פ הוראות תכנית 854 א' כמפורט בסעיף 6 (יחס לתכניות תקפות).

3.6 שטח ציבורי פתוח - מסומן בתשריט בצבע ירוק
=====

3.6.1 התכליות המותרות

בשטחים הציבוריים הפתוחים יותרו שימוש רווחה ונופש וכן מתקנים ומבנים התואמים את אופי השימוש במגרש. לא תותר הקמת מבנים לשימוש מסחרי.

3.6.2 אחוזי בניה

תותר הקמת מבנים בשטח של 5% משטח המגרש נטו.

3.6.3 גובה הבנין

גובה הבנין לא יעלה על 4 מ'.

3.6.4 קווי בנין

א. קווי הבנין לחזית יהיו קווי אפס.

ב. קווי הבנין למגרשים סמוכים יהיו 3 מ'.

3.6.5 מרתפים

א. תותר הקמת מרתפים עבור המבנים המתקנים של הש.צ.פ. וע"פ הוראות סעיף 3.6.7 ג להלן.

3.6.6 הוראה להכנת תכנית בינוי ופיתוח

א. היתרי בניה על מגרשים שגדלם מעל 1 דונם יותנו בהכנת תכנית בינוי ופיתוח למגרש ע"פ הוראות סעיף 4.1.



ב. במקומות בהן גובלים בשטח ציבורי הפתוח מגרשים למוסדות ציבור, תוכן תכנית הבינוי כאמור, לכל המגרשים הסמוכים, גם יחד.

3.6.7 הסדרי חניה

א. בשטחים הציבוריים הפתוחים יותקנו מקומות חניה בכמות של לפחות מקום חניה לכל 100 מטר של שטח ציבורי פתוח.

ב. שטחי החניה ודרכי הגישה עליהם יתוכננו באופן שישתלבו באופיו האדריכלי של הגן ובאופן תיפקודו.

ג. תותר הקמת חניונים תת קרקעיים לשמוש השטח הפתוח ודיירי הסביבה עד לעומק של 3 קומות מתחת לפני הקרקע ועד לקו המגרש בכל צדדיו. תנאי גישה הסדרי תנועה והפעלה יתואמו עם גורמי התנועה המוסמכים.

הועדה המקומית תדאג להבטחת מניעת מטרדים סביבתיים מן הפעילות בחניון ומתקניו.

3.7 חזית מסחרית - מסומנת בתשריט בקו סגול.

=====

יחידת מסחר - מסומנת בתשריט בעגול סגול.

=====

3.7.1 התכליות המותרות

א. במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית או יחידת מסחר, ובקומת הקרקע בלבד, הועדה המקומית רשאית להתיר שימושי מסחר קמעוני לצריכה ביתית, בתי אוכל, ומסחר קמעונאי במוצרים המיוצרים בשטח העסק כמלאכה זעירה ומעשה אומנות, וכן שרותים אישיים וזאת אם הועדה המקומית שוכנעה כי השמוש המוצע במשתלב באופי האזור ואין בו מטרד לדיירי הסביבה מאופן השמוש ואופן פעולתו.

ב. הועדה המקומית רשאית להגביל מעת לעת את התכליות המפורטות בסעיף קטן א' דלעיל, אם לדעת מהנדס העיר יהיה באשור השמוש משום שבוש מאזן השימושים, ו/או פגיעה באופי הסביבה ורווחת תושביה.

3.7.2 אחוזי בניה, ושטח רצפות

א. אחוזי הבניה בחזית מסחרית לא יעלו על 30% משטח המגרש נטו.

ב. שטח הרצפות ליחידת מסחר שאינה בחזית מסחרית לא יעלה על 50 מ"ר ליחידה.



הסדרי חניה 3.7.3

- א. בבנינים חדשים בעלי חזית מסחרית יותקנו מקומות חניה לרבות חניה תפעולית ע"פ התקן התקף בעת הכנת תכנית בינוי ועיצוב או בקשה להיתר למגרש.
- ב. בבנינים קיימים בעלי חזית מסחרית, או ביחידות מסחר באזורי השיקום, הועדה המקומית רשאית להתיר התקנת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש או באמצעים אחרים שיהיו תקפים באותה עת, עם נוכחה כי התקנת מקומות חניה ע"פ התקן, אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות או אחרות.



4. הוראות כלליות

4.1 אזור להכנת תכנית בינוי ופיתוח - מותחם בתשריט בקו כחול מקוטע

השטחים המסומנים בתשריט כ"אזור להכנת תכנית בינוי ופיתוח" מיועדים בעיקר לבניה חדשה, או שהינם בעלי משמעות עירונית ועדיפות מיוחדת, ולגביהם תוכן תכנית בינוי ופיתוח אשר הוראותיה יבטיחו את השתלבותם של המבנים במרחב העירוני הקיים סביבם, ואת עיצובם כמתבקש ממיקומם המיוחד ותוכנם האורבני.

4.1.1

תנאים למתן היתרי בניה

לא ינתנו היתרי בניה, באזורים המיועדים להכנת תכנית בינוי ופיתוח עד להכנת תכנית בינוי ופיתוח כאמור ועד לאישורה ע"י הועדה המקומית ובכפוף להוראותיה, ובתנאי שישמרו יעודי הקרקע ע"פ הוראות תכנית זו.

4.1.2

גבולות תכנית לבינוי ופיתוח

א. תכנית בינוי ופיתוח תערך על שטח המותחם בתשריט בקו כחול מקוטע.

ב. על אף האמור לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר עריכת תכנית כאמור, בגבולות קטנים מאלה המסומנים בתשריט בתנאים הבאים:

- הועדה המקומית שוכנעה כי אין בעריכת תכנית בינוי ופיתוח מצמצת משום פגיעה בראיה הכוללת ובאופי הבנוי בסביבה.

- גבולות התכנית המצמצת יוגדרו בד"כ ע"י דרכים, יעודי קרקע אחרים, ובהתחשב בבעלויות הקרקע.

ג. תכנית בינוי ועיצוב תכלול התיחסות גם לשטח המקיף את תחום התכנית עד מרחק 20 מ' לפחות מעבר לגבולות התכנית כפי שתקבע הועדה המקומית.

4.1.3

מסמכי תכנית לבינוי ופיתוח התכנית תכיל את המסמכים הבאים:

א. תשריט כללי בק.מ. 1:250 על בסיס תכנית מדידה טופוגרפית בק.מ. זה.

ב. חתכים עקרוניים בשטח התכנית בק.מ. 1:250.

ג. תכניות עקרוניות ליחידות טיפוסיות בק.מ. 1:100.

ד. תכניות עיצוב אדריכלי כולל חזיתות עקרוניות, פרטי בנין וגמר חשובים, וחמרי גמר.



ה. תכניות תנועה וחניה בק.מ. 1:250.

ו. הוראות ותנאים למתן היתרי בנין לענין עיצוב, פרטים אדריכליים וחומרי גמר וכו'.

ז. תשריט חלוקה ע"פ הוראת סעיפים 137-140 לחוק התכנון והבניה (באם נדרש כך ממהות התכנון).

ח. מסמכים אחרים, גרפיים ו/או מלוליים עפ"י דרישות מהנדס העיר.

4.1.4 תחולת תכנית בינוי ופיתוח

א. הועדה המקומית רשאית לדרוש, כחלק מתכנית בינוי ופיתוח, התיחסות לנושאים הבאים: אופי הבינוי, שלבי הבינוי, תנוחת המבנים, קווי בנין לדרכים משניות ומרחקים בין מבנים, אופי החללים הציבוריים, ואופן פיתוחם, גבהים סופיים של הקרקע וכניסות למבנים, קולונדות ושטחים מקורים, גדרות ואלמנטי בינוי מיוחדים, תכניות עיצוב מפורטות, סגנונות ופרופורציות של חזיתות, פרטי בניה וגמר וחמרי גמר מומלצים.

ב. באזורים המסומנים כ"חזית מסחרית" תקבע תכנית בינוי הוראות כדלקמן:

(א) איתור מדויק של המבנים בעלי חזית מסחרית, ואחרים המשמשים למגורים גם בקומת הקרקע שלהם.

(ב) הוראות לענין הצללת החזיתות המשמשות למסחר באופן אחיד לכל קטע בין רחובות.

(ג) הוראות להבטחת פרטיות ואיכות חיים למגורים בקומת הקרקע.

ג. תכנית בינוי ופיתוח תקבע הוראות לגבי מבנים קיימים בשטח התכנית.

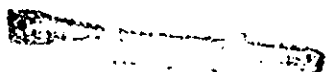
4.1.5 דרכים וחניה

במסגרת תכנית בינוי ופיתוח ינתנו פתרונות גישה וחניה בתחום התכנית ע"פ התקנים שיהיו בתוקף באותה עת ובאשור גורמי התנועה המוסמכים.

4.2 תחום הוראות שימור - תחום בתשריט בקו שחור.

=====

האזורים הכלולים בתשריט ב"תחום הוראות שימור" הם בעלי ערכים עירוניים ואדריכליים מיוחדים. באזורים אלה יעשה לשימור המאפיינים המיוחדים של החללים העירוניים (רחובות, כיכרות, גנים וכו') ושל אופי המבנים המצויים בהם, הן בשיפוצם ושיחזורם של מבנים קיימים, והן בהקמת מבנים חדשים. כל זאת בהתייחס לפרופורציות החללים, המבנים





- תרשימי איזומטריה של המבנה הקיים.
- תכניות לשיפוץ המבנה כולו, כולל חצרו וגדרותיו.
- תכניות להרחבת כל יח"ד על המגרש ו/או תוספת יח"ד בכפוף להוראות התכנית על נספחיה.

4.2.3 תנאים למתן היתר בניה ב"תחום הוראות שימור"

א. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה במילוי הדרישות הבאות:

- הריסת מבנה או חלקי מבנה בשטח המגרש אשר נבנו שלא בהיתר ואשר אינם תואמים עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר, בעיצובם, בחומריהם ובפרטיהם את אופי הסביבה והחלל העירוני.

- שיפוץ ושיחזור מבנה או חלקי מבנה בשטח המגרש הן אם נבנה בהיתר והן אם נבנה שלא בהיתר, ואשר שיפוצו כאמור יבטיח ע"פ חוות דעתו של מהנדס העיר את השתלבותו באופי הסביבה והחלל העירוני.

ב. הועדה המקומית רשאית לאסור הריסת מבנה או חלקי מבנה, או להעמיד את התנאים הבאים לאשור ההריסה:

- המבקש להרוס בנין יבצע לשביעות רצון מה"ע את הבדיקות והתחשיבים הנדרשים כדי להוכיח כי משיקולים הנדסיים, כלכליים ו/או ארכיטקטוניים לא ניתן לשמרו.

- המבקש ישכנע את הועדה שאין בהריסת הבנין משום פגישה בערכים האדריכליים הקיימים ויציג את אופן שילובם של התכונות והפרטים הראויים לשימור, בבנין החדש שמוצע במגרש.

- המבקש יגיש עם הבקשה להריסה מסמך דרישות מחייב לבנין חדש על המגרש הנדון.

- המבקש יגיש תעוד צילומי וגרפי של הבנין הקיים והפרטים הראויים לשימור.

ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספות בניה בהתאם להוראות התכנית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, כי התוספת אינה פוגעת בתכנית ובפרטים הראויים לשימור.

ד. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה בביצוע העבודות הבאות:



- שיפוצ קונסטרוקטיבי וכללי של המבנה הקיים בשטח, או מבנים אחרים על המגרש, כולם או חלקים שלהם, פיתוח המגרש, גינון וריצוף, שיפוצ החלפת או בניית גדרות, הכל בכפוף להוראות תכנית זו על נספחיה.

- התאמת המבנה לקובץ ההנחיות של ע.ת.א.

ה. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה, בשילוב השטח שבין חזית הבנין (בבנין קיים או חדש) לבין קו מגרש קידמי באופי פיתוח הרחוב ע"פ הנחיות מה"ע.

4.3 מבנה לשימור - מסומן בתשריט בעיגול שחור.

רשימת מבנים לשימור בתחום התכנית

מספר מבנה	מבנו	גוש וחלקה	רחוב	מס'	רחוב	מס'	הערות
401	ב-4	7030/183	רח' תרשיש	25			
402	ב-4	7030/239	רח' הלוטוס	8			
403	ב-4	7030/245	רח' הדודאים	4	צנובר	4	
404	ב-4	7030/248	רח' הדודאים	6	צנובר	5	
405	ב-4	7030/251	רח' הקיקיון	8			
406	ב-4	7032/30	רח' החיטה	1	שריד	32	סקרר
407	ב-4	7032/37	רח' הצרי	24	הלענה	3	
408	ב-4	7032/79	רח' מענית	1	ולנסיה		בית דג'ני
409	ב-4	7032/133	רח' תרשיש	9			בית כנסת

4.3.1 עבודות המותרות במבנה לשימור

א. לא תותר הריסת בנין לשימור ולא תותר לגביו כל תוספת.

ב. למרות האמור לעיל, במקרים מיוחדים תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בניה למבנה לשימור ע"פ חוות דעתו של מהנדס העיר, ע"פ הוראות סעיף 4.2 ("תחום הוראות שימור") - בכל האמור במבנים קיימים, ובתוספת התנאים הבאים:

יוגשו תכניות שימור הכוללות את המסמכים הבאים:



- ניתוח אדריכלי והיסטורי של המבנה, סגנון הבנין, תוך הצגת דוגמאות של מבנים אחרים.
- תכניות מפורטות של הבנין המקורי תוך ציון שינויים שנעשו בו עם הזמן.
- ניתוח הנדסי בתחומי חוזק המבנה ומרכיביו, ומצב המערכות שבו.
- הוכחה גרפית, מילולית שהתוספות אינן פוגעות באיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המבנה, והדגמת אופני טיפול חלופיים.
- פרוט עבודות לשיפוץ ושיחזור שיבוצעו בבנין לשעבר, כל פרטי בנין מיוחדים בק.מ. 1:20.
- תעוד צילומי של "הבנין לשימור" על חזיתותיו והאלמנטים המיוחדים שבו.

ג. לצורך הבטחת שימור איכויותיו הארכיטקטוניות של המבנה רשאית הועדה לאשר במבנים לשימור ובתוספות בניה להם, סטיות חלקיות מהוראות התכנית לגבי האזור האמור, לענין קווי בניה, גובה המבנה ואחוזי הבניה.

4.3.2 שינוי שמוש במבנה לשימור

- א. בקשה לשינוי שמוש, אם במסגרת יעודי הקרקע המותרים ע"פ תכנית זו. ואם בבקשה לשימוש הריג תוגש במסגרת בקשה להיתר ותכיל על פי דרישת הועדה את כל המסמכים כמצוינים בסעיף 4.3.1/ב דלעיל.
- ב. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר לשינוי שמוש, בבצוע עבודות שיפוץ ושיקום המבנה כולו, ע"פ רשימת עבודות שתפרט הועדה המקומית ואשר תכללנה בין היתר גם הסרת חלקי מבנה ותוספות שאינן משתלבות ארכיטקטונית במבנה המקורי, וכן עבודות פיתוח בתחום המגרש.

4.4 אזור לאחוד וחלוקה - מסומן בקווים אלכסוניים שחורים

4.4.1 הוראה להכנת תשריט חלוקה
באיזור לאחוד וחלוקה, יוכן תשריט לחלוקה ע"פ סעיף 137 לחוק או תכנית לאחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים, בהתבסס על תכנית בינוי עקרונית כמפורט בסעיף 4.4.2 דלעיל.

4.4.2 הוראה להכנת תכנית בינוי עקרונית
לאזורים לאחוד וחלוקה תוכן תכנית בינוי עקרונית אשר תתבסס על העקרונות האלה:

- א. יעודי הקרקע, זכויות והוראות הבניה יהיו בכפוף להוראות תכנית זו וכמסומן בתשריט



ב. הבינוי המוצע יעשה במגמה לשמר את אופי הסביבה, המבנים הקיימים החלקות הקיימות והחללים העירוניים. תוך פגיעה מנימלית באלמנטים הקיימים בשטח.

ג. תכנית הבינוי העירוני תעשה בק.מ. 1:500 ותכיל את הפרטים הבאים:

- חלוקת השטח למגרשים.
- ציון קווי בנין בכל מגרש ומגרש לכל החזיתות.

4.4.3

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה באזורים לאחוד וחלוקה, ינתנו בכפוף להוראות סעיף 4.4 לעיל.

4.5

דרכים וחניה

=====

- שטחי הדרכים והחניה בתכנית יסווגו כלהלן
- מסומן בתשריט בצבע אדום (דרך חדשה) וחום בהיר (דרך קיימת או מאושרת).
 - שביל להולכי רגל - מסומן בתשריט בצבע ירוק, עם 2 קווים אדומים לאורכו, בו תותר תנועת הולכי רגל בלבד.
 - רחוב משולב - מסומן בתשריט בצבע ירוק עם 2 קווים אדומים לאורכו וקו אדום לרוחבו, בו תותר תנועה משולבת של כלי רכב והולכי רגל תוך מתן עדיפות להולכי רגל.
 - חניון ציבורי - מסומן בתשריט בצבע ירוק עם משבצות אלכסונית אלכסונית אדומות בו תותר חניה ציבורית לכלי רכב.

4.5.1

רוחב הדרכים ומימושן

רוחב הדרכים יהיה כמסומן בתשריט, ואולם הועדה המקומית, בדונה בהיתרי בניה בשטח התכנית, רשאית במקרים מסוימים שלא לממש את זכות הדרך המוקנת לה ע"פ תכנית זו או לדחות את מימושה וזאת בתנאים הבאים:

- הועדה נוכחה כי מימוש זכות הדרך בקטע מסוים אינו מחויב מבחינה תנועתית או שניתן לדחותו לפרק זמן סביר.
- הועדה שוכנעה כי המשך קיומו של מבנה קיים בתחום הדרך תורם לאופי האזור ומחזק את אופיו העירוני המיוחד.
- הועדה רשאית להתנות אי מימוש זכות הדרך או דחייתה לפרק זמן שינקב על ידה, בעמידה בתנאים מיוחדים למתן היתרי בניה ובעיקר ע"פ סעיף 5.2.3 של התכנית.

4.5.2

תנאים להקמת חניון ציבורי

א. במקומות המסומנים כ"חניון ציבורי" תותר הקמת חניון תת קרקעי בתחום המגרש כולו ובעומק של 3 קומות מתחת לפני הקרקע.



ב. במקומות המסומנים כחניון ציבורי, מותר יהיה להקים מבנה חניה עילי ע"פ קווי הבניה ומספר הקומות כמצוין בתשריט או 3 קומות חניה, קוו אפס לחזית ו-4 מ' לצד ולאחור, אם לא סומן אחרת בתשריט. הקמת מבנה חניה כאמור תותנה בעמידה בהוראות עיצוב כמפורט בתכנית זו. תנאי גישה, הסדרי תנועה והפעלה, יתואמו עם גורמי התנועה המוסמכים.

הועדה המקומית תדאג להבטחת מניעת מטרדים לסביבה, מפעילות החניון ומתקניו.

4.5.3 הסדרי חניה בשטח התכנית

הסדרי החניה ליעודים השונים בתחום התכנית יהיו כמפורט בהוראות התכנית לכל יעוד.

4.6 הפקעות

=====

כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית, יופקעו כחוק וירשמו ע"ש עיריית ת"א יפו בספרי המקרקעין.

4.7 הריסות ופינויים

=====

א. לא תותר הריסתו של בנין בשטח התכנית למעט אלו המסומנים כ"בנינים להריסה", באחד ממסמכי התכנית.

ב. על אף האמור לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הריסתם של מבנים אשר אינם "מבנים לשימור", ע"פ חוות דעתו של מהנדס העיר ובכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 4.2.3 בתכנית זו.

ג. הריסת מבנים אשר אושרו להריסה ע"י הועדה המקומית, ופינוי ההריסות למקום המאושר לכך, יעשה על חשבון בעלי המגרש.

5. תחילת בצוע התכנית

=====

תחילת בצוע התכנית יהיה גמר ביצוע יסודות בבנינים חדשים, וגמר ביצוע עמודים ליחידות דיור חדשות בבנינים קיימים, ל-20% מיחידות הדיור החדשות בשטח התכנית.

6. יחס לתכניות תקפות

א. תכנית זו מבטלת את הוראות התכניות הבאות בתחומה על תיקוניהן:

- תכנית 479 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 782 בתאריך 4.8.60.



- תכנית 666 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1030 בתאריך 10/2/1963.

ב. על תכנית זו חלות הוראות התכניות הבאות:

- תכנית "1680 - בניה על גגות הבתים" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה, פורסמה בי.פ. מס' 2770 בתאריך 10/2/81 למעט נושא זכויות הבניה. לא ינתנו זכויות בניה נוספות אל אלה המוקנות בהוראות תכנית זו.

- תכנית "ע - מרתפים" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3275 בתאריך 28/11/85. למעט חריגות כאמור בסעיפים לענין מרתפים בתכנית זו.

- תכנית א/854 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1564 בתאריך 21/10/69 למעט הוראותיה העומדות בסתירה להוראות תכנית זו.

