

8/11/98
2

מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו - מחוז תל-אביב
תכנית מפורטת מס' 2720 עיזכון תכניות לב תל-אביב
בסמכות הועדה המקומית
שינוי מס' 1 לשנת 1997 לתכנית מפורטת 2268,
2331, 2363 ב.מ. 32, 2385 ב.מ. 44

סימוכין: תבע-צר-4000
157904

עדכון: 24/08/98

מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו - מחוז תל-אביב

תכנית מפורטת מס' 2720 עיזכון תכניות לב תל-אביב

בסמכות הועדה המקומית

שינוי מס' 1 לשנת 1997 לתכניות מפורטות 2268,

2331, 2363 ב.מ. 32, 2385 ב.מ. 44

1. שם התכנית: תכנית זו נקראת תכנית מפורטת מס' 2720 "עיזכון תכניות לב תל-אביב" שינוי מס' 1 לשנת 1997 של תכניות 2268, 2331, 2363 ו-2385 (להלן "התכנית").
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") כולל נספח - הנחיות עיצוב לבנינים בלב העיר. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: התכנית חלה על השטח הכלול בתשריטי התכניות המפורטות 2268, 2331, 2363 ו-2385 בגושים הבאים:
6907 - חלקי, 6911 - חלקי, 7092 - חלקי, 6910 - חלקי,
6913 - חלקי, 7226 - חלקי, 6912 - שומה - חלקי,
6913 - שומה - חלקי, 6904 - חלקי, 6906 - חלקי 7085 - חלקי,
7091 - חלקי, 7448, 6932 - שומה, 7429, 6935 - שומה - חלקי,
6936 - שומה - חלקי, 7435, 6939 - שומה - חלקי,
7453 - חלקי, 7431 - חלקי, 6934 - שומה - חלקי,
6933 - חלקי, 7430, 7436, 7451 - חלקי, 7455 - חלקי
גבול התכנית: בצפון: בוגרשוב, שדרות בן-ציון, גבול החלקות הדרומיות של מרמורק; במזרח: יהודה הלוי, בדרום: נחמני, בלפור, מכבי, זלמן שניאור, גול החלקות הצפוניות לאידלסון; במערב: יבנה, גבול החלקות בצד המערבי של עיר ורד, המלך ג'ורג', טשרניחובסקי, בן יהודה.
4. שטח התכנית: שטח התכנית כ-790 דונם.
5. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב-יפו
6. בעל הקרקע: בעלים שונים
7. עורך התכנית: צוות תכנון מרכז, המחלקה לתכנון שוטף, אגף תכנון ובנין עיר, מינהל הנדסה, עיריית תל-אביב-יפו
8. מטרות התכנית:
 - 8.1 שיפור אפשרויות המימוש של תכניות לב העיר הקיימות.
 - 8.2 איחוד ושיפור ההוראות של תכניות לב העיר בנוגע לגובה מבנים, קוי בנין ומרפסות במבני מגורים.
 - 8.3 הבהרות ושינויים בהוראות תכנית לב העיר לגבי פנסיונים.
 - 8.4 הסדרת שטחי שרות בהתאם להחלטות הועדה המקומית מכוח הוראות המעבר של תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית ובהיתרים), התשנ"ב-1992 שבחוק תכנון ובנייה .

תכנית 2720
עמוד מספר 2
מתוך 7 עמודים

- 8.5 מתן כלים נוספים לביצוע מטלות השימור באזור לב העיר
8.6 שיפור הנחיות העיצוב של תכניות לב העיר הקיימות

כל זאת באמצעות שינוי תכנית מפורטת מס' 2268 - לב העיר קטע המודל אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 3819 מיום 26.11.90 ע' 629, תכנית מפורטת מס' 2331 - לב העיר קטע א' אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 3952 מיום 8.12.91 עמוד 1034, תכנית מפורטת מס' 2363 - לב העיר קטע ב' אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 4207 מיום 13.4.94 עמוד 2936 ותכנית מפורטת 2385 - לב העיר קטע ג' אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 4252 מיום 13.10.94 עמוד 367, (להלן "התכניות הראשיות")

9. שינוי התכניות הראשיות:

התכניות הראשיות ישונו ע"י ההוראות המפורטות להלן:

9.1 שינוי בהוראות לגבי תוספות לבנייני מגורים קיימים

בהוראות בנייה הקשורות לבנייני מגורים קיימים יחולו השינויים הבאים, שאין בהם תוספת לזכויות הבנייה המוקנות על ידי התכניות הראשיות:

9.1.1 הוראות תוספת הבנייה

א. בהתאם לאמור בתכניות הראשיות, תותר בנייה בגובה עד לסך חמש (5) קומות מגורים או ארבע (4) קומות מגורים מעל קומה מסחרית (עם או בלי יציע) ברחובות בהם קיימת חזית מסחרית. כן תותר יציאה לגג, למעט האמור בתכניות הראשיות ביחס לבניינים לשימור ולא יחוד חלקות ששטחן עולה על 1,000 מ"ר.

ב. במגרשים הפונים לשטח ציבורי פתוח ובמגרשים פינתיים ברחובות שרוחבם מעל 11 מ' רשאית הועדה להתיר קומה שישית. השטח הבנוי בקומה החמישית והשישית יחד לא יעלה על השטח הבנוי בקומה הרביעית בתוספת שטח היציאות לגג, כמשתמע מתכנית "ג", כאשר מספר היציאות לגג יהיה כסה"כ שטח הדירות בקומה הרביעית חלקי 85 מ"ר. בבניינים אלה לא יותרו תדרי יציאות לגג מעל לקומה השישית. קוי הבנין בקומה החמישית והשישית לא יקטנו בכל מקרה מקוי הבנין בקומה הרביעית. הועדה תהיה רשאית להגדיל את קוי הבנין בקומות החמישית והשישית לפי תנאי המקום.

ג. במקרים בהם על פי התכניות הראשיות בניית הקומות הנוספות במסגרת קוי הבנין המותרים, תורגת מקונטור הבנין הקיים בצד הבנין או מאחוריו, לא תותר הקמת הקומות הנוספות ללא התאמה של הקומות הקיימות, אלא בהסכמת מהנדס העיר וכפוף לפירסום לפי סעיף 149 לחוק.

9.1.2 הוראות לגבי קוי בנין

א. למרות האמור לגבי קוי בנין לתוספות בנייה בתכניות הראשיות, לצורך התאמה אדריכלית של התוספת לבנין הקיים, רשאית רשות הרישוי לחייב חריגה מקווי הבנין הנדרשים. במקרים אלה רשאית רשות הרישוי לחייב תוספת בנייה המשכית בקונטור הבנין הקיים או בחלקים ממנו תמורת נסיגה שוות שטח מקווי הבנין האחרים, כל זאת ללא שינויים בסה"כ שטח הבניה המותרת. בהחלטה רשות הרישוי תתחשב בגורמים הבאים:

- באיזו מידה קו הבנין הקיים חורג מהקו המותר לתוספת בנייה
- באיזה מרחק עומד הבנין השכן
- מהו מספר הקומות הנוספות ביחס לקומות הקיימות

ב. בהמשך לאמור בתכניות הראשיות, נסיגות תוספת הבנייה, הנובעות מדרישות התכניות הראשיות או תכנית זאת, לא תפורשנה כיוצרות קומה חלקית.

ג. לצורך התאמה אדריכלית, רשאית רשות הרישוי להתיר את המשך חדר המדרגות בלבד, בקונטור חדר המדרגות הקיים, גם אם הוא חורג מקווי הבנין שנקבעו בתכניות הראשיות או תכנית זאת.

9.1.3 הוראות לגבי מרפסות

א. בנוסף לאמור בתכניות שבתוקף בנוגע למרפסות במבנים קיימים, רשאית רשות הרישוי לדרוש כי סגירת מרפסות בחזית הבנין הפונה לרחוב, תעשה בחומרים שקופים בלבד.

ב. רשות הרישוי רשאית להתיר, מטעמים של תכנון ועיצוב חזיתות המבנה, קירוי בגגון בטון של מרפסות עליונות קיימות, הכוללות מקונטור הבנין. כן רשאית הועדה להתיר, מהטעמים הנ"ל, בניית מרפסות בולטות, בקומות שאושרו לתוספת בניה, עד לקונטור המרפסות הקיימות בבנין. במקרים האמורים קו הבנין למרפסת יוגדר על פי המרפסות הקיימות בפועל בבנין נשוא התוספת. בכל מקרה, סה"כ הבנייה לא יעלה על הזכויות כמוגדר בתכניות הראשיות.

לא יותרו מרפסות לסרוגין בתחום התכנית.

הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש תנאים להיתר לקרוי המרפסות ו/או תוספת מרפסות כדלקמן:

1) הסרת סגירות המרפסות בבנין הקיים, שבוצעו בעבר בחומרים קלים ו/או באמצעים ארעיים אחרים.

2) התחייבות בלתי חוזרת של בעל הנכס הכוללת סעיף המעביר את ההתחייבות יחד עם הזכויות בנכס או הערת אזהרה בספרי רשום המקרקעין להכטחה שהמרפסות תשארנה פתוחות לצמיתות.

9.2

שינוי בהוראות לגבי בנייני מגורים חדשים:

בהוראות בנייה לגבי בנייני מגורים חדשים יחולו השינויים הבאים, שאין בהם תוספת לזכויות הבנייה המוקנות על ידי התכניות הראשיות:

9.2.1 הוראות גובה הבנייה

א. תותר בניה עד ל-5 קומות מגורים על הקרקע או מעל קומת עמודים מפולשת, או 4 קומות - בגובה מעל קומה מסחרית הכוללת יציע, שגובה לא יעלה על 4.5 מ', ברחובות עם הזית מסחרית וכן חדרי יציאות לגג. לא יותר מספר קומות מעבר לאמור לעיל, למעט האמור בהוראות התכניות הראשיות לגבי איחוד מגרשים בשטח מעל 1,000 מ"ר. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר התאמה לקו רקיע באותו רחוב ובכל מקרה גובה המבנה לא יעלה על 17.50 מ' מדוד מגובה מפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד למפלס הגג.

ב. במגרשים הפונים לשטח ציבורי פתוח ובמגרשים פינתיים ברחובות שרוחבם מעל 11 מ' רשאית הועדה להתיר קומה שישית.

השטח הבנוי בקומה החמישית והשישית יחד לא יעלה על השטח הבנוי בקומה הרביעית בתוספת שטח היציאות לגג, כמשתמע מתכנית "ג", כאשר מספר היחידות בגג יהיה כסה"כ שטח הדירות בקומה הרביעית חלקי 85 מ"ר. בבנינים אלה לא יותרו חדרי יציאות לגג מעל לקומה השישית. קוי הבנין בקומה החמישית והשישית לא יקטנו בכל מקרה מקוי הבנין בקומה הרביעית. הועדה תהיה רשאית להגדיל את קוי הבנין בקומות החמישית והשישית לפי תנאי המקום.

9.2.2 הוראות לגבי מרפסות

א. למרות האמור בתכניות הראשיות, רשות הרישוי תהיה רשאית להתיר בנית מרפסות הבולטות עד 50% מהרווח בין קו הבנין הקדמי לבין קו המגרש, בתנאי ששטח המרפסות יהיה שווה לשטח המרפסות שמותר בתכניות הראשיות. בכל מקרה יפורט בהיתר הבניה כי לא יותר קרוי המרפסות או סגירתן בכל צורה שהיא לרבות תריסים, למעט אלמנטים ארכיטקטוניים המהווים חלק מעיצוב הבנין. לא יותרו מרפסות לסרוגין בתחום התכנית.

9.3

שינויים בהוראות לגבי שימושים ציבוריים, דירוג מוגן ופנסיונים

בהוראות התכניות הראשיות בנושא הפנסיונים יחול שינוי הבא:
מספר היחידות המלונאיות בכל פנסיון לא יפחת מ-20 יחידות.

9.4 שינויים בהוראות לגבי בניינים לשימור:

בנוסף להוראות המפורטות בתכניות הראשיות לגבי הבניינים לשימור, יחולו ההוראות הבאות:

9.4.1 כל פעולה הטעונה אישור על פי כל דין הנדרשת לאחזקתו של הבניין לשימור תעשה באישור הועדה, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר בהתייחס לכל פריטי הפעולה כולל חומרי גמר, סגירת מרפסות אחוריות, שינוי פתחים והחלפת חלונות ותריסים, שינוי חלוקה פנימית, התקנת מזגנים, החלפת חלונות ראווה, התקנת שילוט, התקנת צנרת ביוב ומים, צביעת המבנה, החלפת הגג, גידור וגינון, טיפול במרזבים וסילוק או הסרת מתקנים על גג הבניין.

9.4.2 גודל הדירות בבניינים לשימור, לא יהיה כפוף לאמור בהוראות הצפיפות של התכניות הראשיות:

במקרים בהם לא ניתן לנצל את זכויות הבניה בהתאם לחוות הדעת המקצועית מבלי לפגוע במטרות השימור, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר דירות עד גודל ממוצע שלא יפחת מ-50 מ"ר או דירות בגודל ממוצע הקטן מ-50 מ"ר בהן ימולאו התנאים הבאים:

- (1) המבנה יהיה בבעלות אחת או באחזקה משותפת
- (2) הדירות תהיינה להשכרה בלבד.
- (3) יסופקו שרותי בנין משותפים (כגון תדר כביסה וייבוש, ארונות איחסון למכשירי ניקוי קומתיים, איחסון לדירות וכד') למבנה כולו בהיקף שיקבע ע"י הועדה ולא פחות מ-3 מ' לכל יחידת דיור.
- (4) המרחבים המוגננים יהיו קומתיים. לא יותרו מרחבים מוגננים דירתיים.
- (5) לא תותרנה דירות בשטח הקטן מ-30 מ"ר.
- (6) ההתאמות הנדרשות לשינויים בגודל הדירות לא ישפיעו על חזיתות הבניין.
- (7) תנאי למתן היתר במקרים אלה יהיה התחייבות בלתי חוזרת של בעל הנכס בעניין ויתור על יתרת הזכויות לפי תכניות מאושרות קודמות ואשר לא נוצלו עדיין במגרש, הכוללת סעיף המעביר את ההתחייבות יחד עם הזכויות בנכס.

9.4.3 במקרים שבהם הועדה המקומית מתירה להרוס מבנה לשימור ג' ודורשת את שיחזור המבנה המקורי, הועדה המקומית רשאית להתיר את בניית המבנה המשוחזר ע"פ קוי הבניין של המבנה הקיים. עם זאת, סה"כ השטחים המותרים לבנייה יחשב ע"פ הוראות הבנייה של מבנים חדשים בתכניות הראשיות ובתכנית זאת.

תכנית 2720
עמוד מספר 6
מתוך 7 עמודים

9.5 שטחי שרות

יותר שטחי שרות בהתאם להחלטות הועדה המקומית
מתאריך 6.12.95 (החלטה מספר 9 פרוט' מס' 156 ב')
ומתאריך 16.4.97 (החלטה מספר 2 פרוט' מס' 188 ב')
מכוח הוראות מעבר בתקנות התכנון והבנייה (חישוב
שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים)
התשנ"ב-1992.

10. יחס לתכניות תקפות:

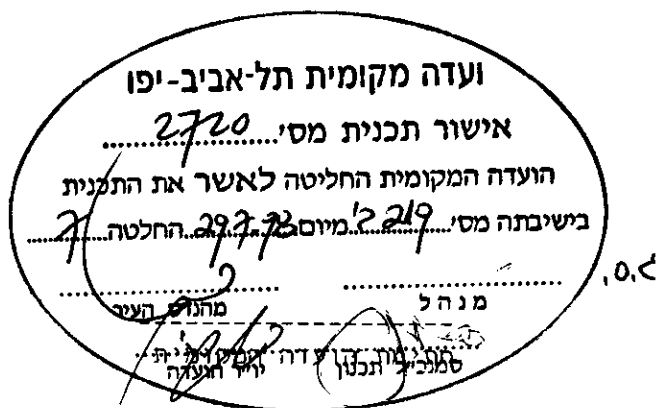
- הוראות תכניות הראשיות חלות על תכנית זאת. בכל מקרה
של סתירה בין תכנית זאת לתכניות הראשיות, גוברות
הוראות תכנית זאת.

- הוראות תכנית מתאר 2710 - המעליות אשר הודעה על מתן תוקף
פורסמה בתאריך 19.6.97, חלה על תכנית זאת.

11. הוצאות תכנית:

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

12. זמן ביצוע: 15 שנה.



חתימת המתכנן

נספח הנחיות בינוי לתכנית 2720

בנוסף להנחיות העיצוב לבניינים בלב העיר שבנספח הבינוי בתכניות הראשיות, יחולו ההנחיות הבאות:

1. שינוי הנחיות לעיצוב ושיפץ בניינים עם תוספות בנייה

1.1 שינוי הנחיות לגבי החזיתות

- א. עיצוב החזיתות: החזיתות יוצגו בבקשה להיתר יחד עם המכנים הסמוכים.
- ב. גמר חזיתות: חומרי הגמר המועדפים לחיפוי חזיתות הבניין יהיו טיח וושפוף, טיח קרצפוף, טיח חלק ואבן מסותתת טלטיש.
- ג. פתחים: יפורטו החומרים והפרטים לתריסים המוצעים.

1.2 שינוי הנחיות לגבי הגג

- 1.2.1 צורת הגג: הועדה המקומית או רשות הרישוי, בהתאם לעניין, רשאיות לדרוש שימוש באלמנטים אופייניים לבנייה באזור כגון קורות דקורטיביות בקונטור הקומה העליונה ו/או פרגולות. לקבוע גובה: בין 2.20 מ' קו תחתון ו-2.40 מ' קו עליון

1.3 שינוי הנחיות לגבי החצר

- 1.3.1 החנייה: הועדה המקומית או רשות הרישוי, בהתאם לעניין רשאיות להתיר ניצול של "במות" (קרקע טבעית מוגבהת ביחס לרחוב שעליה יושב מבנה) לצורך חנייה. במקרה זה יותקנו שערים אטומים לחנייה, לשביעות רצון של מה"ע.

2. שינוי הנחיות לעיצוב בניינים חדשים

2.1 שינוי הנחיות לגבי החזיתות

- א. עיצוב החזיתות: החזיתות יוצגו בבקשה להיתר יחד עם המכנים הסמוכים.
- ב. גמר חזיתות: חומרי הגמר המועדפים לחיפוי חזיתות הבניין יהיו טיח וושפוף, טיח קרצפוף, טיח חלק ואבן מסותתת טלטיש.

2.2 שינוי הנחיות לגבי הגג

- 2.2.1 צורת הגג: הועדה המקומית או רשות הרישוי, בהתאם לעניין, רשאיות לדרוש שימוש באלמנטים אופייניים לבנייה באזור כגון קורות דקורטיביות בקונטור הקומה העליונה ו/או פרגולות.



חתימת המתכנן