

10

8.393  
מנהל מקרקעות מס

5-2321



מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מתאר מס' 2523 ב.מ. 14

"מתחם נס לגויים"

שינוי מס' 1 לשנת 1991 של תכנית מתאר מס' 720

שינוי מס' 2 לשנת 1991 של תכנית מתאר מס' 1990

תכנית לבניה למגורים

הוכנה על פי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן - 1990.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 2523 ב.מ. 14 - "מתחם נס לגויים", שנוי מס' 2 לשנת 1991 של תכנית מתאר מס' 720 ושנוי מס' 1 לשנת 1991 של תכנית מתאר מס' 1990 להלן: "התכנית".

2. מסמכי התכנית :

א. תקנון ובו 13 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").

ב. תשריט בק.מ. 1:1250, הכולל תכנית בנוי עקרונית (להלן "התשריט").

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד ממנה.

3. תחולת התכנית : התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

4. תחום התכנית : תחום התכנית כולל: גוש 7054, חלקות: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, חלק מחלקה 21.

גוש 7055, חלקי חלקות 5, 29, 31.

גוש 6992 חלקי חלקות 1, 2.

5. גבולות התכנית : בצפון: דרך בן-צבי  
במזרח: רח' גרינבוים  
בדרום: רח' נס לגויים  
במערב: רח' שלבים

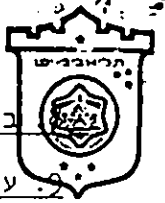
6. שטח התכנית : שטח התכנית כ- 187 דונם.

7. יוזם התכנית : מנהל מקרקעי ישראל והועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח תקווה 116, תל-אביב  
ת.ד. 72+6, טלפון 11111111



מ.מ.י., עיריית ת"א-יפו ופרטיים. : בעל הקרקע

משה ורד ואילן פרץ אדריכלים. : עורך התכנית

: 10. מטרת התכנית

1. לתכנן את השטח הכלול בתכנית כדי למצות את פוטנציאל המגורים שבו, שלא יפחת מ-875 ולא יעלה על 1229 יח"ד, כאשר שטח הרצפות שיותר לבניה יהיה זהה בכל חלופות הבניה.

א. הביעת 5 אזורי מגורים וקביעת הוראות בדבר זכויות בניה.

ב. הביעת אזורים של שטחים צבוריים פתוחים ושטחים למוסדות ציבור, הוראות בניה והוראות לפיתוח בשטחים אלה.

ג. הביעת חזיתות מסתריות.

ד. הביעת דרכים חדשות.

ה. הביעת שטחים לחלוקה מחדש.

ו. הכנת תכנית בינוי עקרונית.

2. לבטל בתחום התחולה של תכנית זו את הוראות תכניות מתאר מס' 1990 ו-720 על שינוייהן, אשר אושרו למתן תוקף ופורסמו כחוק (להלן: "התכניות הראשיות"), כמפורט בסעיף 26 שלהלן - "יסת לתכניות תקפות".

11. אזור מגורים א': מסומן בתשריט בצבע כתום וכולל מגרשים 101-106 ועד בכלל.

1. תכליות- מגורים

2. זכויות הבניה

מס' יחידות הדיור המירבני, סה"כ הבניה המותרת והבניה המירבית המותרת בקומה יהיו בהתאם לטבלה כדלקמן:

מס' מגרש	שטח מגרש מינימלי (במ"ר)	מס' יח"ד	שטח מותר לבניה בקומה (במ"ר)	סה"כ שטח מותר לבניה (במ"ר)	סה"כ יח"ד
101	460	2	145	290	2
102	840	4	290	580	4
103, 104, 105	1300	6	435	870	18
106	1100	5	362,5	725	5
					29

הודעת התכנית  
מס' 101-106  
ת"א-יפו



3. גובה הבניה

- א. מספר הקומות: 2.
- ב. גובה הבנינים לא יעלה על 7.5 מ', כולל מעקה הגג בגגות שטוחים.
- ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בנית גגות רעפים בתנאי שתחתית גג הרעפים לא יעלה על 6.5 מ', בתנאי ששפועי הגג יהיו ל-4 כוונים ושפועו לא יעלה על 40%, ובתנאי חו"ד חיובית של מה"ע לגבי התאמת הגגות לסביבה.
- ד. הגבהים ימדדו מאבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.

4. מרתפים וקומת הקרקע

- א. תותר בנית מרתפים בהתאם לתכנית מיתאר מקומית "ע".
- ב. לא תותר בנית קומת עמודים.

5. קווי הבנין

- קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט, ע"פ הפירוט הבא:
- קדמי - לרחוב הפנימי - 2.0 מ'
- אחורי - לרח' שלבים - 8.0 מ'
- (בנוסף לרצועת ש.צ.פ. ברוחב של 10.0 מ')
- צדדי - 0

6. חניה

- החניה תהיה ע"פ תקן החניה שיהיה בתוקף בעיריית ת"א-יפו בעת הוצאת היתרי הבניה.
- א. החניה תהיה בתחום שטח המגרש וכפוף לסעיף 19 דלהלן.
- ב. החניות של כל שתי יח"ד צמודות יהיו צמודות גם הן.

7. גדרות

- תבונה גדרות בגבולות המגרשים וגובהן יהיה כדלקמן:
- א. הגדר האחורית (לרח' שלבים) והצדדית של מגרש תהיה עד לגובה של 3.0 מ' מחומר בולם רעש.
- ב. הגדר הקדמית (לרח' פנימי) תבנה עד לגובה של 1.2 מ' מבניה קשיחה ומעליה גדר עד לגובה כולל של 2.0 מ'.

מסומן בתשריט בצבע תכלת מותחם כתום והכולל מגרשים 201 עד 215 ועד בכלל.

12. אזור מגורים ב-1



1. שטח מגרש מינימלי - כ-550 מ"ר
2. תכליות - מגורים.
3. זכויות בניה:
  - א. מספר יח"ד מירבי למגרש: 4.
  - ב. סה"כ הבניה המותרת: 440 מ"ר למגרש.
  - ג. בניה מירבית מותרת לקומה: 220 מ"ר.
  - ד. סה"כ מספר יחידות דיור: 60.
4. גובה הבניה:
  - א. מספר הקומות: 2.
  - ב. גובה הבנינים לא יעלה על 8.5 מ' כולל מעקה הגג במבנים בעלי גגות שטוחים.
  - ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בנית גגות רעפים בתנאי שתחילת שפוע גג הרעפים לא יעלה על 7.5 מ' בתנאי ששיפועי הגג יהיו ל-4 כוונים ושפועו לא יעלה על 40% ובתנאי חו"ד חיובית של מה"ע לגבי התאמת הגגות לסביבה.
  - ד. הגבהים ימדדו מאבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.
5. מרתפים וקומת הקרקע:
  - א. תותר הקמת מרתפים בהתאם לתכנית מתאר מקומית "ע".
  - ב. לא תותר בנית קומת עמודים.
6. חדרי יציאה לגג:

תותר יציאה לגגות ליחידות הדיור שבקומה העליונה על פי תכנית מיתאר מקומית מס' 1680 בתנאי שגובה המבנים לא יחרוג ביותר מ-2.0 מ' מהגבהים המותרים בסעיף 4.12, ב, ג.
7. קווי בנין:

לחזית	2 מ'
לאחור	6 מ'

לצדדים 3.0 מ', פרט למגרשים שבהם קווי הבנין הצדדיים מסומנים אחרת על גבי התשריט.
8. החניה:

חניה תהיה ע"פ תקן החניה שיהיה בתוקף בעיריית ת"א-יפו בעת הוצאת היתר בניה.  
החניה תהיה על קרקעית ותוסדר בגבולות מגרש בלבד.



9. חצרות  
 החלק הקדמי הפנוי של המגרש בעומק של לפחות 8,0 מ' יהיה בשימוש משותף של כל דיירי הבנין ובשאר השטח תנתן זכות שימוש פרטית ליחידות הדיור שבקומת הקרקע.

10. מפלס הכניסה (0.00) של הדירות בקומת קרקע לא יעלה על 1.0 מ' מעל פני אבן השפה הגבוהה בחזית המגרש.

מסומן בתשריט בצבע תכלת וכולל את המגרשים 220-248 ועד בכלל.

13. אזור מגורים ב-2

1. תכליות- מגורים.  
 2. זכויות הבניה:  
 מס' יחידות הדיור המירבי, סה"כ הבניה המותרת והבניה המירבית המותרת בקומה יהיו בהתאם לטבלה כדלקמן:

סה"כ יח"ד	סה"כ שטח מותר לבניה (במ"ר)	שטח מותר לבניה בקומה (במ"ר)	מס' יח"ד	שטח מגרש מינימלי (במ"ר)	מס' מגרש
12	660	220	6	500	232, 234
18	990	330	9	700	233, 239
120	1320	440	12	850	220, 222, 223, 226 227, 230, 236, 238 242, 247
60	1650	550	15	1100	224, 229, 231 235
90	1980	660	18	1350	221, 225, 228 237, 241
24	2640	880	24	1950	240
60	3300	1100	30	2000	244, 245
36	3960	1320	36	2800	243
39	4290	1430	39	3850	246
459	סה"כ				

3. גובה הבנינים

א. מספר הקומות: 3.

ב. גובה הבנינים לא יעלה על 12.50 מ' כולל מעקה הגג במבנים בעלי גגות שטוחים.

ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בנית גגות רעפים בתנאי שתחילת שפוע גג הרעפים לא יעלה

מנהל משרד הביטחון  
 כרמל חיפה  
 תיק מס' 110  
 תאריך: 11/11/77



על 11.50 מ' בתנאי ששיפועי הגג יהיו ל-4 כוונים ושפועו לא יעלה על 40% ובתנאי חו"ד חיובית של מה"ע לגבי הרחבת הגגות לסביבה.

ד. הגבהים ימדדו מאבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.

4. מרתפים וקומת הקרקע

א. תותר בנית מרתפים על פי תכנית מתאר מקומית "ע" ואולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תריגה בגובה קומת מרתף ומקו הבנין בחזית לשימושי המרתף ל"0" ולהתיר משרדים לשימוש דיירי קומת הקרקע בנוסף לשימושים המותרים על פי תכ"ע", בתנאי ששטח המשרדים לא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד.

ב. לא תותר בנית קומת עמודים.

ג. מפלס הכניסה (=0.00) של הדירות בקומת הקרקע יהיה לא יותר מ-1.0 מעל פני אבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.

5. חדרי יציאה לגג

תותר יציאה לגגות ליחידות הדיור שבקומה העליונה על פי תכנית מס' 1680 בתנאי שגובה המבנים לא יתרוג ביותר מ-2.0 מ' מהגבהים המותרים על פי סעיפים 13, 3, ב, ג.

6. קווי בנין:

קווי בנין יהיו כדלקמן:

לחזית: 3.0 מ' (0 - עבור מרתפים)

לאחור: 7.0 מ' (אלא אם צויין אחרת בתשריט).

לצדדים: 3.0 מ' (אלא אם צויין אחרת בתשריט).

7. חניה:

א. החניה תהיה ע"פ תקן החניה שיהיה בתוקף בעיריית ת"א-יפו בעת הוצאת היתר בניה.

ב. החניה תוסדר בתחומי המגרשים בלבד, במרתפים או בקומת קרקע מונמכת למרות האמור בסעיף 13, 4, ג. ובתנאי שמפלס הקומה שמעל לחניה לא יעלה על 2.00 מ' מעל מפלס אבן השפה הגבוה במדרכה שבחזית הבנין.

8. חצרות - תותר הצמדת החצרות ליחידות הדיור שבקומת הקרקע, בתנאי שיוקצו שטחים משותפים לצורך חדרי אשפה, חניה, מקלט ומתקנים טכניים וכו', שבאם תנתן זיקת הנאה לכל דיירי הבנין.



מסומן בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים כתומים התוחס את המגרש 301.

1. שטח מגרש מינימלי: 840 מ"ר.

2. תכליות: מסחר בק. קרקע בלבד מגורים בכל הקומות.

3. זכויות בניה

א. מספר יחידות הדיור: 16.

ב. סה"כ הבניה המותרת למגורים: 1760 מ"ר.

ג. סה"כ הבניה המותרת למסחר: 400 מ"ר.

ד. הבניה המירבית המותרת לקומה: 440 מ"ר.

4. גובה הבנינים

א. מספר הקומות: 4, לא כולל קומה מסחרית.

ב. גובה הבנינים לא יעלה על 18.50 מ' כולל מעקה הגג במבנים בעלי גגות שטוחים.

ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בנית גגות רעפים בתנאי שתחילת שפוע גג הרעפים לא יעלה על 17.50 מ', בתנאי ששיפועי הגג יהיו ל-4 כוונים בתנאי ששיפועו לא יעלה על 40% ובתנאי חו"ד חיובית של מה"ע לגבי התאמת הגגות לסביבה.

ד. הגבהים ימדדו מאבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.

5. מרתפים וקומת קרקע

א. תותר בנית מרתפים בכל שטח המגרש על פי תכנית מתאר מקומית "ע", למעט ס' 9 - השימוש במרתפים, פרט למקלטים, יותר לשימוש המגורים בלבד.

ב. לא תותר בנית קומת עמודים.

6. חדרי יציאה לגג

תותר יציאה לגגות ליחידות הדיור שבקומה העליונה על פי תכנית מתאר מקומית מס' 1680 בתנאי שגובה המבנה לא יתרוג ביותר מ-2.0 מ' מהגבהים המותרים על פי סעיפים 14, 4, ב, ג.

7. קוי בנין:

לחזית (לכיכר) - 0

לחזית לרח' גרינבוים - 3.0 מ'.

לצדדים - 0 או 20 כמסומן בתשריט

מנהל האזור  
מחלקת תכנון  
ת.ד. 1000  
מנהל האזור  
מחלקת תכנון  
ת.ד. 1000



8. חניה: החניה תהיה ע"פ התקן החניה שיהיה בתוקף בעיריית ת"א-יפו בעת הוצאת היתר בניה.

מסומן בתשריט בצבע כתום, מותחם כתום כהה וכולל את המגרשים 401-408 ועד בכלל.

15. אזור מגורים מיוחד

1. תכליות- מסחר ו/או שרותי מגורים בק. קרקע מגורים בלבד ביתר הקומות. במסגרת הבנייה למגורים תהיה רשאית הוועדה המקומית להתיר בכל המגרשים חלופה לבניית דירות להשכרה בכפוף לסעיף 15.2 להלן, בתנאי שהבנייה להשכרה תעשה הבנין שלם. כמו"כ, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר במגרש 403 בלבד בניית מבנה שישמש דיור מוגן לקשיש בכפוף לסעיף 15.2 כלהלן ובתנאי שהדיור המוגן לקשיש יהיה בבנין שלם.
2. זכויות הבניה

א. מספר יחידות הדיור המירבי, פרט לחלופה של דיור מוגן לקשיש ו/או דירות להשכרה כפי שמצוין בסעיפים: 2.15 ב, ג, ד סה"כ הבניה המותרת והבניה המירבית המותרת לקומה יהיו בהתאם לטבלה כדלקמן:

מגרש	מס' יח"ד	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	בניה מירבית לקומת מגורים (מ"ר)	סה"כ בניה למגורים (מ"ר)	סה"כ בניה למסחר (כולל גלריה)	
401	35	2300	550	3850	550	
402	35	1900	550	3850	600	
403	28	1250	440	3080	500	
404	56	2700	900	5600	1600	
405	49	1250	770	5390		
406	42	2650	660	4620	550	
407	28	1700	440	3080	550	
408	42	3100	660	4620	800	
					סה"כ	301

ב. במגרש 404 באם אשרה הועדה המקומית דיור מוגן לקשיש, גודל דירה ממוצע לא יקטן מ-30 מ"ר וקומת הקרקע של המבנה תיועד לשרותים הנלווים של הדיור המוגן.

ג. במגרשים בהם אשרה הועדה המקומית דיור להשכרה גודל דירה ממוצעת לא יקטן מ-55 מ"ר.

ד. לא תותר מכירת דירות להשכרה אלא אם יאוחדו שתי דירות צמודות.





3. גובה הבנינים

- א. מספר הקומות: 7 מעל ק. קרקע.
- ב. הגובה המירבי של הקומה המסחרית כולל גלריה ומעקה גג יהיה 6.5 מ' מעל אבן השפה הגבוה ביותר בחזית המגרש.
- ג. הגובה המירבי של מבנה מגורים שמעל הקומה מסחרית יהיה 26.00 מ' מעל אבן השפה הגבוה ביותר בחזית הכניסה למגרש.

4. מרתפים

תותר בנית מרתפים על פי תכנית מתאר מקומית "ע". בתנאי שתהיה הפרדה מוחלטת בין מרתפי המסחר והמגורים.

5. חדרי יציאה לגג

תותר יציאה לגגות ליחידות הדיור שבקומה העליונה על פי תכנית מתאר מקומית מס' 1680 בתנאי גובה המבנה לא יתרוג ביותר מ-2.0 מעל לגבהים המותרים על פי סעיף 15, 3, ג.

6. קוי בנין

לחזית (לדרך השרות הצמודה לדרך בן צבי) בקומה מסחרית - 0 עם ארקה ברוחב של 3.0 מ'.  
בקומות המגורים - 10.0 מ'.  
~~לאמור - כמסומן בתשריט.~~  
צדדים - למסחר - 0  
למגורים 3.0 מ'.

7. חניה

החניה תהיה על פי תקן שיהיה בתוקף בעת"א - יפו בעת הוצאת היתר הבניה.

א. החניה למגורים תוסדר בקומת עמודים ובמרתף והגישה תהיה מתוך השכונה.

ב. החניה, הפריקה, הטעינה לקומה מסחרית תהיה מכביש השירות ויוסדר לאורכה ובמרתף מסחרי.

ג. תהיה הפרדה מוחלטת בין חנית מגורים וחנית המסחר.

16. מגרש מסחרי:

מסומן בתשריט בצבע אפור מותחם בסגול כהה וכולל את מגרש 901

1. התכליות המותרות מסחר קמעוני, אולמות תצוגה, שרותים אישיים, בתי אוכל ומשרדים.

2. זכויות בניה: הבניה המותרת במגרש לא תעלה על 1500 מ"ר.

3. גודל מגרש מינימלי: לא יפחת מ-1200 מ"ר.

4. גובה בנינים ומס' קומות: גובה הבנינים כולל מעקה הגג לא יעלה על 10.5 מ'. מספר הקומות לא יעלה על 2.

המנהל הכללי של תכנון ובינוי  
משרד הבינוי והנדסה  
י"ד כהנא 10  
תל אביב 6100



5. קוי בנין אפס עם ארקדה ברוחב 3.0 מ' לכוון דרך השרות הצמודה לדרך בן צבי (מגרש 703) ולשטח הציבורי הפתוח (מגרש 603).  
4.0 מ' לצד (לכוון חלקה 10).

6. חניה, פריקה וטעינה החניה, הפריקה והטעינה יותרו על פי התקן שיהיה בתוקף בעת"א-יפו בעת הוצאת היתר הבניה.  
הגישה לחניה ולפריקה והטעינה תהיה מכביש השרות הצמוד לדרך בן צבי ויוסדר לאורכה ובתחומי המגרש.

מסומן בתשריט בצבע חום מותחם חום כהה וכולל את המגרשים 501-507 ועד בכלל.

17. שטח למבני צבור:

1. תכליות יותרו שימושי חינוך, בריאות, דת וקהילה.

2. זכויות בניה

א. על מגרש 501 תותר בניה בשטח 15,000 מ"ר, כשהבניה המירבית לקומה לא תעלה על 5000 מ"ר.

ב. על מגרשים 502, 503, 507 תותר בניה בשטח כולל של 700 מ"ר למגרש. הבניה המירבית לקומה לא תעלה על 350 מ"ר למגרש.

ג. על מגרשים 504, 505, 506 תותר בניה בשטח כולל של 500 מ"ר למגרש, הבניה המירבית לקומה לא תעלה על 250 מ"ר למגרש.

3. גובה הבנינים

א. מספר הקומות המותר במגרש 501: 3.

ב. מספר הקומות המותר במגרשים 502-507: 2.

4. מרתפים-תותר הקמת קומת מרתף לשימושי חניה, אחסון, מקלט ולמתקנים טכניים בתחום המגרש.

5. קוי הבנין כמפורט בתשריט או "0" אם לא מסומן אחרת.

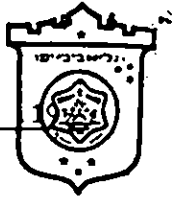
6. חניה החניה תהיה על פי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת"א יפו בעת הוצאת היתרי הבניה.

מסומן בתשריט בצבע ירוק הכולל המגרשים 601-616 ועד בכלל.

18. שטח צבורי פתוח:

א. לא תותר כל בניה בשטח הציבורי הפתוח פרט לפרגולות בעלות קירוי קל.

ב. מגרש 608 יפותח כחיץ אקוסטי מגונן בין דרך שלבים ומבני המגורים. פרטי המיגון האקוסטי יקבעו בתאום עם גורמי איכות הסביבה של העיריה.



מבנים לשימור :

המבנים המסומנים בעיגול שחור בתשריט הינם מבנים לשימור.

לא תותר הריסתם.

כל תוספת בניה או שיפוץ במבנה לשימור טעון חוות דעת חיובית של מה"ע.

כל בקשה להיתר בניה או שיפוץ תוגש בלווי המסמכים הבאים:

- תעוד צלומי למבנה לשימור.
- מדידת חזיתות המבנה לשימור בקנ"מ 1:100.
- תאור המצב ההנדסי של המבנה.
- ניתוח אדריכלי הסטורי וסגנוני של המבנה לשימור.
- פרוט עבודות השיקום אשר יבוצעו במבנה לשימור על מנת להחזירם למצב המקורי.
- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תריגה מקוי הבנין וגובה המבנים המותרים על פי תכנית זו על מנת לאפשר שמירה על הערכים הייחודיים של המבנים לשימור.

20. תשוב השטחים

המותרים לבניה :

לענין תכנית זו שטחים המותרים לבניה אינם כוללים:

- א. מרתפים או חלקיהם כהגדרתם בתכנית מתאר מקומית "ע".
- ב. שטח לא מבונה של קומת קרקע הכולל חניות ושטחים השמושים לצרכי בית משותף כגון לובי כניסה, חדרי מתקנים טכניים ומסן משותף בשטח עד 6 מ"ר לבנין, בתנאי ששטחים אלו לא יתרגו מגודלם המינימלי לשם תפקודם התקין.
- ג. חדרי תשלום ומונים בקומות.
- ד. חדרים טכניים על הגגות לפי תכנית מתאר מקומית 1680.
- ה. בבניני מגורים בעלי מעליות - כל שטח הגרעין נחות 48 מ"ר עד שטח 45 מ"ר לקומה.
- ו. חדרי מדרגות בדירות שיש בהם יותר מקומה אחת עד 9 מ"ר.
- ז. פרגולות בחצר ובגג עד 25 מ"ר.
- ח. שטח עד 2 מ"ר מקורה בקומת הקרקע המוקף שלושה קירות ומהווה כניסה לבית.



ט. שטח עלית גג בגג רעפים שגובהו פחות מ-1.5 מ'.  
מ'.

21. הוראות להכנת תכניות

בינוי ועיצוב:

כדי לעודד בניה איכותית אשר תשתלב במירקם המתוכנן, ולאפשר התייחסות נכונה של הבניה בסמיכות לדרך ראשית - דרך בן צבי ועל מנת לשמור על הכוונות התכנוניות של תכנית זו כפי שבאות לידי ביטוי בנספח הבינוי, יוגשו תכניות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני מפורטות לאזורים המותממים בקו שחור מרוסק בתשריט.

1. תכנית הבינוי והעיצוב תתייחס לפרטים הבאים: תנוחת המבנים והמרחקים ביניהם, אופי הבינוי, טיפול בחזיתות לכיוון דרך בן צבי ולכיוון השכונה, פיתוח השטח, פתרונות תשתית, חניה, רהוטי גן, תמרי בנין.

2. התכנית תכלול את המסמכים הבאים: תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה, חתכים וחזיתות עקרוניים בקנ"מ 1:250.

3. תכניות אלו יאושרו ע"י הועדה המקומית.

22. חלוקת מגרשים:

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חלוקת מגרשים בתכנית זו בהתאם לתשריט חלוקת קרקע שיאושר כחוק, בתנאי שחלוקה תהיה תואמת את תקנות הבינוי ותכנית העיצוב הארכיטקטוני, הכל לפי הענין ולא תפגע בגישה וחניה של בעלי הנכסים.

23. שטחים לחלוקה

מחדש \_\_\_\_\_:

השטחים המסומנים בקוים שחורים מלוקסנים ובמסגרת שחורה מיועדים לאחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים או שלא בהסכמתם בהתאם לפרק ג' סימן ד' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. לגבי השטחים הללו תוגש תכנית לאחוד וחלוקה מחדש ולא תותר כל בניה בשטחים אלה, אלא לאחר אחוד וחלוקה כחוק.

24. הפקעות ורישום

שטחים ציבוריים:

השטחים המיועדים לדרכים, לשטחים ציבוריים פתוחים ולשטחים המיועדים למבני ציבור יופקעו וירשמו ע"ש עת"א-יפו. כל בנין או חלק ממנו הנמצאים בשטח הציבורי בניגוד לתכנית זו יהרס ופסולת ההריסה תסולק על ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם.

25. תנאים למתן

היתרי בניה:

1. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר שכל בנין שהוא הנוגד לתכנית ייהרס ע"י הבעלים או מטעמם על חשבונם ושרידי הפסולת יסולקו על ידם מהאתר.



2. היתרי הבניה יצאו לאחר אישור הרשויות המוסמכות בעיריה לתכניות הדרכים הגובלות במגרשים עליהם מבוקשים היתרי הבניה.
3. כל היתר בניה יכלול פתרונות פיתוח מגרש שלם כולל תאור פיתוח החצרות והגדרות, גמר עבודות הפיתוח הסביבתי יהיה תנאי להוצאת תעודת גמר למבנה.
4. במגרשים המסומנים בתשריט בקו שחור מרוסק ומוגדרים כמגרשים להכנת תכנית בינוי ועיצוב, תנאי לקבלת היתרי בניה יהיה אישור תכנית בינוי ועיצוב ע"י הועדה המקומית בהתאם לסעיף 20, דלעיל.
5. גמר חזיתות הבנינים יהיו מחומרים עמידים ובגוונים אשר יאושרו ע"י מהנדס העיר.

26. שמושים חורגים

קיימים:

עסקים שלא יוכח שיש להם היתר בניה ו/או רשיון עסק, לא ינתן להם היתר כלשהו ועליהם יהיה לפנות את העסק באופן מיידי עם מתן התוקף לתכנית זו. עסקים אשר פועלים בשטח התכנית ברשיון עסק ותואמים להיתר בניה, ימשיכו לתפקד כשימוש חורג לתקופה של עד 5 שנים מיום אישור תכנית זו. במידה ויש רק חלק מהרשיונות או כאשר ההיתרים ורשיוני העסקים הינם חלקיים, תכנית זו תתיר שימוש חורג במבנים הנ"ל ל-3 שנים.

27. יחס לתכניות

תקפות: \_\_\_\_\_

על שטח תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הבאות החלות בתחומה:

מס' תכנית	שם התכנית	תאריך מתן תוקף	מס' י.פ.	הערות
תכנית מתאר מקומית "ע"	"מרתפים"	28.11.85	3275	למעט השנויים המפורטים בתכ' זו.
תכנית מתאר מקומית 1680	"בניה על גגות"	10.12.81	2770	אשר תחול באזורים המצוינים בתקנון תכנית זו.
תכנית מתאר מס' ל-3	בנינים צבוריים	7.3.91	3855	

התכנית תהיה בתוקף  
 בתנאי שהתקיימו כל  
 דרישות התכנית וכל  
 תנאיה.



תכנית זו מבטלת את הוראות התכניות הבאות על תיקוניהן בתחום תחולתה:

מס' תכנית	שם התכנית	תאריך מתן תוקף	מס' י.פ.	הערות
תכנית מתאר מקומית "מ"	"תכנית מרכסות"	24.6.82	2829	
תכנית מתאר 1990		16.8.79	2559	
תכנית מתאר 720		25.4.69	1520	

28. תחילת בצוע

התכנית : תחילת בצוע, יחשב בצוע יסודות של 25% מהיחידות המותרות לבניה.

חתימות:  
ס. יוד א. סלוצקי  
אזרחים בע"מ

מספרנו: טכ/בע-91-64

**רודיקה רבינוביץ**  
**אדריכלית מחוז ת"י**

הודיעה על קבלת התוכנית...  
התוכנית...  
למען הסר ספק נובהר בזה כי אם נקטעה או ייעשה כל ידיו הטכס  
בגין השטח הפלול בהכנית, אין בהחייבתו על החוביה הכרה או  
הודעה בקצו הטכס כאמור ו/או יחזור על זכותו לנסלו בגלל  
הכרה עניו ו/או יחזור על זכותו כלשהי...  
כל כל זכות אחרת הקונה ולנו משה הטכס כאמור...  
אין החייבתו ניהול אך לרק במקרה ממש הפנתו...

M.T.93

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התשי"ג 1970  
אישור תכנית מס. 141-503  
הועדה לבניה למגורים (מס. 40/44)  
החליטה ביום 13.9.93 לאשר את התכנית.  
שחורל נסמך  
מיהל טוהר-זכרון  
383