

18.02.01
אתון

18.6.97

מוקדמת מס' 4

מאושרת

S-2831

- עדכונים:
- 5.12.95
- 14.12.95
- 07.01.96
- 07.03.96
- 25.08.96
- 10.12.96

מתוזת"א

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מתאר מספר 2659

מתחם הגדנ"ע

תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הקצמת בעלים

שינוי מספר 2 לשנת 1995 לתכנית מתאר מספר 1990

שינוי מספר 1 לשנת 1995 לתכנית מפורטת מספר 1925

שינוי מספר 1 לשנת 1995 לתכנית מפורטת מספר 2217

שינוי מספר 1 לשנת 1995 לתכנית רישום שיכון ציבורי מספר 3/05/13

- שם התכנית:
התכנית תקרא תכנית מתאר מספר 2659, מתחם הגדנ"ע.
שינוי מספר 2 לשנת 1995 לתכנית מתאר מספר 1990.
שינוי מספר 1 לשנת 1995 לתכנית מפורטת מספר 1925.
שינוי מספר 1 לשנת 1995 לתכנית מפורטת מספר 2217.
שינוי מספר 1 לשנת 1995 לתכנית רישום שיכון ציבורי מספר 3/05/13.
- מסמכי התכנית:
א. תקנון ובו 16 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").
ב. נספח טבלת איזון והקצאות (להלן: "טבלת איזון").
ג. תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן: "התשריט").
ד. נספח בינוי בקנ"מ 1:1250 (להלן: "נספח בינוי מנחה").
ה. נספח תנועה מנחה. בקנ"מ 1:1250 (להלן: "נספח התנועה").
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- תחולת התכנית:
התכנית תחול על השטה המותחם בקו כחול בתשריט.
- תחום התכנית:
גוש: 6991 חלקות: 16, 14, 7-1 חלקי חלקות: 20, 44, 46, 50
גוש: 7055 חלקות: 42, 34, 27-22 חלקי חלקות: 14, 30, 33, 35, 37, 41, 45
- גבולות התכנית:
מצפון: דרך בן-צבי
ממזרח: רחוב תל גיבורים
מדרום: רחוב גרוסמן
ממערב: רחוב ארכר ושבונת נוה-עופר
- שטח התכנית:
87.47 דונם.
שטח לאחוד וחלוקה מחדש 50.50 דונם.
- יזום התכנית:
מינהל מקרקעי ישראל.
- בעל הקרקע:
רשות פיתוח, מדינת ישראל, עיריית תל-אביב-יפו ואחרים.

9. מתכנן התכנית: דני לזר, אדריכל ובונה ערים.

10. מטרות התכנית:

א. לתכנן את השטח הכלול בתכנית כמתחם מגורים אשר יהווה המשך והשלמה לשכונת נוה-עופר, יביא לידי שיפור רמת הדיור כמתחם, יצירת קשר בין מוקדי משיכה באיזור באמצעות צירים להולכי רגל ויצירת מוקדים ציבוריים חדשים לשכונה. כל זאת ע"י:

1. קביעת איזורי מגורים חדשים עבור 451 יח"ד, או 405 יח"ד ו- 120 יחידות דיור מוגן בגובה שלא יעלה על 11 קומות.
2. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים, אזורים לבניני ציבור ומגרשים מיוחדים לבנינים בעלי אופי ציבורי. קביעת תכליות והוראות בניה ופיתוח בשטחים אלו.
3. קביעת אזור מסחרי בשטח בניה של כ- 5,900 מ"ר שטח עיקרי.
4. קביעת איזורי משרדים ותעשייה עתירת ידע בשטח בניה של כ- 4,600 מ"ר שטח עיקרי.
5. קביעת דרכים חדשות, ביטול דרכים קיימות וקביעת שבילים להולכי רגל, מדרחובים והסדרי חניה.
6. קביעת מבנים לשימור והגדרת התנאים למתן היתרי בניה והנחיות עיצוביות למבנים אלו.
7. קביעת אזורים והוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים כהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

ב. לשנות בתחום התחולה של תכנית זו:
הוראות תכנית המתאר מספר 1990, תכניות המפורטות מספר 1925 ו- 2217 ותרש"צ מספר 3/05/13 על שינוייהם אשר אושרו למתן תוקף ופורסמו כחוק כמפורט בסעיף 19 דלהלן (להלן: "התכנית הראשית").

11. איזורי יעוד:

1. איזור מגורים ג' - (מסומן בתשריט בצבע צהוב)

א. תכליות מותרות:

- 1) מגורים - בכל הקומות מעל לכניסה הקובעת לבנין.
 - 2) הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שימושים נילוויים למגורים בכל הקומות כגון: משרדים ומרפאות פרטיות של דיירים המתגוררים באותו בנין בתנאי שהוועדה המקומית שוכנעה שהשימוש המבוקש לא יהווה מטרד למגורים, ובתנאי שימושים אלו לא יעלו על 10% מהשטחים העיקריים הבנויים במגרש.
 - 3) בנוסף לאמור לעיל, בקומת קרקע בלבד, יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי כגון: גני ילדים, פעוטונים, מעונות, תחנות לטיפול באם ובילד, מועדוני יום לקשיש וסדנאות לאומנים.
- כל זאת בתנאי שהוועדה המקומית שוכנעה שהשימוש המבוקש לא יהווה מטרד למגורים.

ב. זכויות בניה, מספר קומות וגודל יח"ד מותר לבניה:

(1) טבלת זכויות בניה, מספר קומות וגודל יח"ד -

מספר מגרש	מספר יח"ד מירבי למגרש	סה"כ שטח עקרי מירבי במ"ר	שטחי שירות מירביים במ"ר מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין	מספר קומות מירבי (לשטחים עיקריים ושטחי שרות) למפלס הכניסה הקובעת	מספר קומות על קרקעי כולל קומת קרקע ו/או קומת עמודים	תכנית קרקע מירבית (מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין) (פרט לפרגולות)
1	48	5760	1440	2 קומות מרתף מלאות עד גבולות מגרש (200% בניה) (הכל בכפוף לאמור בסעיף קטן ד'4 (דלהלן)	3	55%
2	57	6840	1710		3	55%
3	24	2880	720		3	70%
4	24	2880	720		3	70%

(2) למרות האמור בטבלה דלעיל, במקרה שיוקצו שטחי חנייה, פתוחים או סגורים, בקומת הקרקע, בתחום המקורה ע"י הקומה שמעליה, לא יכללו שטחים אלה במנין השטחים המותרים לבניה עפ"י הטבלה לעיל ובנייתם תותר מעבר לשטחי הבניה המותרים עפ"י הטבלה דלעיל, בתנאי ששטחים אלה לא יעלו על 50% מהשטח הכנוי בקומה שמעל לקומת הקרקע.

(3) למרות האמור בטבלה דלעיל, תותר בניית קומה נוספת בתנאי של בניית דירות דופלקס בקומה העליונה (דירות דו קומתיות, כשהכניסה לקומה הרביעית היא רק מתוך הקומה השלישית). הבניה בקומה נוספת תהיה במסגרת שטחי הבניה המותרים עפ"י הטבלה דלעיל.

ג. קווי בנין:

(במידה ולא צוין אחרת בנספח הבינוי).

קו בנין לכוון רח' גרוסמן - 4 מ'.

קו בנין לכוון מגרש 22 (מדרחוב) - 0"0.

קו בנין לכוון מגרש 23 (שצ"פ מרכזי) בחלקו הרחב - 3 מ'.

בחלקו הצר - 0"0.

קו בנין לשאר הכוונים 3 מ'.

מעבר למידות המצויינות לעיל, תותר הבלטת מרפסות בחזיתות עד 1.2 מטר מעבר לקוי הבנין ובתנאי שהנקודה הנמוכה ביותר במרפסת לא תרד מגובה 2.5 מ' ביחס לנקודה הגבוהה ביותר בפני הרחוב או פיתוח הקרקע שמתחתה.

ד. מרתפים וחנייה:

(1) מקומות החנייה עבור דיירי הבנינים יותקנו בתחום המגרש בלבד, עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

(2) הקמת מרתפים תותר מתחת לכל שטח המגרש.

(3) תותר הבלטת מרתפים בתחום קווי הבנין עד גובה 1.2 מטר מעל מפלס המדרסה הגבוהה מול חזית המגרש. הבלטת מרתפים מעל למפלס המדרסה הגבוהה מול חזית המגרש בתחום שבין קוי הבנין לגבולות המגרש תותר בתנאי שהוועדה המקומית שוכנעה כי הבניה המבוקשת לא תהווה מטריד לשכנים ו/או גורם מפריע לחזות הרחוב.

4) תותר העברת שטחים עקריים מהקומות העל קרקעיות למרתף העליון בתנאי ששטחים אלה יחושבו במסגרת שטחי הבניה העקריים, ובכפוף לשימושים המפורטים בסעיף 11.1 סעיף קטן א' 2. סה"כ השטחים העיקריים הבנויים במרתף לא יעלו על 50% משטח המרתף העליון.
לפחות 50% מהמרתף העליון וכל שטח יתר המרתפים ישמשו לחנייה.
מגבלות השימוש במרתף העליון המצויינים בתכנית מתאר "ע" מרתפים לא יתולו באיזור זה.

ה. הוראות עיצוב:

1. לא תותר קומת עמודים מפולשת.
2. תותר הצמדת חצרות לדירות שבקומת הקרקע.
3. בנית סוככים (פרגולות) תותר כדלהלן: בקומת קרקע תותר הקמת הסככות עד גבולות מגרש בהסכמת בעלי המגרש הגובל אך אם קיימת בניה במגרש הסמוך עד גבול המגרש. ביתר הקומות עד גבולות הקומה שמתחתיה ובתנאי שכל הסוככים בבנין יבנו במסגרת בקשה להיתר בניה אחת. שטחי הסוככים, המוצמדים לדירות לא יעלו על 50 מ"ר ליח"ד.
4. תותר בנית גגות רעפים בכפוף לתכנית "ג".

1. תכנית מתאר מקומית "ג" לא תחול על איזור מגורים זה לגבי בנין חדרי יציאה לגג.

2. איזור מגורים ג' מיוחד - (מסומן בתשריט כצבע צהוב מותחם בכתום)

א. תכליות מותרות:

1. התכליות המותרות יהיו בכפוף להוראות שבסעיף 11.1 קטן א' לעיל. (איזור מגורים ג').
2. אולם, במגרש 8, בנוסף לאמור לעיל יותר לחילופין שימוש לדיור מוגן כמפורט להלן:
 - א. שטח יחידת דיור מוגן לא יקטן מ- 30 מ"ר לשטחים עקריים.
 - ב. השטחים המשותפים יכללו שימושים כגון: חלל כניסה, משרדים, חדרי רב תכליתיים, מחסנים, חדר כביסה, חדר תחזוקה, דירת אם בית, מטבח, חדר אוכל ומועדון חברתי שישרת את תושבי הסביבה. שטח השטחים המשותפים לא יקטן משה"כ 450 מ"ר.
 - ג. רוב השימושים המשותפים ימוקמו בקומת הקרקע וחלק מהם יותרו גם בקומות עליונות, למעט מטבח וחדר אוכל.
 - ד. תוקם חברה אחזקה לאחזקה שוטפת ולניהול הבנין.
 - ה. תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כי יחידות הדיור בבנין לא תמכרנה בנפרד.
 - ו. זכויות הבניה, מספר הקומות ויתר ההוראות לגבי הדיור המוגן, אם יתבקש, יהיו בהתאם להוראות החלות על איזור מגורים ג' מיוחד.

ב. זכויות בניה, מספר קומות ומספר יח"ד.

1. טבלת זכויות בניה, מספר קומות מותר לבניה ומספר יח"ד -

מספר מגרש	מספר יח"ד מירבי למגרש	סה"כ שטח עקרי מירבי במ"ר	שטחי שירות. מירבי מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין במ"ר	מספר קומות מירבי מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין (שטח עיקרי + שרות)	מספר קומות (כולל קומת קרקע ו/או קומת עמודים)	תכסית קרקע מירבית (מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין)
6	40	4800	1200	3 קומות מרתף מלאות עד גבולות מגרש (הכל בכפוף לאמור בסעיף 11.2 סעיף קטן ד')	10 + חדרי יציאה לגג	50%
7א	60	7200	1800		10 + חדרי יציאה לגג	50%
7ב	40	4800	1200		10 + חדרי יציאה לגג	50%
8	46 או 120 יח"ד מוגן	5520	1380 או 1800 באופציה של דיור מוגן		8 + חדרי יציאה לגג	50%
9	32	3840	960		8 + חדרי יציאה לגג	70%

2. למרות האמור לעיל בטבלה במקרה שיוקצו שטחי חנייה בקומת קרקע, פתחים או סגורים, בתחום המקורה ע"י הקומה שמעליה לא יכללו שטחים אלה במנין השטחים המותרים לבניה עפ"י הטבלה לעיל ובניתם תותר מעבר לשטחים המותרים לבניה עפ"י הטבלה לעיל בתנאי ששטחים אלה לא יעלו על 50% מהשטח הבנוי בקומה שמעל לקומת הקרקע.

ג. קווי בנין: (במידה ולא מצויין אחרת בנספח הבינוי).

לכוון הרחוב הפנימי - 5 מ'.
 לכוון מגרשים 31, 30 - 5 מ'.
 לכוון מגרשים 16, 17, 18 - 5 מ'.
 לכוון מגרש 26 - 6 מ'.
 קו בנין לכל שאר החזיתות - 5 מטר.
 קו בנין לצד - 5 מטר או אפס, בהסכמת בעלי המגרש הסמוך, או בתחום בו קימת בניה בקו בנין אפס במגרש השכן.

מעבר למידות המצויינות לעיל, תותר הבלטת מרפסות בחזיתות עד 1.2 מטר מעבר לקו בנין הפונה לרחוב הפנימי ובתנאי שהנקודה הנמוכה ביותר במרפסת לא תרד מגובה 2.5 מ' ביחס לנקודה הגבוהה ביותר בפני הקרקע שמתחתה.

ד. **מרתפים וחנייה:**
 הוראות עבור מרתפים וחנייה יהיו בהתאם למצוייך בסעיף 11.1 סעיף קטן ד' לעיל ובכפוף למספר קומות המרתף המותרים לבניה עפ"י הטבלה דלעיל בסעיף 11.2 סעיף קטן ב'.

ה. **הוראות עיצוב:**
 (1) לא תותר קומת עמודים מפולשת מלאה. לפחות 50% מהשטח המקורה בקומת הקרקע יהיה מבונה.
 (2) תותר הצמדת חצרות לדירות בקומת הקרקע.
 (3) תותר הקמת סוככים (פרגולות) כדלהלן:
 בקומת קרקע עד קוי הבנין.
 בקומות העליונות עד לגבולות הקומה שמתחתיה ובתנאי שיהיו מופנות לכוון הרחוב הפנימי. הקמת פרגולות תותר בתנאי שיבנו במסגרת בקשה להיתר בניה אחד לכל הבנין.

ו. **תכנית מתאר "ג" (בניה על גגות בתים) תחול באיזור מגורים זה.**

3. **איזור מגורים מיוחד - (מסומן בתשריט בצבע צהוב עם מסגרת כתומה וקוים אלכסוניים כתומים).**

א. **תכליות מותרות:**

- 1) בקומת הקרקע, במפלס דרך בן צבי: מסחר, משרדים, מוסדות בעלי אופי ציבורי, אולמות תצוגה, בתי אוכל, שרותים אישיים.
- 2) ביתר הקומות על פי הוראות בסעיף 11.1 סעיף קטן א'.

ב. **זכויות בניה:**

1. **טבלת זכויות בניה ומספר קומות -**

מספר מגרש	שטח מגרש בדונם	שימוש	מספר יח"ד מירבי למגרש	סה"כ שטח עקרי מירבי במ"ר	שטחי שירות מירביים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין במ"ר	מספר קומות מירבי מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין	מספר קומות מירבי	תכסית קרקע מירבית מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין
א5	כ- 3.1	מגורים	80	9600	2400	3 קומות	10	80%
		מסחר	---	1000	250	מרתף עד גבולות המגרש (הכל בכפוף לסעיף 11.3 סעיף קטן ד')	קומות מעל קומה מסחרית + חדרי יציאה לגג	

2. **למרות האמור לעיל שכתבלה השטחים המקורים ע"י הקולונדה לאורך המסחר כפי שנדרשת בסעיף ה' 5 להלן ובמקרה שיוקצו שטחי חנייה בקומת קרקע, פתוחים או סגורים, בתחום המקורה ע"י הקומה שמעליה לא יכללו שטחים אלה במנין השטחים המותרים לבניה עפ"י הטבלה לעיל, בתנאי ששטחים אלה לא יעלו על 50% מהשטח הבנוי בקומה שמעל לקומת הקרקע.**

3. תותר בניית גלריה לקומה המסחרית בשטח של עד 40% משטח הקומה המסחרית. שטח הגלריות יהיה כלול בזכויות הבניה כפי שמופיעות בטבלה לעיל.

ג. קווי בנין: (במידה ולא צויין אחרת בנספח הבינוי).
קו בנין לחזית ולאחור - 5 מטר.
קו בנין לחזית בקומה המסחרית (לכוון מגרש 25) בלבד - אפס.
קו בנין לצד - אפס.

מעבר למידות המצויינות לעיל תותר הכלטת מרפסות נחזית ומאחור עד 1.2 מטר מעבר לקו בנין ובתנאי שהנקודה הנמוכה ביותר במרפסת לא תרד מגובה 2.5 מ' ביחס לנקודה הגבוהה ביותר בפני הקרקע שמתחתה.

ד. מרתפים וחנייה:

1. גישה לחניית המסחר תהיה מכיוון צפון (דרך בן צבי), הגישה לחנייה למגורים תהיה מכיוון דרום.
2. יתר ההוראות עבור מרתפים וחנייה יהיו בהתאם למצויין בסעיף 11.1 סעיף קטן ד' לעיל וככפוף לטבלה דלעיל בסעיף 11.3 סעיף קטן ב'.

ה. הוראות עיצוב:

1. לא תותר קומת עמודים מפולשת מלאה. לפחות 50% מהשטח המקורה בקומת הקרקע יהיה מבונה.
2. תותר הצמדת חצרות לדירות בקומת הקרקע.
3. תותר הצמדת גג השטח המסחרי לדירות הצמודות לגג זה.
4. תותר הקמת סוככים (פרגולות) כדלהלן:
בקומת קרקע עד קווי הבנין ובקומות העליונות (כולל הקומה שמול השטח המסחרי) עד לגבולות הקומה שמתחתיה.
5. תבנה קולונדה ברוחב שלא ירד מ- 2.5 מטר נטו. וברוחב קיר עמודים שלא ירד מ- 40 ס"מ לאורך המסחר הפונה למגרש 25.
6. לא תותר התקנת מזגני אויר ומתקנים הנדסיים אחרים כהכלטה מקירות הבנין החיצוניים.
7. לא תותר בניית מחסנים וסככות בחצרות.

ו. תכנית מתאר "ג" (בניה על גגות בתים) תחול באיזור מגורים זה.

4. איזור משרדים - (מסומן בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים כתומים).

א. תכליות מותרות:

1. משרדים ותעשייה עתירת ידע בכל הקומות.
2. בקומת הקרקע ובקומת הגלריה יותרו, בנוסף לאמור לעיל גם שימושי מסחר, אולמות תצוגה, כתי אוכל ושרותים אישיים.

ב. זכויות בניה ומספר קומות:

(1) טבלת זכויות בניה ומספר קומות -

מספר מגרש	שטח מגרש בדונם	סה"כ שטח עקרי מירבי (במ"ר)	שטחי שירות מירביים מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין (במ"ר)	מספר קומות מירבי מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין	מספר קומות על קרקעי מירבי	תכנית קרקע מירבית מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין
15	כ- 2.3	4600	1150	3 קומות מרתף מלאות בגבולות (הכל בכפוף לסעיף 11.4 קטן ד')	ראה סעיף 4.ב להלן	70%

(2) למרות האמור לעיל בטבלה, השטחים המקורים ע"י הקולונדה לאורך הרחובות הראשיים כפי שנדרשת בסעיף ה.4 להלן. ובמקרה שיוקצו שטחי חנייה בקומת קרקע, פתוחים או סגורים, בתחום המקורה ע"י הקומה שמעליה לא יכללו שטחים אלה במנין השטחים המותרים לבניה עפ"י הטבלה לעיל ויתרו מעבר לשטחי הבניה המותרים עפ"י הטבלה לעיל, בתנאי ששטחים אלה לא יעלו על 50% מהשטח הכנוי בקומה שמעל לקומת הקרקע.

(3) בנוסף, למספר הקומות המותר לבניה לפי 4.ב להלן, תותר לבניה קומת גלריה לקומת הקרקע בשטח שלא יעלה על 40% משטח קומת הקרקע ושטחה יהיה כולל במסגרת זכויות הבניה כפי שמופיע בטבלה דלעיל בסעיף 11.4 סעיף קטן ב'.

(4) מספר קומות יהיה כמצויין להלן 8 קומות עד מרחק 25 מטר דרומה מדרך בן צבי.
5 קומות עד מרחק 40 מטר דרומה מדרך בן צבי.
2 קומות ממרחק 40 מטר דרומה מדרך בן צבי.

ג. קווי בנין: (כמידה ולא צויין אחרת בנספח הבינוי).
קו בנין קדמי אפס.
קו בנין לצד מגרש 24 - 9 מטר.
קו בנין לצד מגרש 13 - 3 מטר או אפס, בהסכמת בעלי המגרש הגובל, או בתתום בו קיימת בניה בקו בנין אפס במגרש השכן לכוון מגרש 6 מ- 10 מטר עד 15 מטר, בהתאם לתשריט.

ד. מרתפים וחנייה:
1. תותר העברת שטחים עיקריים מהקומות העל קרקעיות למרתף העליון בתנאי ששטחים אלה יחושבו במסגרת שטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י תכנית זו ובכפוף לשימושים המפורטים בסעיף 4.11.א. לעיל. סה"כ השטחים העיקריים הבנויים במרתף לא יעלו על 50% משטח המרתף העליון.
2. כניסת רכב למגרש תהיה ממזרח (רחוב תל גיבורים)
3. יתר ההוראות לגבי החניה והמרתפים יהיו בהתאם להוראות עבור איזור מגורים ג' סעיף 11.1 סעיפים קטנים ד', 1-3.

4. למרות האמור לעיל בסעיף קטן 3, הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הגדלת מספר מקומות החניה ב-33% מעל תקן.

ה. הוראות עיצוב:

1. לא תותר קומת עמודים מפולשת מלאה. לפחות 50% מהשטח המקורה בקומת קרקע יהיה מבונה.
2. לא תותר התקנת מזגני אויר ומתקנים הנדסים אחרים בהבלטה מקירות הבנין החיצוניים.
3. לא תותר בניית מחסנים וסככות בחצרות.
4. תיבנה קולונדה ברוחב שלא ירד מ- 2.5 מטר נטו. וברוחב קיר עמודים שלא ירד מ- 40 ס"מ לאורך קומת הקרקע בכוון רח' דרך בן צבי ורח' תל גיבורים.

1. זיקת הנאה:

לא תותר הקמת גדרות ומחסומים ברצועת הקרקע שבין המכנים ותוואי הדרך, ותרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בלשכת מקרקעין ברצועת קרקע זו.

5. איזור מסחרי - (מסומן בתשריט בצבע אפור מותחם בקו סגול)

א. תכליות מותרות:

1. מסחר, משרדים, אכסון מלונאי, מוסדות בעלי אופי ציבורי, אולמות תצוגה, בתי אוכל, שרותים אישיים בכל הקומות.

ב. זכויות בניה ומספר קומות:

1. טבלת זכויות בניה ומספר קומות -

מספר מגרש	סה"כ שטח עקרי מירכי (במ"ר)	שטחי שירות מירביים מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין (במ"ר)	שטחי שרות מירביים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין	מספר קומות מירבי מעל לכניסה הקובעת לבנין	תכסית קרקע מירבית מעללמפלס הכניסה הקובעת לבנין
ב5	400	100	3 קומות מרתף מלאות עד גבולות המגרש (הכל בכפוף לסעיף 11.5, סעיף קטן ד')	1+גלריה	100%
16	1500	350		2	80%
17	1600	375		2	80%
18	1400	325		2	80%

2. למרות האמור לעיל בטבלה השטחים המקורים ע"י הקולונדה כפי שנדרשת בסעיף ה.2 להלן ובמקרה שיוקצו שטחי חנייה פתוחים או סגורים ו/או קולונדות נוספות, בקומת הקרקע, בתחום המקורה ע"י הקומה שמעליה לא יכללו שטחים אלה במנין השטחים המותרים לבניה עפ"י הטבלה לעיל וכניתם תותר מעבר לשטחי הבניה המותרים עפ"י הטבלה לעיל בתנאי ששטחים אלה לא יעלו על 50% מהשטח הבנוי בקומה שמעל לקומת הקרקע.

3. בנוסף למספר הקומות המותר לבניה לפי הטבלה דלעיל תותר הקמת גלריה לקומת הקרקע בשטח שלא יעלה על 40% משטח קומת הקרקע ושטחה יהיה כלול בזכויות הבניה כפי שמופיעות בטבלה לעיל.

ג. קווי בנין: (במידה ולא צויין אחרת בנספח הבינוי).

קו בנין לתזית - אפס.

קו בנין צדדי - 5 מטר או אפס, בהסכמת בעלי המגרש הגובל או כתחום בו קיימת בניה בקו בנין אפס במגרש השכן.

קו בנין אחורי - 3 מטר.

קווי הבנין למגרש מספר 5ב' יהוו אפס לכל הכיוונים.

ד. מרתפים וחנייה:

1. תותר העברת שטחים עיקריים מהקומות העל קרקעיות למרתף העליון בתנאי ששטחים אלה יחושבו כמסגרת שטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י תכנית זו ובכפוף לשימושים המפורטים בסעיף 5.11.א. לעיל. סה"כ השטחים העיקריים הבנויים במרתף לא יעלו על 50% משטח המרתף העליון.

2. הגישה לחנייה במגרש 16 ו-5ב' תהיה דרך מגרש 20 (מדרחוב), הגישה למגרשים 17, 18 תהיה מדרך בן צבי.

3. יתר ההוראות לגבי מרתפים וחנייה יהיו בהתאם להוראות עבור איזור המגורים סעיף 11.1 סעיף קטן ד' 1-3.

4. למרות האמור לעיל בסעיף קטן 3, הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הגדלת מספר מקומות החניה כ-33% מעל התקן.

ה. הוראות עיצוב:

1. לא תותר קומת עמודים למגרש 5ב'.

2. תיבנה קולונדה ברוחב שלא ירד מ- 2.5 מטר נטו. וברוחב קיר עמודים שלא ירד מ- 40 ס"מ לאורך קומת הקרקע ככוון מגרש 25.

3. לא תותר התקנת מזגני אויר ומתקנים הנדסים אחרים. נהבלטה מקירות הבנין החיצוניים.

3. לא תותר בנית מחסנים וסככות בחצרות.

6. שטח לבניני ציבור - (מסומן בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום)

א. תכליות מותרות:
יותרו שימושים ציבוריים למטרות: חינוך, תרבות, שרותים קהילתיים, בריאות, דת ורווחה.

ב. זכויות בניה ומספר קומות:
1. טבלת זכויות בניה ומספר קומות -

מספר מגרש	סה"כ שטח עקרי מירבי (במ"ר)	שטחי שירות מירביים מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין (במ"ר)	מספר קומות מירבי מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין	מספר קומות על קרקעי מירבי	תכנית קרקע מירבית מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין
11	8700	2200	2 קומות מרתף מלאות עד גבולות המגרש (הכל בכפוף לסעיף 11.6 קטן ד')	3	50%
12	1400	350		3	50%
14	1800	450		3	50%
19	1700	425		3	50%

2. למרות האמור לעיל בטבלה, במקרה ויבנו קולונדות בקומת הקרקע לא יכללו השטחים המקורים במנין השטחים המותרים לבניה עפ"י הטבלה דלעיל.

ג. קווי בנין: (במידה ולא מצויין אחרת בנספח הבינוי).
 קו בנין לחזית - אפס.
 קו בנין צדדי - 3 מטר.
 קו בנין אחורי - 5 מטר.
 קו בנין אחורי במגרש 19 (לכוון מגרש 10) - 3 מטר או אפס, בהסכמת בעלי המגרש הגובל או אם קיים בנין בקו בנין אפס על המגרש השכן.

ד. מרתפים וחנייה:
 1. תותר העברת שטחים עיקריים מהקומות העל קרקעיות למרתף העליון בתנאי ששטחים אלה יחושבו במסגרת שטחי הכניה העיקריים המותרים עפ"י תכנית זו, כפוף לשימושים המפורטים בסעיף 11.6 סעיף קטן א' לעיל. סה"כ השטחים העיקריים הבנויים במרתף לא יעלו על 50% משטח המרתף העליון.

2. יתר ההוראות יהיו בהתאם להוראות עבור איזור מגורים ג' סעיף 11.1 סעיף קטן ד' 1-3.

ה. הוראות עיצוב:

1. לא תותר קומת עמודים מפולשת.
2. לא תותר התקנת מזגני אויר ומתקנים תנדסים אחרים בהכלטה מקירות הבנין החיצוניים.
3. לא תותר בנית מחסנים וסככות בחצרות.

7. מגרשים מיוחדים בעלי אופי ציבורי: - (מסומן בתשריט בצבע חום עם קווים אלכסוניים כתומים).

א. תכליות מותרות:

במגרשים אלה יותרו כל השימושים המותרים "נשטח לבניני ציבור" ובנוסף יותרו שמושים בעלי אופי ציבורי כגון: בתי ספר פרטיים, סדנאות לאמנות, אולמות תצוגה ותערוכות ומכירת דברי אמנות, מוסדות תרבות ואמנות פרטיים או צבוריים, מוסדות קהילתיים, בתי רופאים אכסון מלונאי ומשרדים של חברות עירוניות או ממשלתיות.

ב. זכויות בניה:

1. טבלת זכויות בניה ומספר הקומות -

מספר מגרש	סה"כ שטח עקרי מירבי (במ"ר)	שטחי שירות מירביים מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין (במ"ר)	מספר קומות מירבי מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבנין	מספר קומות על קרקעי מירבי	תכנית קרקע מירבית מעללמפלס הכניסה הקובעת לבנין
10	3000	750	2 קומות מרתף מלאות עד גבולות המגרש (הכל ככפוף לסעיף 11.7 סעיף קטן ד')	3	50%
13	1400	350	11.7 סעיף קטן ד')	3	50%

2. למרות האמור לעיל בטבלה, במקרה ויבנו קולונדות בקומת הקרקע לא יכללו השטחים המקורים במנין השטחים המחושבים לכניה עפ"י הטבלה דלעיל.

ג. קווי בנין: (במידה ולא תצויין אחרת בנספח הבינוי).

- קו בנין במגרש 10 לכוון מגרש 19 - אפס.
- קו בנין במגרש 10 לכוון מגרש 27 - אפס.
- קו בנין במגרש 13 לכוון מגרש 24 ג. - אפס.
- קו בנין לחזית - אפס.
- קו בנין צדדי - 4 מטר או אפס, בהסכמת בעל המגרש הגובל או בתחום בו קיים בנין במגרש סמוך בקו בנין אפס.
- קו בנין אחורי - 4 מטר.

ד. מרתפים וחנייה:

1. תותר העברת שטחים עיקריים מהקומות העל קרקעיות למרתף העליון בתנאי ששטחים אלה יחושבו במסגרת שטחי הכניה העיקריים המותרים עפ"י תכנית זו ובכפוף לשימושים המפורטים בסעיף 7.11 א. לעיל. סה"כ השטחים העיקריים הבנויים במרתף לא יעלו על 50% משטח המרתף העליון.
2. יתר ההוראות יהיו בהתאם להוראות עבור איזור מגורים ג' סעיף 11.1 סעיף ד' 1-3.

ה. הוראות עיצוב:

פרט למבנים לשימור (כמפורט בסעיף 12), הוראות העיצוב יהיו בהתאם להוראות עבור איזור לבניני צבור סעיף 11.6 סעיף קטן ה' דלעיל.

8. מדרחוב - (מסומן בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים ירוקים)

1. שטחים המסומנים כמדרחוב יפותחו כשטחים מרוצפים ומגוננים לשרות הולכי רגל. לא תותר בהם תנועת כלי רכב ממונעים, פרט לכניסה לחניוני המגרשים המפורטים לעיל בתקנון זה.
2. לא תותר כל בניה בשטחים אלה פרט להצבת רהוט רחוב, עמודי תאורה צמחיה ופרגולות להצללה.
3. במגרש 25 תותר נגישות למגרשים 5א', 5ב', 16 כפוף לסעיף 16 להלן.

9. חניון תת קרקעי - (מסומן בתשריט במשבצות אדומות)

1. בתחום המסומן כחניון תת קרקעי, תותר הקמת חניון תת קרקעי בכל שטח המגרש בשלושה מפלסים.
2. במפלס הקרקע תפותח רחבה מרוצפת ומגוננת. בשילוב עם החנייה התת קרקעית, יובטח מילוי של אדמה גננית, מעל תקרת מפלס החנייה העליון - 50 ס"מ לפחות באיזורי צמחיה נמוכה ו- 1.0 מ' לפחות באיזורי עצים.
3. החניון יהיה פתוח לציבור בתשלום או ללא תשלום.

10. שטח ציבורי פתוח - (מסומן בתשריט בצבע ירוק)

1. בשטחים הציבוריים הפתוחים יותרו שימושי רווחה ונופש.
2. תובטח שמירתם של עצים קיימים בשטח, בכפוף להחלטת הועדה המקומית.
3. לא תותר כל בניה בשטחים אלה פרט להצבת רהוט רחוב פרגולות והתקנת מתקנים הנחוצים לתפקודו של השצ"פ כאיזור רווחה ונופש.

11. הוראות תנועה - (כמסומן בנספח התנועה)

1. חצית דרך ראשית ע"י הולכי רגל
מעל דרך בן צבי באזור המפגש של המדרחוב עם הרחובות הנ"ל יוקם מעבר הולכי רגל במפלס השונה מהדרך (מעליו או מתחתיו).
ברח' גרוסמן באזור המפגש עם המדרחוב תותר הקמת מעבר להולכי רגל במפלס השונה מהדרך (מעליו או מתחתיו).
מיקומם הסופי של המעברים יוכל לחרוג עד 10.0 מ' לכל צד מהמצוין בנספח התנועה. הסדרי חצית הדרכים הנ"ל על ידי הולכי הרגל וקביעת המיקום הסופי יהיה באישור אגף התנועה בעיריית ת"א-יפו.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב הבטחת שדה ראיה בצמתים באישור אגף התנועה בעיריית ת"א-יפו.
3. תובטח גישה לפריקה וטעינה למגרשים המסחריים.
4. פתרון הצמתים יהיה בתאום עם משרד התחבורה.

12. מבנים ועצים לשימור: (מסומנים בתשריט בעיגול שחור)

1. לא תותר הריסת מבנה לשימור.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות ניצול זכויות בניה במגרש בבנייתם בנפרד מהמבנה לשימור ולהתנות הבניה בשיקום ושימור המבנה ו/או חלקי המבנה המיועדים לשימור.
3. היתרי הבניה במגרשים בהם קיימים מבנים לשימור ינתנו לאחר קבלת אישור מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לשם כך, שתוספת הבניה המבוקשת אינה פוגעת בצורה כלשהיא באיכותו האדריכלית וההיסטורית של המבנה לשימור.

4. לשם קבלת אישור מהנדס העיר כנדרש לעיל יגיש מבקש הבקשה להיתר מסמכים אשר יתעדו את הבנין לשימור באמצעות:

- א. ניתוח צילומי ומדוד של הבנין על חתכיו, חזיתותיו והאלמנטים היחודיים שבו.
- ב. ניתוח אדריכלי היסטורי וקונסטרוקטיבי של המבנה, סגנון בנייתו, שלבי הבניה והשינויים שנעשו בו עם הזמן.
- ג. ניתוח הנדסי של חוזק הבנין ומצב המערכות בו.
- ד. פרוט עבודות השיפוץ והשיחזור שיבוצעו בבנין, כולל פרטי הבנין האופייניים המוצעים בקנ"מ 1:10.
- ה. הוכחה גרפית ומילולית שהתוספות המבוקשות אינן פוגעות באיכות האדריכלית וההיסטורית של המבנה.

5. כל עצי השקמה הבוגרים בתחום התכנית ישמרו.

6. הועדה המקומית תהיה רשאית להורות על שמירת ו/או העתקת העצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.

13. רישום שטחים ציבוריים:

כל השטחים הציבוריים הפתוחים, השבילים להולכי רגל והמדרחובים, הדרכים, השטחים לבניני ציבור ירשמו על שם העירייה במסגרת רישום האיחוד והחלוקה מחדש בלשכת רישום המקרקעין ו/או ההפקעה, ללא תמורה כשהם פנויים פיננסיים גמור ומחלט מדיירים חזקה שיעבוד ומבנה (פרט למבנים המיועדים לשימור). במקרה ובעתיד יהיו שינויים ביעודי הקרקע של השטחים שנרשמו ע"ש העירייה, יוחזרו שטחים אלה לבעליהם הנוכחים.

14. מתקנים בטחוניים:

בשטח התכנית קיימים מתקנים בטחוניים. לא יותרו כל שימושים אחרים עד לקבלת אישור מראש ובכתב ממערכת הבטחון. השטחים המוחזקים שהוכרזו כמתקן בטחוני ישארו מתקן בטחוני עד אשר תבוטל ההכרזה.

15. איחוד וחלוקה חדשה: (מסומן בתשריט במסגרת שחורה וקוים אלכסוניים שחורים)

1. החלקות הכלולות בתחום המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש, יאוחדו ויחולקו ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לחלוקת המגרשים עפ"י טבלת האיזון המהווה חלק בילתי נפרד מתכנית זו.
2. הועדה המקומית רשאית לאשר סטיות בגבולות המגרשים והשטחים המסומנים בתשריט, כתוצאה ממדידות באתר, מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית.

16. תנאים למתן היתרי בניה:

1. תכנון מערכות תשתית, תכנון שטחים ציבוריים, פיננסי והריסת מבנים הבנויים בניגוד לתכנית זו, בצוע פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים, דרכים, שבילים להולכי רגל והמדרחובים, הקמת התשתיות ובנית מבני ציבור להנחת דעתה של הועדה המקומית יהוו תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.
2. כל היתר בניה בתחום התכנית יכלול פתרונות לפיתוח המגרש כולל פיתוח החצרות והגדרות ושטח המדרכות הגובלות בחזית המגרש.
3. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה בשימור עצים בשטח התכנית ובשילובם הנאות בבניה ובפיתוח המבוקשים, וכתנאי לשימור העצים לא יהווה מגבלה לניצול מלוא זכויות הבניה במגרש.
4. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש שכל היתר בניה יכלול הוראות לשתילת עצים במגרש ובמדרכה הגובלת. ביצוע עבודות השתילה

5. גמר חזיתות הבנין יהיו מחומרים עמידים ובגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
6. במגרשים 6, 7א', 7ב' היתרי הבניה יוצאו לאחר תאום ואישור היחידה לאיכות הסביבה בעת"א יפו לאמצעי המיגון האקוסטיים שיותקנו בחזיתות הבנינים שיפנו לכיוון מזרח (רחוב תל-גיבורים).
7. במגרשים 5א', 5ב', 16 היתרי הבניה יוצאו בתנאי תכנון המדרחוב שבמגרשים 20, 25 ותכנון הגישה דרך המדרחוב אל החניונים של מגרשים 5א', 5ב', 16.
- תעודת גמר לבתים שייבנו על מגרשים 5א', 5ב', 16 יותנו בבצוע הפיתוח במדרחוב האמור.

17. נספח הבינוי:

1. הוראות נספח הבינוי תהיינה מחייבות רק לגבי קוי הבנין המצויינים בו.
2. ואולם על מנת לשמור על איכויותיו האדריכליות של המתחם הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב פרטים נוספים המופיעים בתכנית הבינוי בעת הוצאת היתר הבניה.

18. תשתיות: כל התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות.

19. יחס לתכניות התקפות:

1. על תכנית זו תחולנה כפוף לשינויים הנובעים מתכנית זו הוראות התכניות הבאות:
- (א) תכנית המתאר מקומית "ע" (מרתפים) אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסום מספר 3275 מתאריך 28/12/85.
- (ב) תכנית מתאר "ג" (בניה על גגות) אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסום מספר 4208 מיום 24.4.94.
2. תכנית זו משנה בתחומה את הוראות התכניות הבאות, על שנוייהן:
- (א) תכנית מפורטת 1990 אשר הודעה בדבר מתן תוקף פורסמה בי.פ. מספר 2559 בתאריך 16/08/79.
- (ב) תכנית מפורטת 1925 אשר הודעה בדבר מתן תוקף פורסמה בי.פ. מספר 2443 בתאריך 08/06/78.
- (ג) תכנית מתאר 2217 אשר הודעה בדבר מתן תוקף פורסמה בי.פ. מספר 3048 בתאריך 26/04/84.
- (ד) תכנית רישום שיכון ציבורי מספר 3/05/13 אשר אושר למתן תוקף בתאריך 03/05/83.

במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו והתכניות הראשיות, תכרענה הוראות תכנית זו.

20. הוצאות התכנית:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התוכנית, לרבות: הוצאות עריכתה ובדיקתה בשלבים השונים, הוצאות סיוע מקצועי, שמאות ומדידה, הוצאות מיחשוב ועזרים שונים, הוצאות פרסומים ורישומים נדרשים, וכל הוצאה אחרת הנדרשת להכנת התכנית ולביצועה. תשלום הוצאות אלה יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, מיום תשלום ההוצאות הנ"ל ע"י העירייה ועד ליום פרעונן ע"י הבעלים/היזמים/מבקשי ההיתר.

21. זמן ביצוע: מייד.

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הפקדת תכנית מס' 2659
 9.9.96
 24.3.97
 1.9.97

22. חתימות:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הפקדת תכנית מס' 2659
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 24.3.97 להפקיד את התכנית.
 שמואל לסקר
 יו"ר הוועדה המחוזית
 15.9.97 ישראל

חתימת מינהל מקרקעי ישראל

חתימת הועדה המקומית

חתימת הועדה המחוזית

חתימת המתכנן

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו
 יום התכנית תכנית מתאר 2659
 הומלצה להפקדה בישיבות:
 תאריך פרסום 30.8.95
 תאריך החלטה 6
 תאריך 9.9.96 ישיבה מס' 587
 מחנטי העיר
 מנהל
 יו"ר הועדה
 תאריך 9.197

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 2659
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 133(ג) לחוק
 שמואל לסקר
 יו"ר הוועדה המחוזית
 15.4.99

ליומן מנחם
 סגן מנהל מחוז
 מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז תל-אביב
 26.12.96

אנו מתכוונים להעתיק את תוכנית זו לתוכנית מס' 2659
 משרד הפנים לתכנון ולבניה, אכן בה כדי להקנות כל זכות ליהוד
 התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה הפטנט ונותר
 עמו חסם מתאים בגישה ואין התחייבונו זו בזה במלואם הסכמתו כל בעל
 זכות שטח הנדון ואין כל דעות בהתחייבות, לפי כל הדדיון ופ"י כל דין,
 או ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו תוספת בגין
 יעיל בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הפרה או היזמה בהתם
 הדין ואנו ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
 זכויות כלשהן בשטח, ואנו על כל זכות גוריון הסוגרת לנו זכות
 ופ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק להקדמת טופס מתכנית.

מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז תל-אביב

מספרנו: תבע-צי-5118