

5-2900



# תכנית לבניה למגורים

## תל - אביב - יפו

הוכנה על פי חוק הליכי תכנון ובניה  
(הוראות השעה) התש"ן 1990

תכנית מתאר מקומית מס' 2215 ג' / ב.מ. 2  
תכנית שיקום שכונת עזרא

מחוז : תל - אביב  
נפה : תל - אביב - יפו  
מקום : תל - אביב - יפו  
גושים : 6013, 6034, 6136  
חלקות : שונות  
שטח התכנית: כ- 270 דונם

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה  
שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

חתימת המתכנן \_\_\_\_\_  
חתימת היוזם \_\_\_\_\_  
חתימת המגיש \_\_\_\_\_  
חתימת בעל הקרקע \_\_\_\_\_



עיריית תל-אביב-יפו				
מינהל ההנדסה / אגף תכנון ובנין ערים				
שם התכנית: תכנית מתאר מקומית מס' 2215 ג' / ב.מ. 2				
מס' סידורי		קנה מידה		
חישוב	מדד	תכנון	שיטט	ביקר
מנהל האגף		הנדס העיר		תאריך
				3.1.91



תכ' מס' 2215 ג/ב.מ. 2  
דף מס' 2 מתוך 17

תכנית לבניה למגורים תל-אביב-יפו

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

תכנית מתאר מקומית 2215 ג/ב.מ. 2

תכנית שיקום שכונת עזרא

שנוי מס' 1 לשנת 1990 לתכנית מיתאר מס' 2215/ב' ולתכניות 463, R-6  
מת"א 7 (1805)

1. שם התכנית : תכנית זאת תקרא תכנית מיתאר מקומית מספר 2215 ג/ב.מ. 2 - "תכנית שיקום שכונת עזרא", שינוי מס' 1 לשנת 1990 לתכנית מס' 2215/ב', ולתכניות R6, 463, מת"א 7 (1805).

2. מסמכי התכנית : תכנית זו כוללת 17 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של התשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט), ונספחים בהתאם לפירוט:

1. נספח מצב קיים.

2. טבלת "שטחים המיועדים לצרכי צבור".

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

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

1. תחום התכנית כולל:

גוש מס' 6136 חלקות וחלקי חלקות:  
1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 64, 75, 76, 77, 78, 79.

גוש מס' 6034 חלקות וחלקי חלקות:  
1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26.

גוש מס' 6013 חלק מחלקה 4.

2. התכנית חלה על אזור שכונת עזרא הכלול בין:

- מצפון: דרך לוד.
- מדרום: קו הגבול הצפוני של פארק דרום.
- ממזרח: רחוב שתולים.
- ממערב: כביש מהיר נתיבי איילון.

4. שטח התכנית : כ-270 דונם.



תכ"מ מס' 2215 ג/ב.מ. 2  
דף מס' 3 מתוך 17

5. בעלי הקרקע : שונים.

6. ה י ו ז ס : הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו.

7. עורך התכנית : צ. השמשוני אדריכלים ותכנון בע"מ.

8. מטרת התכנית :

1. לתכנן מחדש את שטח התכנית על מנת לאפשר שיקום שכונת עזרא תוך שילוב בינוי חדש במירקם בינוי קיים, ולשפר את מערכת התנועה והשירותים המסחריים והציבוריים השונים.

2. בהתאם לאמור לעיל לקבוע:

א. מגרשים ראשיים והוראות לחלוקתם למגרשים מישניים.

ב. אזורי מגורים המתירנים בניה חדשה, בניה שעיקרה שיפוץ או הרחבה ובניה עם חזית מסחרית.

ג. שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים לבניני ציבור.

ד. שטחים לדרכים ו/או הרחבת דרכים, רחובות משולבים ומדרחובים, והרחבת דרך לוד בקטע הכלול בתכנית.

ה. הוראות וזכויות בניה.

ו. תנאים למתן היתרי בניה ופעולות אחרות בשטח והוראות להסדרת זכויות ורישום מגרשים.

3. לשנות בהתאם לכך את תכנית מיתאר מקומית 2215 ב' ע"י:

א. ביטול ש.צ.פ. והפיכתו לדרך מוצעת, אזור מגורים ב' ושטח לבניני ציבור.

ב. ביטול דרך קיימת והפיכתה לאזור מגורים ב', למגרש מגורים מיוחד ושטח לבניני ציבור.

ג. ביטול שטח לבניני ציבור והפיכתו לדרך מוצעת (הרחבה של דרך לוד) ולחלק ממגרש מגורים מיוחד, ושביל להולכי-רגל.

ד. ביטול שטח לתכנון מחדש והפיכתו לאזור מגורים ב' ולדרכים.

ה. ביטול שטח מגרש ציבורי בעל אופי מיוחד והפיכתו למגרש מגורים מיוחד ודרך משולבת.



תכ' מס' 2215 ג/ב.מ. 2  
דף מס' 4 מתוך 17

ו. קביעת מגרשים ראשיים והוראות חלוקתם למגרשים משניים.

4. לשנות בהתאם את תכנית בנין עיר 463 ע"י:

א. ביטול דרך קיימת והפיכתה לאזור מגורים ב', למגרש מגורים מיוחד ושטח לבניני ציבור.

9. הגדרות :

1. "נספח מצב קיים" - מפת מדידה בק.מ. 1:500 כפי שנערכה בתאריך 13.7.87 שתשמש רקע לאישור כל בניני השכונה שאינם נוגדים את מגמות התכנית. לענין תכנית זו הביטויים "קיים", "על פי הקיים" ודומיהם מתייחסים למצב המיבנים כפי שהוא מתועד במפת המדידה.

2. "מגרש ראשי" - אזור המותקם בתשריט בקו אדום מרוסק.

3. "מגרש מישני" - חלק ממגרש ראשי שגבולותיו ייקבעו ע"י מודד מוסמך, התוחם מגרש הנמצא בעת קביעת הגבולות בידי מחזיק כדין שהיה זכאי, מכוח הדין, להרשם כאחד הבעלים על המגרש, לו היה מגרש זה רשום כיחידת רישום נפרדת בפנקס רישום מקרקעין.

4. "שטח בעלות מקורי" - שטח הנקבע לפי החלקים הרשומים על שם הבעלים בספרי רישום המקרקעין ביום הפקדת התכנית.

5. "שטח המיועד לצרכי ציבור בחלקה רשומה" - סה"כ שטח המיועד לדרכים בתכנית ולשטח הציבורי הפתוח בתחום החלקה הרשומה, כמפורט בנספח ב', "טבלת שטחים המיועדים לצרכי ציבור", על פי מדידה של מודד מוסמך.

6. "תכנית קרקע" - היטל שטח הקומה הגדולה ביותר על המגרש.

7. "פרגולה" -

א. קונסטרוקציה קלה מעץ פתוחה כלפי השמיים וללא דפנות (למעט קיר הבנין).

ב. בתקרת הפרגולה יהיה היחס בין השטח המכוסה במוטות או לוחות צרים לבין החללים הפתוחים בין המוטות או הלוחות לפחות 1:3, זאת אומרת, המרחק בין המוטות או הלוחות בקונסטרוקציה יהיה לפחות 3 פעמים רוחבם. בכל מקרה המרחק בין המוטות לא יקטן מ-30 ס"מ. רוחב/עובי המוטות או הלוחות המשמשים כחלק מהקונסטרוקציה בגג לא יעלה על 10 ס"מ.



תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת.

1. חלוקה למגרשים

א. מגרשים ראשיים  
בתחום התכנית נקבעו מגרשים ראשיים כמצויין בתשריט.  
זכויות הבניה, כמפורט להלן, ניתנו לגבי המגרשים הראשיים באזורי היעוד הבאים:

(1) אזור מגורים מיוחד (ראה סעיף 10.3).

(2) שטח לבניני ציבור (ראה סעיף 10.5).

ב. מגרשים מישניים  
באזור מגורים ב' יחולקו המגרשים הראשיים, לצורך מתן זכויות בניה, למגרשים מישניים, בהתאם לאמור להלן:

גבולות המגרש המישני ושטחו יקבעו ע"י מודד מוסמך ע"פ הוראות מהנדס העיר או מי שיוסמך על ידו וע"פ העקרונות הבאים:

(1) בכל חלקה רשומה יוגדר היחס באחוזים בין "השטח המיועד לצרכי ציבור בחלקה רשומה" כמפורט בנספח ב', לבין שטח אותה החלקה.

(2) גבולות תפיסת המקרקעין בשטח יקבעו על גבי מפה טופוגרפית שתוכן ע"י מודד מוסמך על פי הוראות מהנדס העיר או מי שיוסמך על ידו.

(3) גבולות המגרש המישני ושטחיו יקבעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה - תל-אביב-יפו בהתחשב ב:

א) "שטח בעלות מקורי" כפי שהוגדר בסעיף 9.4.

ב) היחס באחוזים כפי שחושב בסעיף (1) לעיל לגבי החלקה האמורה.

2. אזור מגורים ב'  
מסומן בתשריט בצבע כחול.

א. תכליות מותרות

(1) באזור מגורים ב' תותר בניה לתכליות הבאות:

א) מגורים כולל דיור מוגן לקשישים.



תכ' מס' 2215 ג/ב.מ. 2  
דף מס' 6 מתוך 17

(ב) מוסדות חינוך, תרבות, בריאות, רווחה, דת ומינהל שכונתיים בהליך פרסום ע"פ סעיף מס' 149 לחוק התכנון והבניה.

(ג) חניה ודרכי גישה.

(2) זכויות הבניה למגורים לסוגיהם, יהיה כמפורט בסעיפים:  
ב. 10.2, ג. 10.2, ד. 10.2.  
זכויות הבניה לתכליות אחרות כמצוין בסעיפים:  
ה. 10.2, 10.3, 10.4, 10.5 בהתאמה.

ב. הוראות לבניה חדשה

(1) גודל מגרש

(א) שטח מגרש מישני מינימלי יהיה 200 מ"ר. הועדה המקומית רשאית לאשר מגרשים קטנים יותר בהתחשב בתנאים הסביבתיים של המגרש.

(ב) לא תותר חלוקתו של מגרש מישני קיים אלא אם שטחו עולה על 300 מ"ר.

(2) אחוזי בניה מירביים

(א) אחוזי בניה בסיסיים למגרש מישני: 80%.

(ב) תמורת הריסת מיבנה קיים תינתן תוספת של 2.5% לכל קומה שתיבנה במיבנה החדש.

(ג) תמורת איחוד מגרשים וחלוקתם מחדש ליצירת מגרשים מישניים שגודלם לפחות 200 מ"ר, תינתן תוספת של 3% לכל קומה שתיבנה למעט במקרים המצויינים בסעיף ג. 10.2.

(ד) בכל מקרה אחוז הבניה המירבי במגרש מישני לא יעלה על 96.5%.

(3) תכסית קרקע  
50% משטח המגרש המישני.

(4) מספר קומות מירבי: 3 קומות.

(5) קווי בנין מינימליים: כאמור בסעיף 10.6 שלהלן.

(6) צפיפות מגורים מירבית: 5 יח"ד לדונם/נטו.



תכ"מ מס' 2215 ג/ב.מ. 2  
דף מס' 7 מתוך 17

(א) במקרה שבחשוב מס' יחידות  
הדיור המותרות במגרש, התוצאה  
מלווה בשבר, תבוצע העגלה  
כדלהלן:

I. אם השבר קטן מ-0.5 יח"ד  
לדונם/נטו, תבוצע העגלה  
כלפי מטה.

II. אם השבר הוא 0.5 יח"ד  
לדונם/נטו או גדול ממנו  
תבוצע העגלה כלפי מעלה.

(ב) למרות האמור בסעיף ו' לעיל,  
בכל מגרש בו יוקם דיור מוגן  
לקשישים, תיקבע צפיפות המגורים  
ע"י הועדה המקומית.

ג. הוראות לבניה חדשה, עם תכנית עיצוב  
ארכיטקטוני במגרשים משניים הגדולים

מ-1.0 דונם

כדי לעודד בניה מתואמת בעלת ערכים  
ארכיטקטוניים, על גבי שטחים גדולים  
יחסית, במגרשים משניים הגדולים מ-1.0  
דונם, ניתן יהיה להגיש לאישור הועדה  
המקומית תכנית עיצוב ארכיטקטוני, שוכנעה  
הועדה שהתכנית תורמת לפיתוח השכונה,  
משפרת את עיצובה ואינה פוגעת באיכות  
החיים בשכונה בעקבות תוספת לא סבירה של  
יח"ד, תהא הועדה רשאית לאשר, במסגרת  
התכנית הנ"ל זכויות בניה כדלקמן:

(1) גודל מגרש מינימלי וקווי בנין  
מינימליים בהתאם לתכנית העיצוב  
הנ"ל.

(2) אחוזי בניה מירביים 120% עם תוספת  
2.5% לכל קומה שתיבנה במיבנה החדש  
תמורת הריסת מיבנים קיימים. בכל  
מקרה לא יותרו אחוזי בניה מעל  
130%.

(3) תכנית קרקע מירבית 50%.

(4) מס' קומות מירבי 4 קומות.

(5) צפיפות המגורים 10 יח"ד לדונם/נטו  
עם העגלות כאמור בסעיף ב. 10.2 סעיף  
קטן (6).

ד. הוראות לשיפוץ והרחבה בבנינים המופיעים  
בנספח מצב קיים

(1) שטח מגרש משני מינימלי יהיה 200  
מ"ר או ע"פ הקיים, הכל לפי המספר  
הקטן יותר.



תכ' מס' 2215 ג/ב.מ. 2  
דף מס' 8 מתוך 17

(2) לא תותר חלוקתו של מגרש מישני קיים  
ובו בנינים קיימים אלא אם יתקיימו  
התנאים הבאים:

(א) שטחו של המגרש עולה על 300 מ"ר  
וחלוקתו מבוצעת בהתאם לסעיף  
ב.10.1.

(ב) צפיפות הבניה בכל אחד מהמגרשים  
החדשים שיווצרו לא יעלה על  
האמור בסעיף ב.10.2 סעיף קטן  
6.

(3) אחוזי בניה מירביים במגרש מישני  
יהיו 80% או כקיים בפועל, הכל ע"פ  
המספר הגבוה יותר.

(4) מספר קומות מירבי: 3 קומות.

(5) קווי בנין מינימליים: כאמור בסעיף  
10.6 להל"ן.

(6) צפיפות מגורים מירבית תהיה כאמור  
בסעיף ב.10.2 סעיף קטן 6, או  
כקיים, הכל ע"פ המספר הגבוה יותר.

ה. חזית מסחרית לאורך רחוב חירותנו

(1) תכליות מותרות  
למרות האמור בסעיף א.10.2 לעיל,  
הועדה המקומית רשאית להתיר חנויות  
לאורך רחוב חירותנו ומשני צדדיו  
בתנאים הבאים:

(א) יותר מסחר קימעוני, שירותים  
אישיים ובתי-קפה בלבד.

(ב) חנות תותר בקומת הקרקע בלבד,  
עם חזית לרחוב חירותנו וכניסה  
נפרדת.

(ג) החנות לא תהווה מיטרד למגורים  
במגרשים הסמוכים.

(2) הוראות בניה

(א) זכויות הבניה למיבנה כולו  
תהינה כאמור בסעיף ב.10.2 או  
סעיף ג.10.2 או סעיף ד.10.2  
הכל לפי הענין.

(ב) שימוש מסחרי בקומת הקרקע אין  
בו כדי לגרוע מצפיפות המגורים  
המותרת כאמור לעיל, בתנאי ששום  
יחידת דיור במגרש האמור לא  
תיקטן מ-60 מ"ר.





תכ' מס' 2215 ג/ב.מ. 2  
דף מס' 9 מתוך 17

3. אזור מגורים מיוחד  
מסומן בתשריט בצבע כתום.

א. תכליות מותרות  
באזור מגורים מיוחד תותר בניה לתכליות הבאות:

- (1) מגורים.
- (2) מוסדות חינוך, תרבות, בריאות, רווחה, דת ומינהל שכונתיים.
- (3) מסחר קמעוני, שירותים אישיים ופיננסיים, ובתי אוכל.
- (4) משרדים מכל הסוגים למעט משרדי תובלה.
- (5) חניה ודרכי גישה.

ב. דרישה לתכנית עיצוב ארכיטקטוני

- (1) כדי לעודד בניה איכותית באזור הנ"ל הקושר את שכונת עזרא עם שכונת התקוה, תוגש תכנית עיצוב ארכיטקטוני, ואישורה ע"י הועדה המקומית יהיה תנאי למתן היתרי בניה.
- (2) עקרונות תכנית העיצוב הארכיטקטוני יהיו כדלהלן:
  - (א) התכנית תגדיר בינוי המהווה נקודת ציון עירונית.
  - (ב) התכנית תתיחס לשוני שבין הצירים המקיפים את האזור ותמקם בהתאם את השימושים השונים.
  - (ג) התכנית תגדיר כיכר ציבורית כאחד ממרכיבי הבינוי.
  - (ד) מספר יח"ד בתחום תכנית העיצוב לא יעלה על 60, וסה"כ השטח הבנוי למגורים נטו לא יעלה על - 7,200 מ"ר.
  - (ה) שטח בנוי נטו המיועד לשימושים מסחריים (לא כולל משרדים) לא יעלה על 650 מ"ר וימוקם כולו במפלס הרחוב ו/או הכיכר הסמוכים.



תכ' מס' 2215 ג/ב.מ. 2  
דף מס' 10 מתוך 17

(ו) תותר המרת שטחי מגורים לשטח  
משרדים בתנאים הבאים:  
(א) יחס ההמרה בין מגורים  
למשרדים יהיה יח"ד מגורים אחת  
שווה ל-100 מ"ר שטח למשרדים.  
(ב) סה"כ שטח המשרדים לא יעלה  
על 2,000 מ"ר, ויופחת מסה"כ  
המותר לבניה למגורים כאמור  
בסעיף ד) לעיל.

(ז) מיקום המשרדים והשימושים  
המסחריים יבטיח שפעילותם  
השוטפת לא תהווה מטריד למגורים  
הסמוכים.

#### ג. הוראות בניה

שוכנעה הועדה המקומית שתכנית העיצוב  
הארכיטקטוני תורמת ליצירת הקשר בין  
השכונות, תורמת לפנתוח שכונת עזרא  
ומשפרת את העיצוב, תהא הועדה המקומית  
רשאית לאשר במסגרת התכנית הנ"ל זכויות  
בניה כדלהלן:

(1) גודל מגרש חדש מינימלי: בהתאם  
לתכנית העיצוב הנ"ל.

(2) מספר קומות מירבי: 10 קומות.

(3) קווי בנין מינימליים: בהתאם לתכנית  
העיצוב הארכיטקטוני. קווי הבנין  
לחזית דרך לוד יהיו כמצויין בתשריט  
לגבי שימושים ציבוריים, מסחריים  
ומשרדים, ולא יפחתו מ-8 מ' לגבי  
מגורים.

4. שטח ציבורי פתוח  
מסומן בתשריט בצבע ירוק.

#### א. תכליות מותרות

(1) בשטח הציבורי הפתוח לא תותר כל  
בניה למעט בניה לתכליות הבאות:

(א) מקלטים ציבוריים.

(ב) חניה ודרכי גישה.

(ג) מתקנים הנדסיים כגון חדר  
טרנספורמטור, חדרי משאבות  
ומתקני תאורה.

(ד) מתקני משחקים, מגרשי ספורט  
ומתקני ספורט.



תכ' מס' 2215 ג/ב.מ. 2  
דף מס' 17 מתוך 17

ב. הוראות בניה

כל בניה בתחום אזור "שטח ציבורי פתוח"  
תיעשה על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר  
ע"י הועדה המקומית.

5. שטח לבניני ציבור

מסומן בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה.

א. תכליות מותרות

1) בשטח לבניני ציבור תותר בניה  
לתכליות הבאות:

(א) גני ילדים, מעונות, בתי ספר,  
ומוסדות חינוך שכונתיים אחרים.

(ב) גני משחקים, גנים ציבוריים  
ושבילים להולכי רגל.

(ג) מוסדות דת.

(ד) מוסדות תרבות.

(ה) מוסדות לרפואה משפחתית  
וקהילתית.

(ו) מוסדות צדקה, בתי אבות ודיור  
מוגן.

(ז) מתקנים ובניני ספורט והשירותים  
הנלווים אליהם.

(ח) מתקנים ומוסדות עירוניים  
לשירות השכונה.

(ט) חניה ודרכי גישה.

ב. הוראות בניה

1) שטח מגרש מינימלי: 250 מ"ר. הועדה  
המקומית רשאית לאשר מגרשים קטנים  
יותר, אולם לא פחות מ-150 מ"ר  
בהתחשב בתנאים הסביבתיים של המגרש.

2) אחוז בניה מירבי: 120% משטח נטו.

3) תכסית קרקע מירבית: 50% משטח נטו.

4) מס' קומות מירבי: 3 קומות.

5) קווי בנין מינימליים כאמור בסעיף  
10.6 שלהלן.



תכ' מס' 2215 ג/ב.מ. 2  
דף מס' 12 מתוך 17

6. קווי בנין מינימליים  
קווי הבנין המינימליים בכל תחום התכנית  
למעט במקרים המצויינים בסעיף 10.3 יהיו  
כדלקמן:

א. קו בנין קדמי

(1) קו הבנין הקדמי יהיה כמסומן  
בתשריט.

(2) הועדה המקומית רשאית להתיר קו בנין  
קדמי קטן מהמסומן בתשריט, בתנאים  
הבאים:

(א) כאשר גודל ו/או צורת מגרש  
מישני אינם מאפשרים ניצול  
סביר של המגרש במגבלות קו  
הבנין המצוין בתשריט.

(ב) כאשר שוכנעה הועדה, כי הקטנת  
קו הבנין הקידמי אינה פוגעת  
בתנאי הסביבה.

ב. קו בנין צדדי

(1) קו הבנין הצדדי יהיה 3 מ'.

(2) הועדה המקומית רשאית להתיר בדרך של  
הקלה קו בנין צדדי בין 3 ל-1.2 מ'  
במקרים הבאים:

(א) גודל ו/או צורת המגרש המישני  
אינם מאפשרים את ניצולו בצורה  
סבירה.

(ב) הועדה שוכנעה, כי הקטנת קו  
הבנין הצדדי אינה מהווה מטרד  
למגרשים הסמוכים.  
בשום מקרה למעט האמור בסעיפים  
(3), (4) ו-5) להלן לא יותר קו  
בנין צדדי הקטן מ-1.2 מ'.

(3) הועדה המקומית רשאית להתיר קו בנין  
צדדי 0 מ' (בניה בקיר משותף) אם  
שוכנעה, כי בניה בקיר משותף אינה  
מהווה מטרד למגרשים הסמוכים.

(4) הועדה המקומית רשאית לדרוש קו בנין  
צדדי 0 מ' (בניה בקיר משותף)  
במקרים הבאים:

(א) במגרש הסמוך קיים קו בנין צדדי  
0 מ'.

(ב) גודלו או צורתו של המגרש הסמוך  
מחייבים קו בנין צדדי 0 מ'



תכ' מס' 2215 ג/ב.מ. 2  
דף מס' 13 מתוך 17

במגרש הסמוך, על מנת לאפשר  
ניצולו בצורה סבירה.

(5) בבקשה להיתר בניה שעיקרו שיפוץ  
מיבנה קיים, רשאית הועדה המקומית  
לאשר קו בנין צדדי על פי הקיים  
בשטח.

ג. קו בנין אחורי

- (1) קו הבנין האחורי יהיה 5 מ'.
- (2) הועדה המקומית רשאית להתיר קו בנין  
אחורי קטן מ-5 מ', במקרים הבאים:
  - (א) גודל ו/או צורה של המגרש  
המישני אינם מאפשרים את ניצולו  
בצורה סבירה.
  - (ב) הועדה שוכנעה כי הקטנת קו  
הבנין האחורי אינה מהווה מטרד  
למגרשים הסמוכים.
- (3) בשום מקרה למעט האמור בסעיף (3)  
להלן, לא יותר קו בנין אחורי הקטן  
מ-3 מ'.
- (3) בבקשה להיתר שעיקרו שיפוץ מיבנה  
קיים, רשאית הועדה המקומית לאשר קו  
בנין אחורי על פי הקיים בשטח.

11. הוראות כלליות :

1. חניה

- א. החניה בכל האזורים תהיה בהתאם לדרישות  
אגף התנועה של העיריה.
- ב. הועדה המקומית רשאית להתיר סככות חניה  
בכל תחום המגרש בתנאים הבאים:
  - (1) שטח הסככה לא יעלה על 18 מ"ר.
  - (2) תוגש, לשביעות רצונה של הועדה  
המקומית, תכנית המראה את שילוב  
סככת החניה בבנין ובקטע חזית רחוב.
  - (3) הועדה שוכנעה כי הקמת הסככה אינה  
מהווה מטרד בלתי סביר למגרשים  
הסמוכים.

2. פרגולות

- א. שטח הפרגולה לא יעלה על 4 מ"ר.



תכ' מס' 2215 ג.ב.מ. 2  
דף מס' 14 מתוך 17

ב. בשום מקרה לא תבלוט הפרגולה מעבר לקו המגרש.

ג. תוגש, לשביעות רצונה של הועדה המקומית, תכנית המראה את שילוב הפרגולה בבנין ובקטע הזית הרחוב.

3. רחוב משולב

מסומן בתשריט בצבע אדום ועליו נסים אלכסוניים בצבע ירוק.

א. ברחוב משולב תינתן עידפות לפעילות של הולכי רגל וחניית כלי רכב תוגבל בהתאם.

ב. רחוב משולב יבנה על פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

4. דרך גישה למגרשים מישניים

מסומנת בתשריט בצבע תכלת, מקווקו ירוק. הועדה המקומית רשאית לשנות את מיקומו הסופי של דרכי גישה למגרשים המישניים לפי הצורך, בהתאם למצב הבעלויות על פי סקר הבעלויות כאמור בסעיף 16, ובהתאם למיקום המגרשים המישניים במגרש הראשי.

5. מיבנים להריסה

המיבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה.

12. מגרש להשלמה :

מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע שחור.

היתרי בניה למגרשים המסומנים בתשריט כמגרשי השלמה, יוצאו רק לאחר שיצורפו למגרשים הסמוכים אליהם וירשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש בעל המגרש הסמוך מהווה בעל ענין במגרש השלמה זה.

13. היתרי שיפוץ :

לא יבוצע כל שיפוץ אלא לפי היתר כאמור בחוק עזר לשמירת הסדר והנקיון, פרק "ח". לענין תכנית זו, המונח "שיפוץ" יכלול בנוסף כאמור בחוק העזר הנ"ל, שיפור וחידוש גדרות או הסרתו לפי הצורך.

14. תנאים נוספים למתן היתר

בניה, היתר לשיפוץ, חלוקת מגרש

מקורי והעברת בעלות:

לא יוצא היתר בניה והיתר לשיפוץ ולא תבוצע חלוקת מגרש מקורי והעברת בעלות בתחום התכנית, אלא אם מולאו התנאים הבאים:

1. תוכן מפה טופוגרפית בק.מ. 1:250 בהתאם לדרישות מחלקת המדידות של העיריה. המפה תהיה ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך ותכיל בנוסף לפרטים הנדרשים עפ"י חוק את הפרטים הבאים:



תכ' מס' 2215 ג.ב.מ. 2  
דף מס' 15 מתוך 17

- א. שטח הבעלות המקורי, בחלקים ובמ"ר, בהתאם לרשום בספרי רישום המקרקעין.
  - ב. שם כל הבעלים או המחזיקים כחוק, מספרי תעודות הזהות והשטח שבבעלותו, בחלקים ובמ"ר.
  - ג. חישוב "השטח המיועד לצרכי ציבור" כמוגדר בתכנית זאת, ורישום בחלקים ובמ"ר.
  - ד. סימון גבולות המגרש המישני ושטחו, בחלקים ומ"ר, בהתאם לאמור בסעיף ב.10.1 לעיל.
  - ה. סימון המגרש המישני הנ"ל על רקע המגרש הראשי יחד עם כל המגרשים המישניים האחרים שגבולותיהם נקבעו בתחום המגרש הראשי בהתאם לתכנית זאת.
2. המפה תאושר ע"י מהנדס העיר.
  3. ינתן תצהיר, לשביעות רצון מהנדס העיר, ע"י בעל הנכס, הקובע את היותו מחזיק כדין במגרש המישני כמסומן במפה הטופוגרפית.
  4. תינתן התחייבות, לשביעות רצון מהנדס העיר, לרישום זיקת הנאה לציבור לגבי "השטח המיועד לצרכי ציבור" כאמור בסעיף קטן 1.ג. שלעיל.
  5. ינתן ייפוי כוח בלתי חוזר לעיריה לרישום "השטח המיועד לצרכי ציבור" הנ"ל על שמה ללא תמורה בספרי רישום המקרקעין בזמן חלוקת כל החלקה הרשומה בה כלול המגרש המישני. ינתן ייפוי כוח בלתי חוזר לעיריה לרישום המגרש המישני על שם בעל/י הנכס בספרי רישום המקרקעין, בזמן שחלוקת כל המגרשים המישניים שבחלקה הרשומה, בה כלול המגרש הנ"ל, תרשם בספרי רישום המקרקעין.
  6. הועדה המקומית במסגרת כל בקשה להיתר, תישלח הודעות לכל הבעלים הרשומים בחלקה במושע ותאפשר להם 20 יום להגשת התגדויות לוועדה המקומית.

## 15. דרישות

סביבתיות :

1. הרחבת דרך לוד והחיבור לנתיבי איילון יבוצעו לאחר ביצוע מיגון אקוסטי לבניה הקיימת באישור המשרד לאיכות הסביבה.
2. בנוסף לתנאים שרשאית הועדה להתנות בזמן היתר בניה או היתר שיפוץ יותנה כל היתר בחוות דעת של אקוסטיקאי מוסמך המבטיח



תכ' מס' 2215 ג/ב.מ. 2  
דף מס' 16 מתוך 17

פתרונות אקוסטיים כנדרש ע"י המדור לאיכות  
הסביבה של עת"א וע"פ התקנים של המשרד  
לאיכות הסביבה.

חוות הדעת תומצא עם כל בקשה להיתר בניה  
ו/או לשיפוץ באזורים הבאים:

א. אזור מגורים ב' - בכל מגרש הפונה  
לכיוון נתיבי איילון.

ב. אזור מגורים מיוחד.

ג. בשטח לבניני ציבור.

הבניה החדשה למגורים באזורים אלו  
תוכנן כד לכיוון מקורות הרעש (נתיבי  
איילון ודרך לוד) יהיו גמלוניים אטומים,  
למעט פתחים של חדרי שירותים.  
תותר פתיחת חלונות לכוונים הנ"ל בתנאי  
שיעשה טפול אקוסטי ע"פ הנחיות המשרד  
לאיכות הסביבה של עת"א.

16. סקר בעלויות :

1. סקר בעלויות של הקרקעות בתחום התכנית ייערך  
ויושלם ע"י העיריה תוך שנה מיום פרסום  
הפקדת התכנית

2. הסקר יכלול:

א. מפה בק.מ. 1:500 עליה יסומנו גבולות  
המגרשים הראשיים.

ב. רשימת הבעלים ושטחי החלקים בבעלותם  
כרשום בספרי רישום מקרקעין בהתאם לגבול  
החלקה הרשומה וגבול המגרש הראשי כפי  
שמסומן במפה הנ"ל.

ג. כתובת הבעלים בתחום החלקה הרשומה.

ד. חישוב שיערך ע"י מודד מוסמך שיכיל את  
רשימת החלקות ורשימת השטחים הציבוריים  
בכל החלקות הרשומות בתחום התכנית,  
בהתבסס על המפורט בנספח ב' "טבלת שטחים  
המיועדים לצרכי ציבור".

17. רישום הערות אזהרה

בספרי רישום

מקרקעין \_\_\_\_\_ :

לאחר העברת סקר הבעלויות לוועדה המחוזית, העיריה  
תרשום, בספרי רישום המקרקעין הערות אזהרה  
המבטיחות שלא תבוצע חלוקת המגרשים המקוריים,  
העברת בעלות או כל שינוי ברשום בספר רישום  
מקרקעין ללא הסדרת המגרש המישני כאמור בסעיף  
ב.10.1 כמו כן, הערות האזהרה יבטיחו רישום





תכ' מס' 2215 ג/ב.מ. 2  
דף מס' 17 מתוך 17

זיקות הנאה לפי סעיף 14 ורישום המגרשים  
המישניים וה"שטחים המיועדים לצרכי צבור" לפי  
סעיף 18.

18. רישום הבעלות :

1. עם סיום הפעולות התכנוניות בתחום חלקה  
רשומה, והשלמת הפעולות המוזכרות בסעיפים  
ב.10, 14, 16 ו-17, תיערך ע"י מודד מוסמך  
תכנית לצרכי רישום על סמך המפות  
הטופוגרפיות המאושרות ותירשם בספרי רישום  
המקרקעין בהתאם לחוק.

2. הועדה המקומית תהיה רשאית להחליט על גודל  
המיתחמים אשר יירשמו בו-זמנית בספרי רישום  
המקרקעין וזאת כתוצאה מקצב הפעילות  
התכנונית והפיתוח של השכונה.

19. יחס לתכניות

תקפות :

1. על תכנית זאת חלים השימושים, התקנות  
וההוראות של תכניות תקפות, כל עוד לא תוקנו  
ע"י הוראות תכנית זאת. במקרה של סתירה בין  
הוראות תכנית זאת להוראות תכניות תקפות,  
תקבענה הוראות תכנית זאת.

2. הוראות תכנית מיתאר מקומית "ע", מרתפים,  
חלות על תכנית זאת למעט סעיף 1.11 הדן  
בהגדרת קומת מרתף. לענין תכנית זאת, קומת  
מרתף תהיה חלק מבנין שחללו בין ריצפתו  
ותחתית תיקרתו נמצא כולו או רובו מתחת  
למפלס פני הקרקע או פני הרחוב המקיפים  
אותו, ובכל מקרה תחתית תיקרתו אינה למעלה  
מ-0.80 מ' מהמפלסים של פני הקרקע או פני  
הרחוב הגובלים איתו.

3. הוראות תכנית מיתאר מקומית 1680, בניה על  
גגות, חלות על תכנית זאת, למעט האיסור  
ליציאה לגג של קומה חלקית.

4. הוראות תכנית מיתאר מקומית "מ" אינן חלות  
בתחום תכנית זאת.

20. תחילת ביצוע

התכנית :

על פי סעיף 6 להוראות השעה התש"ן-1990 תחילת  
הביצוע ייתשב:  
מתן היתרי בניה ל-100 יח"ד בתחום התכנית תוך  
שנתיים.