

9/11/93
5



תכנית מתאר מס' 2563 - ת.א.ב.מ/40 - "צהלון"
ע"פ חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן 1990

שינוי מס' 1 לשנת 1991 של תכנית מפורטת מס' 447 על תיקוניה
שינוי מס' 1 לשנת 1991 של תכנית מפורטת מס' 1285
שינוי מס' 1 לשנת 1991 של תכנית מפורטת מס' 666
שינוי מס' 1 לשנת 1991 של תכנית מתאר מס' 479 על תיקוניה

תוכן

- | | |
|--|--|
| <p><u>4. הוראות כלליות</u></p> <p>4.1 אזור להכנת תשריט בינוי ופיתוח.
4.2 מבנה לשימור א
4.3 מבנה לשימור ב
4.4 אתר לשימור
4.5 מגרשים להשלמה
4.6 דרכים וחניה
4.7 הפקעות
4.8 הריסות ופינויים</p> | <p><u>1. זיהוי ופרטים</u></p> <p>1.1 שם התכנית
1.2 מסמכי התכנית
1.3 תחולת התכנית
1.4 שטח התכנית
1.5 בעל הקרקע
1.6 עורך התכנית
1.7 יזם התכנית</p> |
| <p><u>5. תחילת ביצוע התכנית</u></p> | <p><u>2. מטרת התכנית</u></p> |
| <p><u>6. יחס לתכניות תקפות</u></p> | <p><u>3. הוראות התכנית</u></p> <p>3.1 אזור מגורים א', ב' ו ג' (שיקום)
3.2 אזור מגורים ד'
3.3 אזור מגורים ה' מיוחד
3.4 אזור למוסדות ציבור ומגרשים מיוחדים
3.5 שטח ציבורי פתוח
3.6 חזית מסחרית
3.7 אזור לתכנון מיוחד</p> |
| <p><u>7. חתימות</u></p> | |

מ.פ. 8/93

מינחל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך בתח-תקוח 116, תל-אביב
ח.ד. 7246, טלפון 5638111-03

(ישאר ג'נרלים שם לטבת האכטא)



זיהוי ופרטים

1.

- 1.1 שם התכנית
=====
- תכנית זו תקרא - תכנית מתאר מס' 2563 ת.א./ב.מ. 40 "צהלון"
שינוי מס' 1 לשנת 1991 של תכנית מפורטת מס' 447 על תיקוניה
שינוי מס' 1 לשנת 1991 של תכנית מפורטת מס' 1285
שינוי מס' 1 לשנת 1991 של תכנית מפורטת מס' 666
שינוי מס' 1 לשנת 1991 של תכנית מתאר מס' 479 על תיקוניה
- 1.2 מסמכי התכנית
=====
- התכנית כוללת:
- א. תקנון ובו 25 דפי הוראות בכתב.
ב. תשריט בקנה מידה 1:1250 כולל טבלאות שטחים.
- 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: 7045 - חלקות 102-119, 93, 92, 74-88, 63, 50-60,
10, 11, 129-194, 121-126.
- בשלמות גוש: 7047
ג. גבולות התכנית:
מצפון: רח' ד"ר ארליך, הגבול הצפוני של קרית חנוך, רח'
שבטי ישראל.
ממזרח: שד' ירושלים
מדרום: שד' הבעש"ט
ממערב: רח' יפת
- 1.4 שטח התכנית
=====
- כ-368 דונם.
- 1.5 בעל הקרקע
=====
- מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
- 1.6 עורך התכנית
=====
- צוות תכנון יפו מנהל ההנדסה ע.ת.א.
- 1.7 יוזם התכנית
=====
- עיריית תל-אביב-יפו.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
רח' פתח-תקוה 116, תל-אביב
טלפון 5638111-03



לקבוע הוראות, תנאים והנחיות שיביאו ל:

א. שיפור איכות המגורים ורווחתם, ע"י קביעת מספר מירבי של יחידות דיור וגדלן, מתן אפשרות להרחבת יחידות דיור קיימות ותוספת של כ-900 יחידות דיור חדשות במגרשים פנויים ובתוספות בניה במגרשים מבונים.

ב. חיזוק רמת שרותים ותנאי המחיה ע"י שיפור התשתית הציבורית ומוסדות הציבור.

ג. עידוד שיפוץ ושיקום המבנים, החצרות והשטחים הציבוריים תוך שימור אופים 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 מסחריות ויחידות מסחריות והגדרת סוג השימוש ואופיו.
 - 5) קביעת הנחיות עיצוביות ואחרות ותנאים להיתרי בניה.
 - 6) קביעת תחומי הוראות שימור, ומבנים לשימור ותנאים להיתרי בניה בהם.
 - 7) קביעת אזורים לתכנון מיוחד ומתן הוראות ותנאים להיתרי בנין.
- ד. בהתאם לאמור לעיל לשנות את הוראות התכניות החלות בשטח התכנית עפ"י האמור בסעיף 6 "יחס לתכניות תקפות".



הוראות התכנית

3.

הוראות התכנית כוללות הוראות תכנית מפורטת

3.1 אזור מגורים א' - צבוע בתשריט בצבע כתום.

אזור מגורים ב (שקום) - צבוע בתשריט בצבע כחול.

ואזור מגורים ג (שקום) - צבוע בתשריט צהוב.

3.1.1 התכליות המותרות

שמוש למגורים.

במסגרת "שמוש למגורים" תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בהליך של פרסום והקלה/שמוש חורג 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.

3.1.2 אחוזי בניה

א. אחוזי הבניה לא יעלו על המפורט לעיל (משטח המגרש נטו):

יעוד	שטחים עיקריים	שטחי שרות מעל מפלס הכניסה מתחת למפלס הכניסה	שטחי שרות
אזור מגורים א.	70%	20%	80%
אזור מגורים ב.	100%	25%	160%
אזור מגורים ג.	125%	30%	160%

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

ג. על אף האמור לעיל, תותר תוספת למבנים קיימים ומשוחזרים, (אף אם שטחם בפועל עולה על המותר בתכנית זו) בשעור של עד 10% נוספים מעבר לשטח המבנה, וזאת בתנאים הבאים:

- הועדה המקומית שוכנעה כי תוספת הבניה אינה פוגעת באופיו האדריכלי של המבנה והשתלבותו בסביבה ועומדת במגבלות גובה המבנה וקווי הבניה כמפורט בסעיפים 3.1.3 ו-3.1.4 להלן.



- היתר הבניה בגין תוספת הבניה יכלול תאור עבודות לשיפוץ ושיקום המבנה, סלוק חלקי מבנה קיימים החורגים מהוראות התכנית ו/או פוגמים באופיו האדריכלי ופיתוח המגרש הנ"ל בכפוף להוראות תכנית זו והנחיות מהנדס העיר.

- תוספות בניה במבנים לשימור תהינה בכפוף להוראות השימור סעיפים 4.2 ו-4.3 להלן.

3.1.3 גובה הבנין

א. גובה בנין בעל גג שטוח לא יעלה על:
7.5 מ' - אזור מגורים א'.
10.5 מ' - באזור מגורים ב'.
10.5 מ' - באזור מגורים ג'. וימדד מהמקום הנמוך שעל ציר הדרך הסמוכה למבנה.
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 עד לבסיס גג הרעפים. שיפועי גג הרעפים לא יעלו על 40% ויופנו 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 ושימוש 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 תחרוג מהקיר החיצוני של הבית ביתר החזיתות.

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

3.1.4 קווי בניה

א. קווי הבניה המינימליים לחזית הרחוב יהיו כמסומן בתשריט.

ב. קווי הבניה המינימליים לאחור יהיו 4 מ'.

ג. קווי הבניה המינימליים לצדדים יהיו 2.4 מ'.

ד. על אף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר חריגה קיימת מקווי הבנין במבנים קיימים ע"פ חוות דעתו של מהנדס העיר ובמסגרת אחוזי הבניה



המותרים, אם שוכנעה כי החריגה מתחייבת מהצורך לשמר ולשקם מבנה קיים. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת בניה למבנה קיים באופן החורג מקווי הבניה, בכפוף לתנאים האמורים ובהליך של הקלה ופרסום כחוק".

ה. 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 בדרך שבחזית המבנה, ולרשום בו זיקת הנאה למעבר לציבור.
- ו. באזורים המיועדים להכנת תשריט בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 4.1, ניתן יהיה לקבוע במסגרתו קווי בנין לצדדים, הקטנים מהמפורט לעיל ועד לקו בנין 0.

3.1.5 מרתפים, קומת עמודים מפולשת, חללי עזר ופרגולות

- א. מותרת הקמת מרתפים בכפוף להוראות תכנית מתאר מקומית "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:
 - 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 לצורך חניה ומיקלט לדיירי הבנין.
- ג. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת.
- ד. תותר הקמת פרגולות במסגרת מגבלות קווי הבנין וגובה הבנין ובכפוף לתנאים הבאים:
 - הועדה המקומית נוכחה כי הקמת הפרגולה כאמור, אינה פוגעת באופי הסביבה, ובחלל העירוני ובחזיתות המבנה.
 - הפרגולה תהיה צמודה לדירה ושטחה לא יעלה על 25 מ"ר לכל דירה.



- קירוי הפרגולה יהיה בכיסוי שלא יעלה על 50%,
באופן הומוגני לכל שטח הפרגולה.

שטחי רצפות ומספר יחידות דיור 3.1.6

- א. בנינים חדשים לא יקטן שטח הדירות מ-110 מ"ר במוצע לבנין או קבוצת בנינים המופיעים בהיתר.
- ב. בתוספות למבנים קיימים, לא יקטן שטח הדירות החדשות מ-90 מ"ר במוצע 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 סעיפים קטנים א ו-ב דלעיל בבנינים הנבנים בשלבים ואשר בשלב הסופי שלהם, כמופיע בבקשה להיתר עומד המבנה בהוראות האמורות.
- ה. הועדה המקומית רשאית להתיר בבנינים שנבנו ע"פ תכנית תקפה, מספר יח"ד גדול מהמפורט לעיל, וע"פ מספר היחידות הקיימות בהתאם לתכנית שהיתה בתוקף. תוספות בניה במקרים אלה, ע"פ הוראות תכנית זו יותרו להרחבת היחידות הקיימות בפועל בלבד.

הסדרי חניה 3.1.7

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 אפשרית מסיבות תכנוניות אדריכליות או אחרות.

הוראה להכנת תשריט בינוי ופיתוח 3.1.8

במקומות אשר סומנו לכך בתשריט ינתנו היתרי בניה רק לאחר הכנת תשריט בינוי ופיתוח ע"פ הוראות סעיף 4.1, ואשורו ע"י הועדה המקומית.

3.2 אזור מגורים ד - (בינוי) - צבוע בתשריט בצבע צהוב משובץ
=====

התכליות המותרות 3.2.1

- א. שמוש למגורים.
ע"פ הוראות סעיף 3.1.1 (אזור מגורים ג' שקום).
- ב. שמוש מסחרי בקומת הקרקע בלבד עפ"י הוראות סעיף 3.6 "חזית מסחרית", במקומות אשר צויינו לכך בתשריט.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח תקוה 116, תל אביב
פ.ד. 7246, טלפון 03-5638111



3.2.2

אחוזי הבניה

אחוזי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיו: לשימושים עיקריים 160% למגורים או 120% למגורים ו-30% למסחר בקומת הקרקע. לשרותים נילוויים יותרו 35%. הכל משטח המגרש נטו. אחוזי הבניה לשרותים נילוויים מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה לא יעלו על 160% ע"פ השימושים המותרים בת.מ. "ע-מרתפים".

3.2.3

גובה הבנין

- א. גובה הבנין יהיה כמפורט בסעיף 3.1.3 (אזור מגורים ג').
- ב. במקרה של בנית קומה מסחרית, הועדה המקומית רשאית להתיר הגבהת המבנה במטר נוסף על המפורט לעיל.

3.2.4

קווי בנין

- א. קווי הבנין לחזית הרחוב יהיו כמסומן בתשריט ויהיו מחייבים.
 - ב. קווי הבניה המינימליים לאחורה יהיו 4 מ'.
 - ג. קווי הבניה לצד יהיו 0.
 - ד. על אף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר תריגה קיימת מקווי הבנין במבנים קיימים ע"פ חוות דעתו של מהנדס העיר ובמסגרת אחוזי הבניה המותרים, אם שוכנעה כי התריגה מתחייבת מהצורך לשמר ולשקם מבנה קיים. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת בניה למבנה קיים באופן החורג מקווי הבניה, בכפוף לתנאים האמורים ובהליך של הקלה ופרסום כחוק".
 - ה. תותר נסיגה מקוו בנין צדדי בתנאי שלא תפחת מ-2.4 מ' מקוו המגרש, לאורך כל החזית או חלקה.
 - ו. כדי לשמר את אופי החלל העירוני ולהבטיח את תפקודו היעיל, הועדה המקומית רשאית:
 - להתיר נסיגות מקומיות מקו הבנין לרחוב.
 - להתנות הבניה, בבנית גדר בקוו המגרש לרחוב ע"פ הוראות תכנית זו ונספחיה או הוראות מהנדס העיר.
 - להתנות הבניה בהתחייבות לשלב שטח המגרש שבין חזית הבנין לקוו המגרש הקדמי בדרך שבחזית המבנה, ורלשום בו זיקת הנאה למעבר לציבור.
- מרתפים, קומת עמודים מפולשת, חללי עזר, פרגולות, שטח רצפות ומספר יחידות דיור, הסדרי חניה, והוראה להכנת תשריט בנין ופיתוח

3.2.5

מרתפים, קומת עמודים מפולשת, חללי עזר, פרגולות, שטח רצפות ומספר יחידות דיור, הסדרי חניה, והוראה להכנת תשריט בנין ופיתוח



הוראות לעניינים אלה יהיו ע"פ הוראות סעיפים 3.1.5 עד 3.1.8.

3.3 אזור מגורים ה' (מיוחד) - צבוע בתשריט בצבע כחול משובץ
=====

3.3.1 התכליות המותרות

שמוש למגורים.
ע"פ הוראות סעיף 3.1.1.

3.3.2 גובה הבנין (מספר קומות)

א. מספר הקומות המירבי יהיה כמפורט בתשריט.

ב. על אף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בניה על גגות, במסגרת שטחי הבניה המותרים ושמוש בחלל גג הרעפים, כחלק מהדירה שמתחת לגג או כדירה נפרדת, ע"פ 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. וגובה לא יעלה על 3 מטר מעל המפורט בסעיף א דלעיל.

3.3.3 קווי בניה

א. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט כ"תחום מותר לבניה" לכל מגרש ומגרש.

ב. במקומות אשר סומנו בתשריט כ"תחום מותר לבניה" ואשר אין בהם מבנה קיים בעת אשור התכנית, תותר בניה ליחידות דיור חדשות בלבד, ולא להרחבת יחידות קיימות.

3.3.4 מרתפים, קומת עמודים מפולשת, וחללי עזר

מרתפים, קומת עמודים מפולשת ומבני עזר יהיו ע"פ הוראות סעיף 3.1.5.

3.3.5 שטחי רצפות ומספר יחידות דיור

א. מספר יחידות הדיור למגרש לא יעלה על המצוין בתשריט.



ב. השטח המירבי לשימושים עיקריים המותר לבניה במגרש לכל טיפוס המבנים, יהיה מכפלת מספר יחידות הדיור המירבי ב-110 מ'.

ג. בנינים חדשים לא יקטן שטח הדירות מ-100 מ"ר בממוצע לבנין או קבוצת בנינים המופיעים בהיתר.

3.3.6 הסדרי חניה

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 אתרות.

3.3.7 הוראה להכנת תשריט בינוי ופיתוח

א. היתרי בניה יותנו בהכנת תשריט בינוי ופיתוח בגבולות המסומנים בתשריט, ע"פ הוראות סעיף 4.1, ואישורו ע"י הועדה המקומית.

ב. במסגרת תשריט בינוי ופיתוח כאמור, הועדה המקומית רשאית להתנות תוספת יחידות דיור חדשות במקומות המותרים לכך בתכנית, בהתבונן דיור לדירות הקיימות באותם המגרשים.

ג. תשריט בינוי ופיתוח יכלול בין היתר גם הוראות לענין שלביות ביצוע ההרחבות, וכן הוראות לענין בניה בלתי חוקית הקיימת בשטח ולשפוץ חלקי בנין קיימים.

3.4 אזור למבני ציבור - צבוע בתשריט בצבע חום

=====

אזור מגרש מיוחד - צבוע בתשריט בצבע חום משובץ

=====

3.4.1 התכליות המותרות

א. באזורים למבני ציבור תותר בניה למטרות חינוך, רווחה, בריאות ודת, וכן מוסדות מינהל עירוניים וקהילתיים.

ב. במגרשים המיוחדים, הועדה המקומית רשאית להתיר בנוסף לאמור לעיל, שימושי איכסון מלונאיים, בעלי זיקה ציבורית כגון: בתי אבות, דיור מוגן לקשיש, אכסניות טיפוליות וכיו"ב.

ג. במגרש המסומן באות פ' (בגוש 7045 חלקה 60) יותרו בנוסף, שימושי אכסון מלונאיים כלשהם (ללא זיקה ציבורית).

ד. היתר לשימוש כאמור לעיל, העלול להוות מטרד ע"פ דעת הועדה המקומית, ינתן בכפוף להליכי פרסום ע"פ סעיף 149 לחוק.



אחוזי הבניה

3.4.2

- א. אחוזי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת למבנה לא יעלו על 100% משטח המגרש נטו לשימושים עיקריים, ו-30% נוספים לשרותים נילוויים.
- אחוזי הבניה במפלס שמתחת לכניסה הקובעת למבנה לא יעלו על 300% לשרותים נילוויים כמפורט בת.מ. "ע-מרתפים" ולחניה כמפורט בסעיף 3.4.7.ג.
- 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 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.
- ד. במגרש המסומן באות פ' (בגוש 7045 חלקה 60) יותרו 130% בניה משטח המגרש נטו, ללא התניה להקצאת זכויות מעבר לציבור כמפורט בסעיף קטן ג' דלעיל.

גובה הבנין

3.4.3

- 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.
- ד. גובה הבניה למוסדות ציבור בחלקה 202 שבגוש 7047, יהיה ע"פ המפורט לעיל ואולם תמדם מהנקודה הנמוכה של המגרש האמור.



- 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 3.5.6 להלן.
- ה. על אף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר חריגה קיימת מקווי הבנין במבנים קיימים ע"פ חוות דעתו של מהנדס העיר ובמסגרת אחוזי הבניה המותרים, אם שוכנעה כי החריגה מתחייבת מהצורך לשמר ולשקם מבנה קיים. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת בניה למבנה קיים באופן החורג מקווי הבניה, תותר בכפוף לתנאים האמורים ובהליך של הקלה ופרסום כחוק".
- 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 לצרוף שטח המגרש שבין חזית הבנין לקו המגרש הקדמי בדרך שבחזית המבניה, ולרשום בו 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.

הוראה להכנת תשריט בינוי ופיתוח 3.4.6

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

מיוהל מקרקעי ישראל
 מחוז חיפה
 ד"ר - רחובות 116, תל אביב
 ת.ד. 7246, סלפון: 5633111-0



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

3.4.7 הסדרי חניה

- א. במסגרת תשריט 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 אגף התנועה והחלקה לאיכות הסביבה בעיריה באופן שתובטח מניעת מטרדים לסביבה, מפעילות החניון ומתקניו.

3.5 שטח ציבורי פתוח - מסומן בתשריט בצבע ירוק

=====

3.5.1 התכליות המותרות

בשטחים הציבוריים הפתוחים יותרו שימוש רווחה ונופש וכן מתקנים ומבנים התואמים את אופי השימוש במגרש.

3.5.2 אחוזי בניה

- א. תותר הקמת מבנים בשטח של 5% משטח המגרש נטו.
- ב. לא יותר שמוש מסחרי במגרשים המיועדים כש.צ.פ. ואשר שטחם קטן מ-2 דונם, אלא בבנינים הקיימים בהיתר לשמוש מסחרי בתחום הש.צ.פ.

3.5.3 גובה הבנין

גובה הבנין כהגדרתו בסעיף 3.1.3 א ו-ב לא יעלה על 4 מ'. בבנין בעל גג שטוח ו-6 מ' בבנין בעל גג רעפים.

3.5.4 קווי בנין

- א. קווי הבנין לחזית יהיו קווי אפס.
- ב. קווי הבנין למגרשים סמוכים יהיו 3 מ'.

3.5.5 מרתפים

א. תותר הקמת מרתפים עבור המבנים המתקנים של הש.צ.פ. וע"פ הוראות סעיף 3.5.7 ג להלן.



3.5.6 הוראה להכנת תשריט בינוי ופיתוח

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

ב. במקומות בהן גובלים בשטח ציבורי הפתוח מגרשים למוסדות ציבור, יוכן תשריט הבינוי ופיתוח כאמור, לכל המגרשים הסמוכים, גם יחד.

3.5.7 הסדרי חניה

א. בשטחים הציבוריים הפתוחים יותקנו מקומות חניה בכמות של לפחות מקום חניה לכל 200 מ"ר 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.

3.6 חזית מסחרית - מסומנת בתשריט בקו סגול.

=====

3.6.1 התכליות המותרות

א. במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית 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 שבוס מאזן השימושים, ו/או פגיעה באופי הסביבה ורווחת תושביה.

3.6.2 אחוזי בניה, ושטח רצפות

א. אחוזי הבניה בחזית מסחרית לא יעלו על המותר ע"פ הוראות תכנית זו, או 30% אם לא מפורט אחרת בתכנית, ויחושבו כחלק משה"כ אחוזי הבניה המותרים במגרשים.

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

ג. תותר הקמת יציעים בחלל השטח המסחרי, כמוגדר בחוק התכנון והבניה.

מנהל קניי ישראל
פיתוח תימ"א
ד"ר נחמיתקוה 116, תל-אביב
ח.ד. 7246, טלפון 03-5638111



א. בבנינים חדשים בעלי הזית מסחרית יותקנו מקומות חניה לרבות חניה תפעולית ע"פ התקן התקף בעת הכנת תשריט בינוי ופיתוח או בקשה להיתר למגרש. 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.

מחלקת תכנון ופיתוח
מחלקת תכנון ופיתוח
רחוב מלביץ 118, תל אביב
טלפקס 7296, טלפון 5523111-03



3.7 אזור לתכנון מיוחד מסומן בתשריט באלכסונים כתומים

3.7.1 תכליות ואחוזי בניה

א. התכליות ואחוזי הבניה לשימוש עיקרי, מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיו כמפורט לעיל:

אחוזי בניה לשימוש עיקרי

מגרש	מסחר	מגורים	מוסדות ציבור ובעל אופי ציבורי	אחוזי בניה לשרותים נילווים
א.	30%	-	170%	60%
ב.	30%	130%	-	50%
ג.	30%	130%	-	50%
ד.	30%	170%	-	60%
ה.	5%	-	5%	5%

ב. אחוזי הבניה לשרותים נילווים מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנים יהיו 300% לשימושים המפורטים בת.מ. "ע-מרתפים" ולחניה ציבורית כמפורט בסעיף 3.7.6.

ג. במסגרת שמוש למגורים, הועדה רשאית להתיר ע"פ תכנית בינוי ועיצוב כמפורט בסעיף 4.1, שימושי אכסון מלונאיים, ובתנאי שהשטח שישמש בפועל למגורים לא יפתח ממחצית השטח המותר למגורים כמפורט בסעיף קטן א דלעיל.

3.7.2 גודל יחידות דיור ומספר יחידת דיור

א. ניתן לבנות יחידת דיור מגדלים שונים ובלבד שגודל יחידת דיור למבנה או קבוצת מבנים המוצעים בבקשה להיתר בניה לא יקטן מ-100 מ"ר בממוצע.

ב. הועדה המקומית רשרית לפטור את מבקש ההיתר מהאמור בסעיף קטן א דלעיל, במקרים הבאים:

- בבנינים הנבנים בשלבים ואשר בשלב הסופי שלהם, כמופיע בבקשה להיתר, עומד המבנה בהוראות האמורות.

- ביחידות דיור שאינן מיועדות למכירה או חכירה, אלא להשכרה, והנשארות בבעלות אחרת, בתנאי שבעת מכירתן תעמודנה בהוראות סעיף קטן א דלעיל.

ג. מספר יחידות הדיור באזור לתכנון מיוחד לא יעלה על המספר השלם המתקבל מחלוקת השטח המותר לבניה למגורים, בשטח ממוצע לדירה כמפורט בסעיף קטן א דלעיל.



הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת יח"ד אחת במקרים אשר בהם השארית המתקבלת מהחלוקה שווה או גבוהה מ-0.6.

ד. במסגרת תשריט בינוי ופיתוח תקבענה הוראות לגבי גדלי יחידות דיור בשטחים שישמשו לשימושי אכסון מלונאיים כמפורט בסעיף 3.7.1/ג.

3.7.3 גובה המבנים

- א. גובה המבנים יהיה כמפורט בסעיף 3.1.3 (אזור מגורים ג').
- ב. במקרה של קומה מסחרית רשאית הועדה להתיר הגבהת המבנה במטר נוסף על המפורט לעיל.
- ג. בנוסף לאמור לעיל, הועדה המקומית רשאית להתיר במסגרת תשריט בינוי ופיתוח בניה על גגות הבתים, לשימוש למגורים בלבד, ובמסגרת שטחי הבניה המותרים למגורים, ע"פ ההוראות הבאות:
 - 1) תכסית השטח הבנוי מעל הגובה המותר לבניה כמפורט בסעיף קטן א דלעיל לא יעלה על 30% משטח הגג עליו מוצעת הבניה.
 - 2) גובה הבניה על הגגות לא יעלה על 6 קומות מעל גובה הגג.
 - 3) במסגרת הוראות תשריט בינוי ופיתוח יקבע מיקומה גבהה הסופי של הבניה על הגגות ובתנאי שתהיה מרוחקת 12 מ' לפחות ממגרשי מגורים שמחוץ לאזור התכנון המיוחד.

3.7.4 קווי בנין

- א. קווי הבנין המירביים לדרכים, לשטחים למוסדות ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים יהיו 0.
- בבניה בקווי בנין אפס תותר פתיחת חלונות לדרכים, לשטחים ציבוריים פתוחים ולשטחים למוסדות ציבור.
- ב. קווי הבנין למגרשים הסמוכים יהיו 3 מ' עד לגובה המפורט בסעיף 3.2.3 ו-12 מ' לבניה מעל הגובה האמור.
- ג. במסגרת הוראות תשריט בינוי ופיתוח (כמפורט בסעיף 4.1 דלעיל) יקבעו מבין קווי הבניה הנ"ל קווי בנין מחייבים, וכן יקבעו המרחקים בין המבנים בתחום אזור תכנון מיוחד.

3.7.5 מרתפים, קומת עמודים מפולשת



א. תותר הקמת מרתפים בכל שטח האזור לתכנון מיוחד, ועד לעומק של 4 קומות מתחת לפני הקרקע לצרכי חניה, מקלטים, מחסנים ומתקני עזר.

ב. לא תותר קומת עמודים מפולשת. תותר הקמת קולונדה במקומות שיוגדרו לכך ע"פ הוראות תשריט בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 4.1.

3.7.6

חניה
לבנה חניון תת קרקעי לשימושים המותרים בשטח התכנית, ובנוסף יותקנו בו מקומות חניה בכמות שלא תפחת מ-50 מ' הנדרש ע"פ תקן החניה התקף בעת הגשת היתר הבניה.

דרכי גישה הסדרי פריקה וטעינה יקבעו במסגרת הוראות תכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 4.1 ובתאום עם אגף התנועה של עיריית ת"א-יפו.

3.7.7

הוראות להכנת תשריט בינוי ועיצוב
היתרי בניה יותנו בהכנת תשריט בינוי ופיתוח בגבולות המסומנים בתשריט כאזור לתכנון מיוחד וע"פ הוראות סעיף 4.1, ואישורה ע"י הועדה המקומית.



הוראות כלליות

4

4.1 אזור להכנת תשריט בינוי ופיתוח - מותחם בתשריט בשורת עיגולים

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

4.1.1 תנאים למתן היתרי בניה

לא ינתנו היתרי בניה, באזורים המיועדים להכנת תשריט בינוי ופיתוח עד להכנת תשריט בינוי ופיתוח כאמור ועד לאישורו ע"י הועדה המקומית ובכפוף להוראותיו, ובתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.

4.1.2 גבולות תשריט לבינוי ופיתוח

א. הועדה המקומית רשאית להתיר עריכת תשריט בגבולות קטנים מאלה המסומנים בתשריט בתנאים הבאים:

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

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

ב. תשריט בינוי ועיצוב יכלל התיחסות גם לשטח המקיף את תחום התשריט עד מרחק 20 מ' לפחות מעבר לגבולות התשריט כפי שתקבע הועדה המקומית.

4.1.3 מסמכי תשריט לבינוי ופיתוח התשריט יכיל את המסמכים הבאים:

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

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

ג. תכניות עקרוניות (לא מחייבות) 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 אדריכלים וחמרי 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 תשריט בינוי ופיתוח

א. הועדה המקומית רשאית לדרוש, כחלק מתשריט בינוי ופיתוח, התיחסות לנושאים הבאים: אופי הבינוי, שלבי הבינוי, תנוחת המבנים, 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" יקבע תשריט 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 בפרט).

ג. תשריט בינוי ופיתוח יקבע 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 אגף התנועה בעירייה.

4.2 מבנה לשימור א - מסומן בתשריט בכוכב.

4.2.1 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, בתנאים 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 במקנים לשימור ובתוספות בניה להם, סטיות חלקיות מהוראות התכנית לגבי האזור האמור, לענין קווי בניה, גובה המבנה ואחוזי הבניה.

4.2.2 שינוי שמוש במבנה לשימור

- א. בקשה לשינוי שמוש, אם במסגרת יעודי הקרקע המותרים ע"פ תכנית זו ואם בבקשה לשימוש הורג 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.

4.2.3 תנאים למתן היתר בניה ב"מבנה לשימור"

- א. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה במילוי הדרישות הבאות:
 - הריסת מבנה או חלקי מבנה בשטח המגרש אשר 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 אשר שיפוצו כאמור, יבטיח ע"פ חוות דעתו של מהנדס העיר את השתלבותו באופי הסביבה והחלל העירוני.



4.3 מבנה לשימור ב' =====

4.3.1 על המבנים המסומנים בתשריט "כמבנה לשימור ב'", חלות הוראות מבנה לשימור א כמפורט בסעיף 4.2 לעיל.

4.3.2 למרות האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית להתיר, במקרים מסויימים הריסתו של "מבנה לשימור ב'" בתנאים הבאים:

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

ב. 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.

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

ד. המבקש יגיש תעוד צילומי וגרפי של הבינון הקיים והפרטים הראויים לשימור.

4.4 אתר לשימור - מותחם בתשריט בקוו כחול מקוטע =====

אתר לשימור היוו שטח בעל מאפיינים אדריכליים, אורבניים חלליים או גנניים, יהודיים, הראויים לשימור וטיפוח.

א. לא תותר כל בניה חדשה בתחום אתר לשימור ולא תותרנה בו עבודות הפוגעות בערכיו היחודיים.

ב. על המבנים בתחום אתר לשימור חלות הוראות מבנה לשימור א' כמפורט בסעיף 4.2.

ג. היתרי בניה לנכסים אשר בתוכם כלולים אתרים לשימור ינתנו בתנאי שיקום האתר ופיתוחו ברוח מאפייניו היחודיים ע"פ הוראות מהנדס העיר.

4.5 מגרשים להשלמה - מסומן בקווים אלכסוניים שחורים =====

א. המגרשים המצויינים בתכנית כמגרשים להשלמה יאוחדו עם המגרשים הסמוכים להם באופן הבא:

- המגרש המסומן באות A יאוחד עם המגרש המסומן באות B.

- המגרש המסומן באות C יעוחד עם המגרש המסומן באות D.

ב. המגרש המסומן באות E יאוחד עם המגרש המסומן באות F. השלמת המגרשים ואיחודם כמפורט, יסומן ויבוצע לפני מתן היתר הבניה, וזאת בהסכמה ע"פ פרק ד' לחוק התכנון והבניה או שלא בהסכמה ע"י תכנית מפורטת הכוללת חלוקה חדשה (פרק ג' סימן ז' לחוק) כמסומן בתשריט.

מנהל התקנים
מ"ד ת"א
ד"ר פינחס תש"ח 1978
ה' ד' 1978



4.6 דרכים וחניה

=====

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

4.6.1 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.

4.6.2 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.

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

4.6.3 הסדרי חניה בשטח התכנית

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

4.7 הפקעות

=====

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



4.8 הריסות ופינויים

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

5. תחילת בצוע התכנית

תחילת בצוע התכנית יהיה ביצוע יסודות בבנינים חדשים, והתחלות בניה 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 מתאר 479 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 732 בתאריך 4.8.60.

תכנית מפורטת מס' 447 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 240 בתאריך 2.12.65.

תכנית מפורטת מס' 666 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1030 בתאריך 22.8.63.

תכנית מפורטת מס' 1285 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1655 בתאריך 27/8/89.

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. אם תהיה סתירה בין הוראות תכנית "1680 - בניה על גגות" ובין תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

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



חתימות

עורך התכנית

יוזם התכנית

הועדה המקומית

הועדה המחוזית

מספרנו: טכ/בע-91-715

משרד המים כחוז הליציבי
 חוק הליכי מכרז ובניה (הוראת שעה) התשי"ז 1970
 אישור תכנית מט. סולמא - 40-2563
 הועדה לבניה לאזורים (מ.ס.) 45
 החליטה בע"פ 293 להסיר את התכנית
 שמואל לסקר
 ע"פ החלטת הוועדה המחוזית
 9.12.93
 24592

מאריך: _____
 חתום: _____
 משרד המים
 תל אביב

3.11.93