

5-2950

13.8.01

מוקדמת מס'.....

תכנית מתאר מספר 2660
דף 1 מתוך 26 דפים

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מתאר מספר 2660 "עג'מי"

שינוי מספר 1 לשנת 1995 של תכנית 666,479,
2509, 2507, 2506, 2504, 2503, 2502, 2236

תוכן:

מאושרת
13.8.01

1. זיהוי ופרטים

- 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

2. מטרת התכנית

3. הוראות התכנית

- 3.1 אזורי מגורים
- 3.2 אזור לתכנון מיוחד
- 3.3 אזור מסחר ומגורים
- 3.4 אזור למבני ציבור, בנין ציבורי מיוחד
- 3.5 מגרשים מיוחדים
- 3.6 שטח ציבורי פתוח ושבילים, שטח פרטי פתוח
- 3.7 חזית מסחרית, יחידה מסחרית
- 3.8 דרכים וחניה ציבורית

4. הוראות כלליות

- 4.1 הוראות בינוי ופיתוח
- 4.2 הוראות שימור
- 4.3 מבנים לשימור
- 4.4 הפקעות הריסות ופינויים
- 4.5 שטח עתיקות מוכרז
- 4.6 אחוד וחלוקה, חלקה להשלמה
- 4.7 תנאים למתן היתרי בניה

5. תחילת בצוע התכנית

6. יחס לתכניות תקפות

7. חתימות

- העברה למחוז 07/11/95
- עדכון עפ"י הערות המחוז 12/05/96
- עדכון עפ"י הערות המחוז 29/08/96
- עדכון עפ"י החלטת הועדה מיום 20/01/97
- עדכון עפ"י הערות המחוז מיום 06/04/97
- עדכון עפ"י הערות המחוז מיום 07/07/97
- עדכון עפ"י המלצת הועדה המקומית 20/06/99
- עדכון עפ"י החלטת הועדה המחוזית מיום 2/10/00

1. זיהוי ופרטים

1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא - תכנית מתאר מספר 2660 - "עג'מי".
שינוי מספר 1 לשנת 1995 של תכניות 479, 666, 2236, 2502, 2503,
2504, 2506, 2507, 2509.

1.2 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

- א. תקנון ובו 24 דפי הוראות בכתב.
- ב. תשריט בקנה מידה 1:1250 ו-1:2500 כולל טבלאות שטחים.
- ג. תשריט נספח בקנה מידה 1:500, לקווי ותחומי בניה.
(5 גליונות).

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 הגושים הבאים:
גושים בשלמות: 7022, 7026, 7027, 7029, 7030, 7032, 7034,
7035, 7044, 7116, 7428.
חלקי גושים: 7020, 7022, 7025, 7028, 7031, 7033, 7036,
7043, 7230.
וכן שטח רחוב יפת הכלול בתשריט.

מצפון: רחוב יהודה הימית.
ממזרח: רחוב יפת.
מדרום: רחוב מכלול יופי.
ממערב: רחוב קדם, רחוב העוגן ורחוב הדולפיין.

1.4 שטח התכנית:

כ- 602 דונם.

1.5 בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

1.6 עורך התכנית:

צוות תכנון יפו מנהל ההנדסה עת"א, ע"ב התוכניות התקפות שנערכו
ע"י המתכננים: ס.מנדל, י.ישר, מ. וב.חיוטין, לופנפלד-גמרמן,
יבין-פריאון, נ.כהן.

1.7 יוזם התכנית:

עיריית תל-אביב - יפו.

2. מטרת התכנית

לשקם את שכונת עג'מי למען אוכלוסייתה הקיימת והעתידית ולשם כך 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 יחידות
חדשות.
- ב. חיזוק רמת השירותים ותנאי המחיה ע"י שיפור התשתיות הציבוריות
ומוסדות הציבור.
- ג. עידוד שיפוץ ושיקום המבנים, החצרות והשטחים הציבוריים תוך שימור
אופיים העירוני המיוחד ואיכותם האדריכלית.

כל זאת בהתבסס על הוראות התכניות התקפות אשר מרביתן אושרו בהליך הוראות
השעה (התש"ן - 1990) וביצוע השינויים הבאים:

1. שינויים מקומיים במערך ההקצאות הציבוריות לשם צמצום הפינויים
הנדרשים למימוש התכנית.
2. שינויים מקומיים ברשת הדרכים ובאופן תפקודה לשם העלאת רמת
הנגישות למגרשים.
3. שינויים בהוראות לחלוקה מחדש בחלקים מהתכנית והסדרת גבולות
המגרשים.
4. חלוקת אזור מגורים ד' בתכניות התקפות לשני אזורים (אזור מגורים
ד' ואזור מגורים ז') לשם הסדרת מיקום סופי של חזיתות מסחריות.
5. שינוי בהיקף הבניה ובתכליות באזור מסחר ומגורים.
6. שינויים בקוי הבנין לחלק מהמגרשים.
7. קביעת שטחי שרות לכל יעוד.
8. הרחבת התכליות המותרות במגרשים מיוחדים.

בהתאם לאמור לעיל לשנות את הוראות התכנית החלות בשטח התכנית עפ"י האמור
בסעיף 6 "יחס לתכניות תקפות".

3. הוראות התכנית (התכנית כוללת הוראות תכנית מפורטת)

בתכנית זו תחולנה ההגדרות הבאות:

מבנה קיים - מבנה או חלק מבנה שהיה קיים בפועל ביום 1/1/92.

תכנית - היטל הבניה העל קרקעית על המישור האופקי.
(למעט מרתפים הבולטים מעל הקרקע עפ"י הוראות התכנית).

גובה המבנה - המרחק האנכי בין הנקודה הנמוכה שעל ציר הדרך בסמוך למבנה, ועד למפלס העליון של גג המבנה או נקודה אחרת כפי שמוגדר בהוראות התכנית.

מפלס הכניסה

הקובעת לבנין - מפלס שאינו מוגבה יותר מאשר 1.2 מטר מעל פני הקרקע בנקודה הגבוהה שעל ציר הדרך הסמוכה למבנה, ואשר מתחתיו מותרת התקנת מרתפים בכפוף להוראות תכנית זו.

3.1 הוראות לאזורי המגורים:

אזור מגורים ב - צבוע בתשריט בצבע תכלת.

אזור מגורים ג - צבוע בתשריט בצבע צהוב.

אזור מגורים ד - צבוע בתשריט בצבע אוקר.

אזור מגורים ז - צבוע בתשריט בצבע כחול.

אזור מגורים ה - צבוע בתשריט בצבע צהוב בהיר.

אזור מגורים מיוחד - צבוע בתשריט בצבע בז' תחום בקו כתום.

3.1.1 התכליות המותרות:

א. שמוש למגורים.

במסגרת "שמוש למגורים" תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בהליך של פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק 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.

ב. שימושי מסחר בקומת הקרקע בלבד, באזור מגורים ד' ובמקומות שצוינו בתשריט כחזית מסחרית עפ"י הוראות סעיף 3.7.

מאושרת

3.1.2 היקף הבניה:

א. היקף הבניה המירבי לשטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה יהיה כמפורט בטבלה זו (באחוזים משטח המגרש נטו או בשטח בניה).

אזור	שטח מעל מפלס הכניסה	עיקרי
מגורים ב'	100%	
מגורים ג'	125%	
מגורים ד'	150%	
מגורים ז'	160%	
מגורים ה'	מכפלת מספר יח"ד כמפורט בתשריט, ב-110	

ב. היקף הבניה המירבי לשטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין - יהיה בשעור של עד רבע מהשטחים העיקריים המותרים בהוראות התכנית ועפ"י השימושים והתכליות כמפורט בחוק.

ג. בנוסף לשטחי השירות המוצעים בסעיף קטן ב' לעיל. הועדה המקומית רשאית להתיר שטחי חניה מבונה מעל מפלס הכניסה ובקומת הקרקע בלבד, כשטחי שירות בהיקף שלא יעלה על 25 מ"ר למקום חניה ובתנאים הבאים:

- הועדה שוכנעה כי התקנת מקומות חניה כנדרש, אינה אפשרית במרתף המבנה ובהיקפו מסיבות תכנוניות או אחרות.
- הועדה שוכנעה כי הפתרון המוצע עומד בהוראות התכנית ומשתלב בסביבה מבחינה עיצובית ותפקודית.

ד. היקף הבניה המירבי לשטחי שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה עפ"י הוראות סעיף 3.1.5 לענין מרתפים. השימושים המותרים במרתף יהיו עפ"י הוראות תכנית מתאר "ע-מרתפים", ובנוסף כל שטח לשם חניה תת קרקעית, כפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

ה. תכסית המגרש לא תעלה על 70% משטח המגרש נטו כולל כל השטחים המקורים.

תוספת בניה במגרשים מבונים

ו. כדי להקל בתוספות בניה במבנים קיימים, ולעודד שיפוצם והתאמתם להוראות התכנית, רשאית הועדה המקומית, בדונה בהיתרים לתוספות ושיפוצים, במגרשים מבונים בלבד:

- להתיר בניה עד לסך של השטחים הכוללים המותרים לבניה באותו מגרש (עפ"י ס' ק א' ו-ב' דלעיל). הבחנה בין שטחים עיקריים לבין שטחי שירות תעשה באופן שבשטחים הבנויים יחושבו עד רבע מסה"כ השטחים הקיימים במבנה כשטחי שירות.
- להתיר תוספת של עד 20% נוספים (סה"כ) משטח המגרש, אף אם השטח הבנוי במגרש בפועל עולה על המותר בתכנית זו. (היקף התוספת יקבע בהתייחס למאמץ הנדרש לשיקום ושיפוץ המבנה הקיים ולבניה ופיתוח במגרש).
- להתיר הגדלת התכסית המותרת ועד להיקף התכסית הקיים בפועל.

כל זאת בתנאים הבאים:

- הועדה המקומית שוכנעה כי תוספת הבניה אינה פוגעת באופיו האדריכלי של המבנה והשתלבותו בסביבה ועומדת במגבלות גובה המבנה ותחום מותר לבניה כמפורט בסעיפים 3.1.3 ו- 3.1.4 להלן.
- היתר בניה 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.
- תוספת בניה במבנים לשימור תהיה בכפוף להוראות השימור סעיפים 4.2 ו- 4.3 להלן.


חזית מסחרית

- ז. במגרשים שסומנו בתשריט כחזית מסחרית. יותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע בלבד עפ"י הוראות סעיף 3.7 (חזית מסחרית).
- ח. במגרשים בעלי חזית מסחרית אשר בהם תתיר הועדה המקומית הקמת קולונדה, יתווסף שטח הקולונדה לשטחי השרות מעל מפלס הכניסה בתנאים המפורטים בחוק למעברים ציבוריים.

גובה הבנין 3.1.3

- א. גובה בנין בעל גג שטוח לא יעלה על המפורט לעיל:

באזור מגורים ב' - 7.5 מטר
באזור מגורים ג' - 10.5 מטר
באזור מגורים ד' - 10.5 מטר
באזור מגורים ז' - 10.5 מטר
באזור מגורים ה' - כמפורט בתשריט.


מאושרת

- ב. גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.3 מ' מעל הגובה האמור.
- ג. גובה בנין בעל גג רעפים לא יעלה על האמור בבנין בעל גג שטוח ובתוספת גובה המעקה עד לבסיס גג הרעפים. שיפועי גג הרעפים לא יעלו על 40% ויופנו ככל האפשר לכל כיווני הקירות החיצוניים של הבנין.
- ד. תותר בניה מעל גובה הבנין כמפורט בס. ק. א' דלעיל, במסגרת אחוזי הבניה המותרים ושימוש בחלל גג הרעפים, כחלק מהדירה שמתחת לגג או כדירה נפרדת, אם שוכנעה הועדה המקומית כי הבניה האמורה משתלבת באופי הסביבה ואינה פוגעת באופי החלל הציבורי וחזיתות המבנה, ובתנאים הבאים:
- תהיה הבניה מעל גובה הבנין (במבנה בעל גג שטוח), כולה או רובה, בנסיגה של 2.5 מטר לפחות מהקיר החיצוני של הבית לאורך חזיתו לרחוב ולא תחרוג מהקיר החיצוני של הבית ביתא החזיתות.
 - שטח הבניה מעל גובה הבנין במבנה בעל גג שטוח לא יעלה על 50% משטח הגג, כולל כל המבנים והמתקנים שעליו, וגובהה לא יעלה על 3 מטר מעל המפורט בסעיף א דלעיל.
- ה. הועדה המקומית רשאית להתיר הגבהת המבנה בנוסף למפורט בסעיפים קטנים א-ד לעיל במקרים ובתנאים הבאים:
- במבנים קיימים החורגים מהגובה המותר עפ"י תכנית זו, ועד לגובה המבנה הקיים, לשם שפוץ המבנה הקיים ואף לשם תוספות בניה עד לגובה המבנה הקיים.
 - בתוספות למבנים קיימים אשר גובהם מגביל מימוש זכויות הבניה, ועד ל 1.5 מטר נוסף.
 - במבנים בעלי חזית מסחרית, ומבנים לשימוש ציבורי ובעל אופי ציבורי, ועד למטר נוסף.
 - במגרשים משופעים אשר הפרש בין הגבהים בהם עולה על 1.5 מטר, ועד למטר נוסף.
 - במגרש המצוי ברחוב יפת מספר 210 (מדרוס לפארק קדרון) 2 קומות חלקיות מעל המפורט בתשריט.
 - במגרשים הממוקמים ברחוב 3731 ובהמשכו ברחוב יהודה הימית (חלקות 103, 101, 42, 41, 40 בגוש 7022), באופן שגובה המבנים ימדד מהנקודה הנמוכה שעל ציר רחוב 3732.

3.1.4 תחום מותר לבניה (מסומן בתשריט הנספח)

- א. השטחים במגרש שעליהם מותר לבנות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיו כמסומן בתשריט הנספח לכל מגרש כ"תחום מותר לבניה", וע"פ חזית המבנה הקיים לדרך (המחמיר שביניהם), (למעט הבלטת מרתפים כמפורט בסעיף 3.1.5).

- ב. על אף האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מהוראה זו במגרשים מבונוים בלבד, במסגרת אחוזי הבניה המותרים ובמקרים הבאים:
- תוספת בניה מעבר לחזית המבנה הקיים ובמסגרת התחום המותר לבניה - זאת אם נוכחה הועדה כי הבניה מעבר לחזית המבנה משתלבת באופי הרחוב ואינה פוגמת בחזות המבנה.
 - אישור לבניה הקיימת מחוץ לתחום הבניה ועפ"י חזית המבנה הקיים - זאת אם שוכנעה הועדה כי החריגה מתחייבת מהצורך לשמר ולשקם מבנה קיים.
 - חריגה מתחום המותר לבניה במקרים של אחוד מגרשים, עפ"י החלטת הועדה המקומית, כמתבקש מגבולו החדש של המגרש.
- ג. הועדה המקומית רשאית להתיר בניה חדשה באופן החורג מהתחום המותר לבניה, עפ"י חזית המבנה הקיים בפועל או בהמשך לה. ואולם אם מצא מהנדס העיר כי חריגה כאמור עלולה לפגוע בשכון הסמוך לבניה המוצעת, תמסר לשכון הודעה בדבר הבניה המוצעת ותנתן לו אורכה בת 14 יום להגיש התנגדות ולנמקה בפני הועדה המקומית.
- ד. הועדה המקומית רשאית להתיר במגבלות סעיפים קטנים א' ו- ב' דלעיל הקמתם של יותר ממבנה אחד על מגרש, אם שוכנעה כי אין בכך פגיעה בתפקוד המגרש וסביבתו.
- ה. במגרשים באזור מגורים ד' ובמגרשים בעלי חזית מסחרית כמסומן בתשריט יהיה קוו הבנין לחזית - מחייב. חזית המבנה תוצמד לגבול המגרש לאורך 60% לפחות מפאת המגרש הצמודה לדרך.
- ו. הועדה המקומית רשאית להתנות הבניה, בהקמת גדר בגבול המגרש לרחוב ע"פ הוראות תכנית זו ונספחיה או ע"פ הוראות מהנדס העיר.
- ז. הועדה המקומית רשאית להתיר הבלטת מרפסות זיזיות מעבר לקוו הבנין לחזית הפונה לדרך או שצ"פ ואף מעבר לקוו המגרש לאותה חזית במימדים המוגדרים בחוק כ"בליטות", בתנאי שהבליטה המוצעת תואמת את אופי הרחוב והמבנים בסביבתו, ובתנאים אחרים שתקבע הועדה המקומית.
- ח. הועדה המקומית רשאית להתיר שפוך חזיתות של מבנה קיים, הבנוי בקוו המגרש לשטח ציבורי, באופן המבליט את פני החזית עד ל- 10 ס"מ מעבר לקוו המגרש. אין בהוראה זו משום מגבלה על התרת "בליטות" כמשמעותן בתקנות התכנון והבניה.

ט. הועדה המקומית רשאית לקבוע הגבלות בניה, לשם בטיחות תנועתית כמפורט בסעיף 3.8.3.

3.1.5 מרתפים, קומת סרקע ופרגולות

א. מותרות הקמת מרתפים לתכליות המפורטות בתכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים" ולשם חניה ועד לעומק של 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין (כהגדרתו בתכנית זו).

ב. הועדה המקומית רשאית להתיר חריגת המרתף מקו הבנין לכוון הרחוב ועד לקו המגרש, וכן הגבהת המרתף עד ל- 1.5 מטר מפני הרחוב הגובל אם נוכחה כי הקמת מרתף כאמור אינה פוגעת באופי הסביבה ובחזיתות המבנה, וכי נשמרות הוראות התכנית לענין גובה המבנה כמפורט בסעיף 3.1.3, ומפלס הכניסה הקובעת לבנין.

חריגת המרתף מקווי הבנין לעבר מגרשים שכנים, מותרת בנוסף, בהליך הקבוע בהוראות תכנית מתאר "ע" מרתפים לענין זה.

ג. קומת הסרקע של המבנה תהיה צמודה ככל האפשר לפני הסרקע ולתקרת המרתף, לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת. ואולם הועדה המקומית רשאית להתיר במקרים מיוחדים התקנת קומת עמודים חלקית, לשם חניה מקורה בתחום המגרש, בחלקיו שאינם פונים לשטחים ציבוריים פתוחים ודרכים, ובתנאי כי הפתרון המוצע עומד בדרישות הועדה מבחינה אדריכלית ועיצובית. הכל בכפוף להוראות סעיף 3.1.2/ג בתכנית.

ד. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת פרגולות עפ"י החוק.

3.1.6 מספר יחידת דיור

מספר יחידות הדיור המירבי למגרש יהיה:

א. בכל אזורי המגורים (למעט אזור מגורים ה')

- בבניה חדשה:
המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי המותר לבניה במגרש ב- 100.

- בתוספות בניה ושיפוצים:
המנה המתקבלת מחלוקת סך השטחים הכוללים המותרים לבניה במגרש (עפ"י סעיפים 3.1.2/א', ב' ו-ו')
ב- 100 או לחילופין מחלוקת סך השטח המוצע לבניה חדשה בהיתר ב- 100 (הגדולה שבהם).

- תותר תוספת של יחידת דיור אחת במקרים אשר בהם השארית המתקבלת מהחלוקה - שווה או גבוהה מ-0.5, ובתנאי שכתוצאה מכך לא יקטן שטחה הכולל של דירה ממוצעת למגרש מ - 90 מ"ר.

ב. באזור מגורים ה

השטח העיקרי לצורך חישוב ז"ב יהיה מכפלת מס' יחידות הדיור, כמפורט בתשריט, ב-110. (כמפורט בסעיף 3.1.2 ס'ק' א' דלעיל).
מספר יחידות הדיור המירבי במגרש יהיה המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי המותר לבניה במגרש ב-100, לפי הוראות ס' ק' א' דלעיל.

3.1.7 הסדרי חניה

- א. מקומות חניה יותקנו ע"פ החוק התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
- ב. במגרשים שאינם משיקים לדרך בה מותרת תנועת כלי רכב, ובמקרים שבהם הפיתוח בחזית המגרש וסביבתו אינו מאפשר גישת כלי רכב לתחום המגרש, רשאית הועדה להמנע ממתן כניסת רכב לתחום המגרש. במקרים כאלה רשאית הועדה המקומית להקל או לפטור המגרש ממתן פתרונות חניה כמפורט בס' ק' א. דלעיל הכל בכפוף להוראות החוק.

3.1.8 אזור מגורים מיוחד

- א. על אזור מגורים מיוחד (חלקות 226-228 בגוש 7030) יחולו הוראות אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית וכן יתר הוראות התכנית.
- ב. הועדה המקומית רשאית להתיר איחוד המגרשים "באזור מגורים מיוחד" יחד עם "מגרש מיוחד" הצמוד להם ממערב (חלקה 225 בגוש 7030) והפיכתם למגרש אחד לשימושי מלונאות.
- ג. במקרה של איחוד המגרשים למטרות שימוש למלונאות, הוראות הבניה במגרש המאוחד יהיו עפ"י אזור מגורים ד' עם חזית מסחרית.
- ד. במקרה של איחוד המגרשים כאמור לעיל, יותנו היתרי בניה במגרשים בהכנת תכנית בינוי ופיתוח בכפוף להוראות סעיף 4.1.
- לא תותר בניה על קרקעית בתחום חלקה 225 בגוש 7030 מחוץ למעטפת המבנה לשימור הקיים בה, למעט שיפוץ ושיקום עפ"י הוראות התכנית לענין מבנים לשימור.

3.2 אזור תכנון מיוחד (הסקוטיש האוז):

צבוע בתשריט בצהוב עם אלכסון כתום

על אזור לתכנון מיוחד, חלות הוראות אזור מגורים ג', סעיף 3.1, למעט סעיף קטן 3.1.1 (התכליות המותרות). לענין התכליות המותרות תחולנה ההוראות הבאות:

3.2.1 התכליות המותרות

- א. שימוש למגורים - במסגרת שימוש למגורים יותרו שימושי אכסון מלונאיים, זאת אם שוכנעה הועדה המקומית כי אין בשימוש המוצע מטרד לדיירי הסביבה מאופי השימוש ואופן פעולתו.
- ב. במסגרת תכנית בינוי זפיתוח כמפורט בסעיף 4.1, הועדה המקומית רשאית להתיר במגרש כחלק מאחוזי הבניה המותרים ובכפוף להליכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק את השימושים הבאים:
- סדנאות וסטודיו לאמנים.
 - שמוש מסחרי לגלריות אולמות תצוגה ומסחר לאומנות.
 - קפיטריה ומסעדה, כל זאת אם שוכנעה הועדה המקומית כי השימוש המוצע ומיקומו במגרש, משתלב באופי האזור ואין בו מטרד לדיירי הסביבה מאופי השימוש ואופן הפעלתו.
- ג. בנוסף לאמור לעיל, הועדה המקומית רשאית להתיר בכפוף להליכי פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק, שימוש בחללים הפתוחים ו/או הבנויים, לארועים ציבוריים בעלי אופי תרבותי כגון הרצאות, קונצרטים, תצוגות אומנות וכו'. כל זאת בתנאי עמידה בתנאים שתקבע הועדה, לענין היקף הארועים, אופיים ושעות פעילותם, ואם שוכנעה כי אין בשימוש המוצע מטרד לדיירי הסביבה מאופי השימוש ואופן פעולתו.

3.2.2 זכות מעבר לציבור בקומת הקרקע

במקום המצויין בתשריט כ"זיקת הנאה להולכי רגל" יובטח מעבר חופשי לציבור להולכי רגל, בקומת הקרקע. שטח זה יתווסף לשטחי השירות המותרים לאזור בכפוף להוראות החוק לענין מעברים ציבוריים.

3.2.3 הוראות בינוי זפיתוח

היתרי בניה ושימוש באזור תכנון מיוחד יהיו בכפוף לתכנית בינוי מס' 2502/2 אשר אושרה ע"י הועדה המקומית ביום 29.7.98 (החלטה 219/ב' פרוטוקול 10) או עפ"י הוראות בינוי זפיתוח חלופיות שיאושרו ע"י הועדה המקומית עפ"י סעיף 4.1.

3.3 אזור מסחר ומגורים:

(סוק גבעת עליה) צבוע בתשריט בצבע כתום עם אלכסונים שחורים

3.3.1 התכליות המותרות

א. התכליות המותרות תהינה מסחר, מגורים ו/או משרדים.

3.3.2 היקף הבניה ומספר יחידות ותכסית

א. היקף הבניה המירבי לשטחים עיקריים יהיה 3000 מ"ר למסחר (בקומת הקרקע בלבד) ו- 4000 מ"ר למגורים ו/או משרדים.

ב. היקף שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין -

1. שטחי שרות עפ"י המפורט בתקנות התכנון והבניה בשעור של רבע מהשטחים העיקריים המותרים בס' ק' א' דלעיל.

2. בנוסף לשטחי השירות המוצעים בסעיף קטן 1 הועדה המקומית רשאית להתיר שטחי חניה מבונה מעל מפלס הכניסה (כמפורט בסעיף 3.3.5), בהיקף שלא יעלה על 30 מ"ר למקום חניה כשטחי שירות בתנאים הבאים:

- הועדה שוכנעה כי התקנת מקומות חניה כנדרש, אינה אפשרית במרתף המבנה ובהיקפו מסיבות תכנוניות או אחרות.

- הועדה שוכנעה כי הפתרון המוצע עומד בהוראות התכנית ומשתלב בסביבה מבחינה עיצובית ותפקודית, ואינו מהווה מטרד לדיירי הסביבה.

ג. היקף שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין - עפ"י הוראות תכנית מתאר "ע-מרתפים", ובנוסף בכל שטח לשם חניה תת - קרקעית כפי שיאושר ע"י הועדה המקומית, במגבלות הוראות התכנית לענין מרתפים.

ד. תותר בניה בכל שטח המגרש למעט השטחים המצויינים כ"זיקת הנאה להולכי רגל". בשטחים אלה תותר הקמת קולונדה ומעברים מקורים בלבד. שטחי הקולונדות יתווספו לשטחי השרות כמפורט לעיל.

במסגרת הוראות בינוי ופיתוח (כמפורט בסעיף 3.3.4), ניתן יהיה לבצע שינויים במיקומם של השטחים המצויינים כ"זיקת הנאה להולכי רגל" ובתחומי הבניה המותרים במגרש כנגזר מכך, ובתנאי ששטחם הכולל של השטחים עם זיקת הנאה להולכי רגל לא יפחת מ- 2 דונם, ובתנאי שתשמר מערכת הקשרים להולכי רגל כמוצע בתכנית זו.

3.3.3 גובה הבניין וקווי הבניין מספר יחידות דיור וגודלן, מרתפים

- הוראות לעניינים אלה יהיו עפ"י אזור מגורים ג' (סעיפים 3.1.6 - 3.1.3).

3.3.4 תכנית בינוי ופיתוח

- היתרי בניה יותנו בהכנת תכנית בינוי ופיתוח למגרש ע"פ סעיף 4.1 ואישורן ע"י הועדה המקומית והיחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.

3.3.5 הסדרי חניה

- א. מקומות חניה יותקנו ע"פ החוק התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
ב. במסגרת הוראות בינוי ופיתוח ניתן יהיה להתיר התקנת מקומות חניה גם על גג קומת הקרקע המשמשת למסחר. שטחי חניה מקורים כאמור, יתווספו לשטחי השרות כמפורט בסעיף 3.3.2 דלעיל, בהיקף ש לא יעלה על 30 מ"ר למקום חניה.
ג. תנאי גישה והסדרי תנועה והפעלתה יתואמו עם גורמי התנועה המוסמכים ובאופן שתובטח מניעת מטרדים לסביבה מהפעלת החניון ומתקניו.

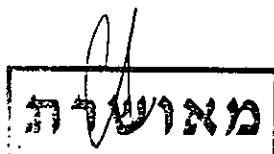
**3.4 אזור למבני ציבור: צבוע בתשריט בצבע חום
בנין ציבורי מיוחד: צבוע בתשריט בצבע חום בהיר עם קווקו אלכסוני אדום.**

3.4.1 התכליות המותרות

- א. התכליות במגרשים לבניני ציבור יקבעו ע"י הועדה המקומית, ובלבד שיהיו למטרות חינוך, רווחה, בריאות ודת, וכן מוסדות מינהל עירוניים וקהילתיים. היתר לשימוש ציבורי העלול להיות מטרד ע"פ דעת הועדה המקומית ינתן בכפוף להליכי פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק.
ב. בבנין ציבורי מיוחד יותר שימוש למגורים, בחלקו של המבנה המשמש בפועל למגורים. ביתרת המגרש, כולל קומת הקרקע של המבנה הקיים יהיו השימושים לפי האמור בס' ק' א' דלעיל.

3.4.2 אחוזי בניה

- א. אחוזי הבניה מעל מפלס הכניסה לא יעלו על 125% משטח המגרש נטו, כשטחים עיקריים, ובתוספת 35% כשטחי שירות.
ב. אחוזי הבניה מתחת למפלס הכניסה יהיו 60% משטח המגרש נטו כשטחי שרות, ובנוסף כל שטח חניה תת-קרקעי כפי שיאושר ע"י הועדה המקומית (כמפורט בסעיף הסדרי החניה 3.4.6 להלן).
ג. תכסית המגרש לא תעלה על 70% משטח המגרש נטו כולל כל השטחים המקורים ומבני העזר.



3.4.3 גובה הבנין

א. גובה הבנין לא יעלה על המותר באזור מגורים ג' (ס' 3.1.3).

3.4.4 קוי בנין, מרתפים

א. קוי הבנין ומרתפים יהיו ע"פ סעיף 3.1.4 ו- 3.1.5 (אזורי מגורים).

3.4.5 תכנית בינוי ופיתוח

1. היתרי בניה לבניה חלקית או בניה בשלבים, יותנו בהכנת הוראות בינוי ופיתוח למגרש, ע"פ הוראות סעיף 4.1 ואשרון ע"י הועדה המקומית.

2. במקומות בהם קיימים מגרשים למבני ציבור בעלי גבול משותף או כאלה הגובלים בשטח ציבורי פתוח, יוכנו הוראות הבינוי כאמור על כל המגרשים גם יחד, בכפוף לזכויות והוראות הבניה לכל מגרש.

3.4.6 הסדרי חניה

א. מקומות חניה יוקצו ע"י החוק התקף בעת הגשת בקשה להיתר.

ב. 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 גורמי התנועה המוסמכים.

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

3.4.7 בנין ציבורי מיוחד

על הבנין הציבורי המיוחד תחולנה הוראות הסעיפים 3.4.1 - 3.4.6 דלעיל.

3.5 מגרשים מיוחדים:

צבועים בצהוב מוקף ומקוקוו בחום

על המגרשים המיוחדים יחולו הוראות סעיף 3.4 (אזור לבניני ציבור).

3.6 שטח ציבורי פתוח ושבילים צבוע בתשריט בצבע ירוק:

שטח פרטי פתוח צבוע בתשריט בירוק בהיר או משבצות ירוקות

3.6.1 התכליות המותרות

א. השטחים הציבוריים והפרטיים הפתוחים יוכשרו כגנים, כיכרות, רחובות ושבילים וכיו"ב, ויותרו בהם שימושי רווחה ונופש ותנועת הולכי רגל וכן חניה תת-קרקעית.

3.6.4 הסדרי חניה

- א. שטחי החניה ודרכי הגישה בתחום השצ"פ יתוכננו באופן שישתלבו באופיו האדריכלי של המגרש ובאופן תיפקודו.
- ב. תותר הקמת חניונים תת קרקעיים 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.

3.6.5 שטחים פרטיים פתוחים

- א. על השטחים הפרטיים הפתוחים תחול הוראת סעיף 3.6.1 א' דלעיל.
- ב. היתרי בניה במגרש שבו נקבע שפ"פ יותנו לפיתוחו בכפוף להוראה זו, תוך הבטחת מעבר תשתיות ציבוריות בתחומי השפ"פ והבטחת הקשר התפעולי בין המגרש לדרכים הסמוכות, וכן בהבטחת רישום זיקת הנאה למעבר לציבור בתחום השפ"פ.

3.7 חזית מסחרית: מסומנת בתשריט בקוו סגול
יחידה מסחרית: מסומנת בתשריט באפור עם קווקו אלכסוני סגול

3.7.1 התכליות המותרות

- א. במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית ובאזורים אחרים המותרים למסחר עפ"י תכנית זו, בקומת הקרקע בלבד, יותרו 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 משתלב 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 פגיעה באופי הסביבה ורווחת תושביה.
- ג. במגרש ברחוב יפת 54 (גו"ח 7022/71) יוגבלו השימושים המותרים לשימושים שאינם מחייבים פריקה וטעינה בכמויות גדולות.

3.7.2 זכויות בניה, בחזית מסחרית

- א. אחוזי הבניה בחזית מסחרית לא יעלו על 30% משטח המגרש נטו לשטחים עיקריים ורבע מכך כשטחי שרות ויחושבו כחלק מסה"כ אחוזי הבניה המותרים במגרשים.
- ב. במגרשים הכלולים באזור מגורים ה' עם חזית מסחרית יהיה היקף המסחר כמפורט בסעיף קטן א', בנוסף לשטחים המותרים במגרש עפ"י הוראות תכנית זו.

ב. בשצ"פ תותר חניה עילית ובלבד שסך השטח המשמש לחניה (בכל שטחי הש.צ.פ. יחד), לא יעלה על חמישית מסך שטחי השצ"פ בתכנית.
תותר תנועת כלי רכב לצורך הפעלת השטח ואחזקתו ולצורך נגישות וחניה.

הועדה המקומית רשאית להתיר כניסות למגרשים סמוכים מתוך השצ"פ אם נוכחה כי אין בכך פגיעה באופי השצ"פ ותפקודו.

3.6.2 בניה בתחום השטח הציבורי הפתוח

א. תותר הקמת מבנים ומתקנים התואמים את אופי השמוש במגרש ונחוצים לתפעולו להנחת דעתו של מהנדס העיר.

ב. הוראות הבניה בשטח הציבורי הפתוח יהיו כלהלן:

- אחוזי בניה - 5% משטח המגרש נטו כשטח עיקרי בתוספת 5% משטח המגרש נטו כשטחי שרות.

- גובה הבניה - 5 מטר לבנין בעל גג שטוח.
7 מטר לבנין בעל גג רעפים, עד לקודקוד הגג.

- קווי בניה - לשטחים ציבוריים סמוכים 0.
למגרשים סמוכים 3 מטר.

- מרתפים - תותר הקמת מרתפים בעומק של 3 קומות לשימושים המותרים בשצ"פ ולחניה ציבורית, בהיקף כולל של 250% משטח המגרש.

המרתפים יתוכננו באופן שתובטח האפשרות לגינון ונטיעות כמתבקש מאופיו של השצ"פ.

ג. בשטח הציבורי הפתוח בו מצוי מגדל המים המצוין כמבנה לשימור (ג/ח/255/7030) יותר שיפוץ ושיקום המבנה והקמת מרתפים.

בשטח המבנה ובמרתפיו יותר, בנוסף למפורט בסעיף קטן א' דלעיל, שמוש ציבורי בכל שטח המבנה ובמרתפים וכן שימוש מסחרי בהיקף מירבי של 200 מ"ר שטח עיקרי ו- 70 מ"ר שטחי שרות.

3.6.3 תכנית בינוי ופיתוח

א. היתרי בניה לעבודות חלקיות או עבודות בשלבים יותנו בהכנת הוראות בינוי ופיתוח למגרש ע"פ הוראות סעיף 4.1.

3.8.1 רוחב הדרכים ומימושן

רוחב הדרכים יהיה כמסומן באופן גרפי בתשריט, ואולם הועדה המקומית בדונה בהיתרי בניה, רשאית במקרים מסוימים לדחות את מימושה של זכות הדרך ואף להתיר שיפוץ מבנים קיימים בתחום הדרך, אם נוכחה כי מימוש זכות הדרך בקטע מסוים אינו מחויב מבחינה תנועתית באותה עת.

3.8.2 תיפסוד הדרכים

- א. במסגרת היתרי בניה לעבודות פיתוח בתחום הדרכים למיניהן רשאית הועדה המקומית להפריד או להמנע מלהפריד בין שטחים המיועדים לתנועת כלי רכב, לתנועת הולכי רגל, ולתנועה משולבת, וכן להקצות שטחים לחניה ציבורית, עילית ותת-קרקעית, לכיכרות ולרחבות.
- ב. פיתוח הדרכים למיניהן יעשה במגמה לשמר את המאפיינים האדריכליים והאורבניים של האזור זאת ע"י קביעת אופן תפסוד השטחים, מיקום מקומות החניה, אופן הפרדה בין מדרכות ומיסעות, פרטי וחומרי גמר ולאמנטים אחרים בתחום הדרכים, וכיו"ב.
- ג. היתרי בניה בתחום הדרכים למיניהן יכול שיכללו עבודות פיתוח נופי, כמו נטיעות, קירות תמך ומעקות, מדרגות רמפות גשרים להולכי רגל, ריהוט ואביזרי רחוב, אמצעי הצללה וקרואי, תשתיות למיניהן וכיו"ב.

3.8.3 הגבלות בניה במגרשים הסמוכים לדרך, לשם בטיחות תנועתית

- במגרשים פינתיים ובמגרשים אחרים, אשר הבניה בחלקים בהם עלולה ליצור בעיות בטיחות תנועתית, רשאית הועדה המקומית במסגרת היתרים לבניה חדשה:
- להגביל הבניה בחלקים מסוימים של המגרשים הסמוכים לדרך (כגון בפינות המגרש הפונות לצמתות) לכל גובה המבנה או לחלק ממנו (כולל מרתפים).
 - השטח שבו תוגבל הבניה לא יעלה על 6 מ"ר לכל חלק מהמגרש ויקבע ע"י אגף התנועה ומהנדס העיר.
 - לחייב בעל המגרש לתת מעבר להולכי רגל ו/או כלי רכב בחלק המגרש בו הוגבלה הבניה ולחייב בעל המגרש לרשום זו זיקת הנאה למעבר לציבור.
 - לחייב בעל המגרש לפתח את אותו שטח באופן שישתלב בדרך הגובלת.
 - לקבוע תנאים ומגבלות נוספות לבניה בתחום האמור בכדי להבטיח את בטיחות התנועה.

- ג. תותר הקמת יציעים בחלל השטח המסחרי, כמוגדר בחוק התכנון והבניה במסגרת אחוזי הבניה המותרים למסחר.
- ד. חריגה מהוראות סעיף א' דלעיל תותר במבנים קיימים בלבד, אשר השטח המשמש בהם למסחר גדול מהמפורט לעיל, ובמגבלות המבנה הקיים.

3.7.3 זכויות בניה והוראות בניה ביחידה מסחרית בג/ח 7036/336

(בתוך פארק קדרון)

- א. היקף הבניה מעל מפלס הכניסה לא יעלה על 80% משטח המגרש (לא כולל שטח השפ"פ) כשטח עיקרי, ובתוספת רבע מכך לשטחי שרות. תותר הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על 120 מ"ר.
- ב. גובה המבנה, קווי הבניה ומרתפים יהיו ע"פ הוראות התכנית לאזור מגורים ב', בהתייחס לנקודה הנמוכה שברחוב קדרון הנמצא בתחומי השצ"פ, בסמוך למבנה.
- ג. היתרי בניה ושמוש במגרש זה יותנו בהשתלבותו האדריכלית והתפקודית בשצ"פ הגובל בו, כולל פתרון לפריקה וטעינה, אצירת ופינוי אשפה, פתרונות חניה ותשתית, הכל כפי שיאושר ע"י מה"ע.

3.7.4 זכויות בניה והוראות בניה ביחידות מסחריות בגו"ח 7026/20,33

(ברחוב שערי נקנור 23 וברחוב אבן סינא 28)

- תותר בניה בכל שטח המגרש המיועד ליחידה מסחרית בגובה של 4 מ'.
- יותר גג רעפים מעל הגובה האמור, שיהווה את בסיס גג הרעפים.
- שיפועי גג הרעפים לא יעלו על 40% ויופנו ככל האפשר לכל כיווני הקירות החיצוניים של הבנין.

3.7.5 הסדרי חניה

- א. בבנינים חדשים בעלי חזית מסחרית יותקנו מקומות חניה לרבות חניה תפעולית ע"פ החוק התקף בעת הגשת בקשה להיתר למגרש.

3.7.6 קולונדה

במקומות המצויינים לכך בתשריט ובמקומות שיקבעו לכך בהוראות בינוי ופיתוח (כמפורט בסעיף 4.1) תוקם קולונדה בשטח המגרש, לאורך פאתו ברוחב שלא יפחת מ- 3 מטר ובגובה שלא יפחת מ- 3.5 מטר. שטח הקולונדה יפותח במשולב עם הדרך הגובלת.

בשטחים המקורים והבלתי מקורים בתחום הקולונדה, תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור. שטח הקולונדה יתווסף לשטחי השרות כמפורט בסעיף 3.1.2 ז'.

3.8 דרכים וחניה:

- דרך - מסומן בתשריט בצבע אדום (דרך מוצעת) וחוס בהיר (דרך קיימת או מאושרת).
- דרך מיוחדת - מסומן בתשריט כ"דרך" עם קווקו אלכסוני כחול. (דרך עם עדיפות להולכי רגל)
- חניון ציבורי - מסומן בתשריט כירוק עם משבצות אלכסוניות אדומות.

מאושרת

3.8.4 חניה

- הסדרי החניה ליעודים השונים בתחום התכנית יהיו כמפורט בהוראות התכנית לכל יעוד.
- בשטח הדרכים למיניהן יוקצו ככל האפשר מקומות חניה ציבוריים לשימוש דיירי האזור.
- תותר הקמת חניונים תת קרקעיים בתחום הדרכים, במקומות שימצאו מתאימים לכך מבחינה תכנונית ותפקודית עד לעומק של 3 קומות.
- הועדה המקומית תדאג להבטחת מניעת מטרדים לסביבה מפעילות החניון ומתקניו.
- מקומות החניה הציבורית יכללו גם את תקני החניה למגרשים אשר לא הוקצו בשטחם מקומות חניה כנדרש, מקיבות תכנוניות אדריכליות ואחרות, ו/או מגרשים אשר אין להם נגישות לרכב. הכל כמפורט בסעיפי הסדרי החניה ליעודים השונים.

4. הוראות כלליות

4.1 תחום להוראות בינוי ופיתוח:

לאזורים אשר נדרש כך בהוראות התכנית וכן לאזור תכנון מיוחד, לאזור מסחר ומגורים, ולשצ"פ שמדרום לרחוב הבעש"ט ומגרשי המגורים בפינתו המזרחית, יקבעו הוראות בינוי ופיתוח אשר יבטיחו את השתלבותם של המבנים במרחב העירוני הקיים סביבם, ואת עיצובם כמתבקש מייקומם המיוחד.

4.1.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה באזורים המיועדים להוראות בינוי ופיתוח ינתנו לאחר קביעת הוראות בינוי ופיתוח כאמור, ואישורן ע"י הועדה המקומית.

4.1.2 מסמכי הוראות בינוי ופיתוח

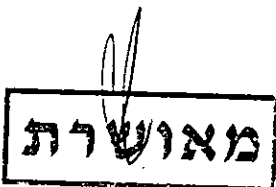
ההוראות יכילו את המסמכים הבאים:

- א. תשריט כללי בק.מ. 1:250 על בסיס תכנית מדידה טופוגרפית בק.מ. זה, הכולל גם שטחים במרחק של 20 מטר לפחות מעבר לגבול המיועד להוראות בינוי ופיתוח.

- ב. חתכים עקרוניים בק.מ. 1:250.
- ג. תכניות עקרוניות ליחידות טיפוסיות בק.מ. 1:100.
- ד. תשריטי עיצוב אדריכלי כולל חזיתות עקרוניות, פרטי בנין וגמר חשובים, וחומרי גמר.
- ה. תשריטים והוראות מילוליות לתנועה וחניה בק.מ. 1:250.
- ו. הוראות ותנאים למתן היתרי בנין לענין עיצוב פרטים אדריכליים וחומרי גמר וכו'.
- ז. תשריט חלוקה ע"פ הוראות סעיפים 137-140 לחוק התכנון והבניה (באם נדרש כך ממהות התכנון).
- ח. מסמכים אחרים, גרפיים ו/או מלוליים עפ"י דרישות מהנדס העיר.

4.1.3 תחולת הוראות בינוי ופיתוח

- א. הועדה המקומית רשאית לדרוש, כחלק מהוראות בינוי ופיתוח, התייחסות לנושאים הבאים: אופי הבינוי, שלבי הבינוי, תנוחת המבנים ומרחקים בין מבנים, אופי החללים הציבוריים ואופן פיתוחם, גבהים סופיים של הקרקע וכניסות למבנים, גדרות ואלמנטי בינוי מיוחדים, הוראות עיצוב מפורטות, סגנונות פרופורציות של חזיתות, פרטי בניה וגמר וחומרי גמר מומלצים.
- ב. באזורים המסומנים כ"חזית מסחרית" יכללו הוראות כדלקמן:
 - (1) איתור מדוייק של המבנים בעלי חזית מסחרית, ואחרים המשמשים למגורים גם בקומת הקרקע שלהם.
 - (2) הוראות לענין קולונדות ו/או הצללת החזיתות המשמשות למסחר באופן אחיד לכל קטע בין רחובות.
 - (3) הוראות להבטחת פרטיות ואיכות חיים למגורים בקומת הקרקע.
- ג. הוראות בינוי ופיתוח יכללו התייחסות לגבי מבנים קיימים בשטח התכנית.
- ד. הוראות בינוי ופיתוח תהיינה כפופות להוראות תכנית זו.



4.1.4 דרכים וחניה

במסגרת הוראות בינוי ופיתוח ינתנו פתרונות גישה וחניה בתחום אזור ההוראות ע"פ ההוראות לעניינים אלה כמפורט לכל יעוד.

4.2 תחום הוראות שימור:

כל האזורים הכלולים בתכנית הינם בעלי ערכים עירוניים ואדריכליים מיוחדים. באזורים אלה יעשה לשימור המאפיינים המיוחדים של החללים העירוניים (רחובות, כיכרות, גנים וכו') ושל אופי המבנים המצויים בהם, הן בשיפוצם ושיחזורם של מבנים קיימים, והן בהקמת מבנים חדשים. כל זאת בהתייחס לפרופורציות החללים, המבנים והחזיתות, גבהים, חומרי גמר ופרטי גמר אופייניים, ואלמנטים עירוניים ואדריכליים אחרים.

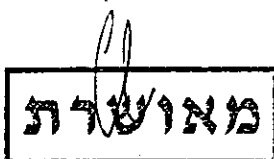
כל זכויות הבניה המוקנות בתוקף הוראות תכנית זו, מותנות בהתאמה להוראות השימור המפורטות בתכנית זו על נספחיה וכפי, שיקבע ע"י מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לענין זה.

4.2.1 נוהל מיוחד להיתרי בניה

כל הבקשות להיתר יועברו לפני דיון בוועדה המקומית, לידי מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לכך, למתן חוות דעת, הנחיות והמלצות, לענין והתאמתו של המוצע לאופי המקום. לשם מתן חוות הדעת רשאי מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לדרוש לצרף למסמכי הבקשה להיתר כל מסמך גרפי ומילולי אחר הדרוש לו לענין התאמתה על הבניה המוצעת לאופי המקום וביניהם:

א. בבנינים חדשים המיועדים לבניה על מגרשים פנויים

- שרטוטים מפורטים של חזיתות המבנים הסמוכים למגרש.
- צילומים של חזיתות המבנים הסמוכים למגרש.
- תרשים איזומטרי של המבנה המוצע.
- תרשים סביבה בק.מ. 1:250 של המגרש והמגרשים הסמוכים.
- פרטי בניה של אלמנטים מיוחדים בבניה המוצעת בק.מ. 1:20.
- תכניות חזיתות ותרשימים תאוריים של המבנה המוצע לשלב של מימוש מלא זכויותיו.
- מסמכים אחרים, גרפיים ומילוליים, הדרושים למתן חוות הדעת.



ב. בבנינים קיימים ומגרשים תפושים

- כל הנדרש עפ"י סעיף א.
- תכניות כל הקומות במבנה הקיים וחלוקתם ליחידות דיור.
- שרטוטים מפורטים של חזיתות המבנה כולל תאור מצב המבנה, מערכות צנרת וכבלים.
- תאור ארכיטקטוני, גרפי ומילולי של המבנה, חומרי בניה וגמר ואלמנטים ארכיטקטוניים מיוחדים.
- תעוד צילומי של חזיתות המבנה.
- תרשימי איזומטריה של המבנה הקיים.
- תכניות לשיפוץ המבנה כולו, כולל חצריו וגדרותיו.
- תכניות להרחבת כל יח"ד על המגרש ו/או תוספת יח"ד בכפוף להוראות התכנית על נספחיה.

4.2.2 תנאים למתן היתרי בניה ואיכלוס לענין שימור

- א. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה במילוי הדרישות הבאות:
 - הריסת מבנה או חלקי מבנה בשטח המגרש אשר אינם תואמים אפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר, בעיצובם, בחומריותם ופרטיהם את אופי הסביבה והחלל העירוני.
 - הבטחת שיפוץ ושיחזור מבנה או חלקי מבנה בשטח המגרש ואשר שיפוצו כאמור יבטיח ע"פ חוות דעתו של מהנדס העיר את השתלבותו של המבנה באופי הסביבה והחלל העירוני.
- תנאי למתן טופס 4 למבנה יהיה ביצוע השיפוץ כאמור.
- ב. הועדה המקומית רשאית לאסור הריסת מבנה או חלקי מבנה, או להעמיד את התנאים הבאים לאשור ההריסה:
 - המבקש להרוס בנין יבצע לשביעות רצון מה"ע את הבדיקות והתחשיבים הנדרשים כדי להוכיח כי משיקולים הנדסיים, כלכליים ו/או ארכיטקטוניים לא ניתן לשמרו.
 - המבקש ישכנע את הועדה שאין בהריסת הבנין משום פגיעה בערכים האדריכליים הקיימים ויצג את אופן שילובם של התכונות והפרטים הראויים לשימור, בבנין החדש שמוצע במגרש.

- המבקש יגיש עם הבקשה להריסה מסמך דרישות מחייב לבנין חדש על המגרש הנדון.
- ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספות בניה בהתאם להוראות התכנית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, כי התוספת אינה פוגעת בתכנית ובפרטים הראויים לשימור.
- ד. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספות בניה בביצוע העבודות הבאות:
- שיפוץ קונסטרוקטיבי וכללי של המבנה הקיים בשטח, או מבנים אחרים על המגרש, כולם או חלקים שלהם, פיתוח המגרש, גינון נטיעות וריצוף, שיפוץ החלפת או בניה גדרות, הכל בכפוף להוראות תכנית זו על נספחיה.

4.3 מבנה לשימור:

מסומן בתשריט בעגול שחור

4.3.1 עבודות המותרות במבנה לשימור

- א. לא תותר הריסת בנין לשימור ולא תותר לגביו כל תוספת.
- ב. למרות האמור לעיל, במקרים מיוחדים תהיה ועדה המקומית רשאית לאשר שינויים פנימיים במבנים לשימור ואף תוספת בניה למבנה לשימור ע"פ חוות דעתו של מהנדס העיר, במגבלות הוראות הבניה של האזור בו מצוי המבנה, ובתוספת התנאים הבאים:

יוגשו תכניות שימור הכוללות את המסמכים הבאים:

- ניתוח אדרכלי והיסטורי של המבנה, סגנון הבנין, תוך הצגת דוגמאות של מבנים אחרים.
- תכניות מפורטות של הבנין המקורי תוך ציון שינויים 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, כולל 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 במבנים לשימור ובתוספות בניה להם, סטיות חלקיות מהוראות התכנית לגבי האזור האמור, לענין קווי בניה, גובה המבנה, התכסית וכיו"ב, בכפוף לפרסום עפ"י סעיף 149 לחוק.

4.3.2 שינוי שמוש במבנה לשימור

א. בקשה לשינוי שמוש, אם במסגרת יעודי הקרקע המותרים ע"פ תכנית זו. ואם בבקשה לשימוש חריג תוגש במסגרת בקשה להיתר ותכיל על פי דרישת הועדה את כל המסמכים כמצוינים בסעיף 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.

4.4 הפקעות הריסות ופינויים:

א. כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית יופקעו כחוק וירשמו ע"ש עיריית תל-אביב בספרי המקרקעין.

ב. הועדה המקומית רשאית להתיר הריסתם של מבנים אשר אינם "מבנים לשימור", ע"פ חוות דעתו של מהנדס העיר בהליך של היתר בניה ובכפוף בתנאים המפורטים בסעיף 4.2.3 בתכנית זו.

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

4.5 שטח עתיקות מוכרז:

על השטחים המוכרזים כ"שטח עתיקות מוכרז" ע"י רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות תשל"ח-1978, יחולו בנוסף להוראות החוק הנהלים הבאים:

א. לא תתבצע כל עבודה במגרש הכרוכה בעבודות עפר כלשהן, אלא בתנאי אישור רשות העתיקות לביצוע המבוקש בבקשה להיתר הבניה או בכפוף לשינויים בבקשה להיתר שידרשו על ידי רשות העתיקות בעקבות מימצאים בשטח.

ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ממגיש בקשה להיתר ב"שטח עתיקות מוכרז", כי יקצה אמצעים לביצוע חתכים בקרקע בשטח המגרש במגמה לאמוד את היקפם ואיכותם של שרידים קדומים במקום.

מאושר

- ג. במידה ויתגלו מימצאים המצדיקים זאת יופעלו על המגרש נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות החוק.
- ד. אישור סופי לבניה במגרש מותנה באישור "ועדת שחרור שטחים מוכרזים מטעם רשות העתיקות".

4.6 איחוד וחלוקה, חלקה להשלמה

- א. באזורים המצויינים בתשריט כאזור לאחוד וחלוקה (רפרצלציה) יותנו התרי בניה בהכנת תכנית לאחוד וחלוקה עפ"י סעיף 62א' או תשריט חלוקה עפ"י סעיף 137 לחוק.
- ב. הועדה המקומית רשאית להתיר חלוקת מגרשים ו/או אחוד מגרשים, בהסכמת הבעלים, אם נוכחה כי החלוקה החדשה תואמת את אופי האזור, ומסייעת למימוש הזכויות במגרשים אלה, וזאת בתשריט חלוקה עפ"י סעיף 137 לחוק.
- ג. שטח המשנה את יעודו בתכנית זו מיעוד ציבורי ליעוד שאינו ציבורי ו/או הופך לחלק ממגרש בניה אחר, יהיה "חלקה להשלמה" כמשתמע בחוק, אם שטחו קטן ממחצית המגרש החדש.

4.7 תנאים למתן היתרי בניה ואיכלוס:

הועדה המקומית רשאית לדחות מתן היתרי בניה ו/או היתרים לאיכלוס בתחום התכנית, עד להשלמת התקנת התשתיות הציבוריות והפיתוח הסביבתי באזור, הכל לשם הבטחת מתן שרותים סבירים לנשוא הבקשה להיתר.

5. זמן ביצוע התכנית

15 שנים מיום אישורה.

6. יחס לתכניות תקפות

תכנית זו מבטלת את התכניות הבאות החלות בתחומה:

תכנית מספר 479 י.פ. מספר 782 מיום 04/08/60
תכנית מספר 666 י.פ. מספר 1030 מיום 10/02/63
תכנית מספר 2502 י.פ. מספר 4031 מיום 06/08/92
תכנית מספר 2503 י.פ. מספר 3981 מיום 12/03/92
תכנית מספר 2504 י.פ. מספר 3971 מיום 06/02/92
תכנית מספר 2506 י.פ. מספר 4031 מיום 06/08/92
תכנית מספר 2507 י.פ. מספר 3991 מיום 05/04/92
תכנית מספר 2509 י.פ. מספר 4047 מיום 08/10/92
תכנית מספר 2236 י.פ. מספר 4297 מיום 10/04/95
תכנית מספר "ג" י.פ. מספר 4208 מיום 21/04/94
תכנית מספר "ע" י.פ. מספר 3275 מיום 28/11/85
(למעט הסעיפים בה המוזכרים בתכנית זו).

מאושרת

המקומות לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

יום ההכרעה: 26.6.1965 "א"י"
 האמצע למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)
 תאריך: 23.9.98 פרוטוקול 223 החלטה 13
 " " " "
 " " " "
 " " " "

אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 תאריך: 2.10.00 ישיבה מס' 702
 690

מנהל	מהנדס העיר	יו"ר הועדה
	א.ע.	ר.ע.

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור הכנית מס' ת"א/2660
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 2.10.2000 לאחר את התכנית.
שמואל לסקר
 יו"ר הועדה המחוזית

3.9.01

תב"ע-צי-2593
 22.6.99
 27.6.99
 תב"ע-צי-7240
 31.7.01