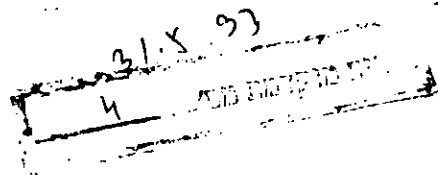


מאי 1993



932/148 - דוח

דף מס' 1  
מחור 25 דפים  
3 / 2510 במ

תכנית בניה למגורים

מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו

הוכנה על פי חוק הליכי תכנון ובניה החש"ן - 1990

תכנית מפורטת מס' 2510 / במ 3 - "שיקום מתחם כרם התימנים"

שינוי מס' 5 לשנת 1990 לתכניות בניין עיר מס' 44 - תכנית

מאוחדת לקביעת אזורים (תיקון 1941) על שינוייה.

שינוי מס' 1 לשנת 1990 של תכנית א - יפו.

שינוי מס' 1 לשנת 1990 של תכנית מס' 190.

שינוי מס' 1 לשנת 1990 של תכנית מפורטת מס' 1200 -

"תכנית פיתוח שטח מנשיה".

שינוי מס' 1 לשנת 1990 של תכנית מפורטת מס' 2407.

משרד המדע והטכנולוגיה  
תל אביב  
03-5636363

דף מס' 2

מתוך 25 דפי

3 / 2510 במ

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא -

תכנית מפורטת מס' 2510/במ 3 - שיקום מתחם כרם התימנים  
שינוי מס' 5 לשנת 1990 לתכנית בניין עיר מס' 44 -  
תכנית מאוחדת לקביעת אזורים (תיקון 1941) על שינוייה.  
שינוי מס' 1 לשנת 1990 של תכנית A יפו.  
שינוי מס' 1 לשנת 1990 של תכנית מס' 190.  
שינוי מס' 1 לשנת 1990 של תכנית מפורטת מס' 1200 - תכנית  
פיתוח שטח מנשיה.  
שינוי מס' 1 לשנת 1990 של תכנית מפורטת מס' 2407.  
לפי חוק תהליכי תכנון ובניה (הוראות השעה) תש"ן - 1990.  
(להלן "התכנית").

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת :

- 2.1/תקנון ובו 25 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").
- 2.2/תשריט צבוע בקנ"מ 1:1250: 1 המפרט יעודי הקרקע השונים.  
(להלן "התשריט").
- 2.3/נספח איחוד חלקות למגרשי בניה, (להלן "נספח איחוד").
- 2.4/נספח בינוי המהווה הנחיה לצורת הבינוי והפיתוח של  
מבננים טיפוסיים באזורים השונים (להלן "נספח הבינוי").
- 2.5 נספח - טבלת שטחים.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית :

3.1 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט  
הכולל :

- גוש 6912 - חלקות: 188 חלקי.  
גוש 6913 - חלקות: 116 חלקי.  
גוש 6914 - חלקות: 37-84, 87-89, 92-94, 97-99, 102,  
103, 105, 106, 107 חלקי.

גוש 6915 - חלקות: 2, 8-65.  
גוש 6916 - חלקות: 6-32, 43-49, 51-72, 78-88,  
99-100, 101 חלקי, 102 חלקי, 103 חלקי, 104 חלקי,  
105 חלקי, 107, 108.  
גוש 6917 - חלקות: 1-4, 6-9, 23-29, 31, 32, 34-43,  
55-62, 64, 65, 68-80, 82, 83, 86-93, 108-122,  
124-162, 164-176, 178-181, 183, 186, 187, 189-197,  
204-212, 213 חלקי, 215-219, 221-223, 225, 226,  
227 חלקי, 229-232, 234-241.  
גוש 7001 - חלקות: 30-33, 35-41, 44-47, 49,  
52-81, 83-89, 91-105, 107-142, 145-199, 202-207,  
212-225, 228-236, 239-241, 243-249, 250 חלקי.  
גוש 7002 - חלקות: 87-120, 122-154, 183-224, 229.  
גוש 7229 - חלקות: 5-28, 39-54, 72, 73, 88 חלקי, 90,  
92 חלקי, 93 חלקי, 94.

3.2 גבולות הטכנית:

בצפון:

הגבול שבין החלקות הפונות לשפתו הדרומית של רחוב אלנבי והחלקות הפונות לשפתו הצפונית של רחוב יונה הנביא.

בצפון מזרח:

ציר רחוב אלנבי.

במזרח:

ציר רחוב גזרה וציר רחוב יום-טוב.

בדרום:

ציר רחוב דניאל.

במערב:

ציר רחוב הירקון.

4. בעל-השרקע : מינהל מקרקעי ישראל, עיריית תל אביב-יפו ואחרים.
- 4.5 לונג התכנית : הועדה המקומית לחכנון ובניה ת"א-יפו.
6. המתכנן : גרשון צפור - אדריכל ומתכנן ערים בע"מ.  
צוות מרכז אגף לחכנון ולבניין ערים-עיריית ת"א.
7. שטח התכנית : כ - 214 דונם.
8. מטרת התכנית :
- 8.1 שיקום ופיתוח שכונת כרם התימנים תוך הדגשת הרקמה העירונית המיוחדת אותה.
- 8.2 יצירת רצף פעילות עירונית בין מתחם נחלת בנימין והמדרחוב שבו לבין טיילת חוף הים.
- 8.3 שיפור איכות המגורים ורווחתם במתחם כרם התימנים ע"י :  
-הגבלת מספר יחידות הדיור וגודל יחידת דיור מינימלית.  
-סילוק שימושים ועסקים המהווים מטרד, או העברתם לאזורים שיועדו לשם כך.  
-העדפת זכות הולכי הרגל על פני התנועה המוטורית.  
-הסדרת תנועת רכב מוטורי וחניה.
- 8.4 חיזוק ועיבוי המגורים ע"י מתן אפשרות לתוספת יחידות דיור על אלה הקיימות וכן ע"י השלמת והרחבת יחידות דיור קיימות.

- 8.5 עליווד שימור, שיפוץ ושיקום מבנים, חצרות ושטחים ציבוריים תוך שימור אופיים העירוני המיוחד.
- 8.6 שיפור רמת השירותים ע"י הקצאת שטחים למוסדות ציבור, דרכים, חניונים, שבילים להולכי רגל וגנים, והגדרת תנאים לשימושים ופעילויות בשטחים אלה.
- 8.7 כל הנאמר לעיל יבוצע על ידך :
- א. קביעת הוראות ותנאים למימוש זכויות ותוספות בניה בחלקות בנויות, חלקות פנויות ומבנים פנויים.
- ב. קביעת יעודי הקרקע השונים :  
אזורי מגורים, חזית מסחרית, אזוריים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, והוראות בניה ושימושים בהתאם.
- ג. הרחבה וביטול דרכים קיימות, קביעת דרכים חדשות, דרכים משולבות, ושבילים להולכי-רגל והגדרת אזורי חניה שונים כמסומן בחשריט.
- ד. קביעת הנחיות עיצוביות ואחרות ותנאים למתן היתרי בניה.
- ה. קביעת מבנים לשימור, הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה למבנים אלה.
- ו. קביעת חלקות לאיחוד, בהסכמת או שלא בהסכמת הבעלים, כמסומן בחשריט ובנספח האיחוד.

- ז. שינוי תכניות החלות בשטח התכנית כמפורט להלן :
- תכנית בניין עיר מס' 44 - תכנית מאוחדת לקביעת אזורים (תיקון 1941), אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעיתון הרשמי מס' 1142 מיום 20.1.42.
  - תכנית A לפו אשר אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית בישיבתה מיום 15.8.46.
  - תכנית מס' 190 אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 19 מיום 8.6.49.
  - תכנית מפורטת מס' 1200 - תכנית פיתוח שטח מנשיה אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2123 מיום 3.7.75.
  - תכנית מפורטת מס' 2407 אשר אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית בישיבותיה מיום 11.9.89 ו - 25.5.90.  
על שנוייהן (להלן "התכנית הראשית").

9. הגזרות

9.1 - "מבנו"

קבוצת חלקות מוקפת רחובות מכל צדדיה.

9.2 - "בניין קיים"

בניין שבנייתו נגמרה לפני מועד מתן תוקף לתכנית זו.  
(גמר בניה כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים התשכ"א - 1961).

9.3 - "בניין חדש"

בניין אשר אינו בניין קיים.

9.4 - "החוק"

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

משרד הפנים  
התכנון והבניה  
מנהל המחוז  
תל אביב

9.5 "הוצדה המחוזית" -

הוצדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ת"א, או רשות הרישוי המחוזית לפי העניין.

9.6 "הוצדה" -

הוצדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב יפו, או רשות הרישוי המקומית לפי העניין.

9.7 "מהנדס העיר" -

מהנדס הוצדה המקומית לתכנון ובניה למרחב התכנון המקומי תל אביב - יפו וכן מי שהוסמך על ידו.

9.8 "רחוב משולב" -

רחוב או קטע רחוב, המסומן בתשריט, המרוצף לכל רוחבו לשימוש משולב, לכל רוחבו, לרכב ולהולכי רגל, ואשר החניה בו מוגבלת.

9.9 "שטח פרטי פתוח משותף" -

שטח המיועד לפתוח משותף של גינות אחוריות, בו מומלץ לבטל כל הפרדה פיזית (גדרות זכור') בין חלקות סמוכות וזאת ללא שינוי בשטח החלקות הרשומות.

9.10 "בנין לשימור א" -

בנין קיים המסומן בתשריט שמיועד לשימור לפי תכנית זו ואשר שיפוצו כפוף למגבלות המפורטות בתכנית.

9.11 "בנין לשימור ב" -

בנין קיים המסומן בתשריט שמיועד לשימור לפי תכנית זו עם תוספת בניה. תוספת הבניה ושיפוץ הבנין כפופים למגבלות המפורטות בתכנית.

9.12 "בנין לשימור ג" -

בנין קיים המסומן בתשריט, שיש בו פרטים או תכונות ארכיטקטוניים בעלי ערך מיוחד, המיועד לשימור לפי תכנית זו, ואשר תוספת בניה לו, שיפוצו או הריסתו כפופים למגבלות המפורטות בתכנית.

10. אזור יעוץ

10.1 אזור מגורים א' - שיקום :

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחום הוא אזור מגורים א' - שיקום וחלות לגביו ההוראות שלהלן :

10.1.1 תכליות :

באזור מגורים א' - שיקום לא יוצא היתר בניה ושימוש אלא למגורים למעט האמור בסעיף מס' 10.8 "חזית מסחרית" לגבי שימושים מסחריים, וסעיף מס' 10.11 ביחס לשימושים ציבוריים, דיוור מוגן לקשיש ופנסיונרים עפ"י המפורט בסעיפים אלה בהתאמה.

מגבלות הבניה לשימושים שאינם למגורים יהיו בהתאם למפורט בבנייני מגורים, למעט אם קיימות הוראות מפורשות בסעיפים הנ"ל בהתאמה.

10.1.2 זכויות בניה :

ב"אזור מגורים א' - שיקום" - יהיו זכויות הבניה כמפורט להלן:

(א) הבניה בכל החלקות באזור זה תהיה בגובה של 3 קומות (כולל קומת הקרקע) וקומת גג חלקית ששטחה לא יעלה על 50% משטח הקומה שמחתיה. קומת הגג החלקית תבנה בנסיגה מקו החזית לצד הרחוב ובמרחק שלא יפחת מ-1.50 מטר.

(ב) באזור מגורים א' - שיקום לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת מלאה או חלקית.



(ג) - זכויות הבניה המירביות יהיו 135% משטח החלקה.  
- זכויות הבניה לחלקה בה יהרס בניין קיים כדי לבנות  
בניין חדש עפ"י הוראות תכנית זו יהיו 150% משטח  
החלקה.

- זכויות הבניה לחלקות אשר יאוחדו למבנן אחד שלם ויהרסו  
בהם בניינים קיימים כל זאת למטרות בניה חדשה עפ"י  
הוראות תכנית זו יהיו 200% משטח החלקות.

(ד) צפיפות הבניה :

- על שטח מגרש של עד 100.0 מ"ר הותר הקמת 1 יח"ד.  
- על שטח מגרש של עד 140.0 מ"ר הותר הקמת 2 יח"ד.  
- על כל תוספת של עד 55.0 מ"ר לשטח המגרש - 1 יח"ד.

- שימוש מסחרי בקומת הקרקע, אין בו כדי לגרוע מצפיפות  
המגורים המותרת ע"פ תוכנית זו, בחנאי ששום יחידת  
דיוור במגרש האמור לא תהייה בשטח הקטן מ- 60 מ"ר.

- במידה וזכויות הבניה לא נוצלו במלואן, והצפיפות  
הקיימת במגרש גדולה מהצפיפות המותרת ע"פ תוכנית זו  
ניתן יהיה לבצע הרחבת הדירות הקיימות עד למיצוי  
הזכויות ע"פ תוכנית זו ללא הגדלת מספר יחידות הדיוור  
במגרש.

10.1.3 קווי בניין :

- (א) קו בניין קדמי - 0.0 מטר, מחייב.
- (ב) קווי בניין צדדיים - בהסכמת הבעלים של שתי חלקות  
גובלות ניתן לבנות בקו בניין צדדי - 0.0.  
- כאשר בניין קיים בנוי בקו בניין צדדי 0.0 מ' קו  
הבניין הצדדי של החלקה הגובלת יהיה 0.0 מטר מחייב.  
- במידה ואין הסכמה בין בעלי החלקות כאמור לעיל או  
במידה ובניין קיים בנוי בקו בניין שונה מ-0.0 מטר  
יבנה הבניין בחלקה הגובלת בקו בניין צדדי של 2.0 מטר.  
(ג) קו בניין אחורי - 5.0 מטר.

10.1.4 תוספות בניה :

- (א) תוספות הבניה ב"אזור מגורים א' - שיקום" יהיו עפ"י הוראות תכנית זו לגבי בניה חדשה באזור זה ביחס למספרי הקומות, קווי הבניין ומספר יח"ד.
- (ב) עיצוב התוספת ייעשה בתאום עם דרישות מהנדס העיר להתאמת התוספת לבניה הקיימת ולחזית הרחוב.
- (ג) כל חריגות הבניה וכל בניה אחרת שנעשתה שלא כחוק בקומת קרקע, חצר, ובכל מקום אחר בשטח החלקה, תהרסנה לפני הוצאת היתר בניה לתוספת כל שהיא. הועדה המקומית תהייה רשאית לאשר אי הריסה של חלקים אלה כולם או חלקם, ע"פ המלצת מהנדס העיר ובחנאים שיקבעו על ידו.
- (ד) הבניין הקיים ישופץ כולו בהתאם לתכנית שיפוץ אשר תהיה חלק מהיתר הבניה לתוספת הבניה.
- (ה) הועדה תהייה רשאית לשנות או לבטל את החנאים למתן היתר לתוספת בניה כאמור בסעיף ג' ו-ד' לעיל אם שוכנעה כי גודל התוספת או גודל החריגה או מצב המבנה, אינם מצדיקים החנאים הנ"ל במלואם.
- (ו) במקרים בהם המבנה הקיים נבנה על פי היתר כחוק בשטח בנוי העולה על המותר מכח תוכנית זו תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הוצאת היתרים לעבודות בהיקף מוגבל (כגון: סגירת מרפסות, בניה על גג וכד'), בתנאי חו"ד חיובית של מהנדס העיר ובחנאי של שיפוץ המבנה ושילוב התוספות במבנה ובסביבתו הקרובה. כמו כן תהייה הועדה רשאית להתיר, במקרים מיוחדים, תוספת של עד 10% משטח המבנה הקיים בפועל בתנאי שיפוץ המבנה ושילוב התוספת במבנה ובסביבתו הקרובה, במסגרת קוי הבניין המותרים.

(ז) כתנאי לאישור תוספות בניה בצד הבניין או מאחוריו וכתנאי לבקשה להיתר בניה לסגירת קו בניין צדדי על ידי שתי חלקות עד גבול מגרש, רשאי מהנדס העיר לדרוש ביצוע בו זמנית של התוספת באופן שתשמור על אופיו הארכיטקטוני של הבניין.

(ח) הועדה רשאית לדרוש הסרת סגירת מרפסות הפוגעות באופיו הארכיטקטוני המקורי של הבניין.

#### 10.1.5 שטח פתוח משותף:

השטח הריק מבניה שיווצר בעקבות הבניה עפ"י הוראות תכנית זו בליבו של כל מבנן הוא "שטח פרטלי פתוח משותף". תנאי למתן היתר בניה הוא הכנתה של תכנית פיתוח לחצר האחורית בכל היתר אשר תקבע בין היתר הוראות שיבטיחו התנאים לסידור השטח הפרטי הפתוח המשותף כגינה משותפת בעמיד במידה וחושג הסכמת הבעלים לשם כך.

#### 10.2 אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחום עם מסגרת בצבע כחום כהה וקו רצוף בצבע סגול והכולל את המגרשים 1 - 5 בין הרחובות הכובשים, כרם החימנים, רבי- מאיר ות"מ"ב, הוא אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית וחלות לגביו ההוראות שלהלן:

##### 10.2.1 תכלית:

(א) קומת הקרקע לשימושים של מסחר קימעונאי, אשר אינו מהווה מטרה לשימושי המגורים ואשר יפנה לצד רחוב הכובשים בלבד, ועפ"י הוראות סעיף 10.8 הדן ב - "חזית מסחרית".

(ב) יתר הקומות למגורים בלבד למעט האמור בסעיף מס' 10.11 ביחס לשימושים ציבוריים, דיור מוגן לקשיש ופנסיונרים.

##### 10.2.2 זכויות הבניה:

באזור מגורים מיוחד יותרו קומת קרקע מסחרית ומעליה 4 קומות בשעור כולל של 200% משטח כל מגרש.

10.2.3 צפיפות הבניה :

כאמור בסעיף 10.1.2 (ד) שלעיל.

10.2.4 קווי בניין :

(א) קווי הבניין לצד הרחובות כרם החימנים, רבי-מאיר, אלישיב, פדויים, ישכון, חיים חבשוש וחרמ"ב יהיה - 0.0 מ'.

(ב) תותר בנית המשך קומות רביעית וחמישית מעל הרחובות הנ"ל למעט רח' כרם החימנים.

(ג) קו הבניין לצד רחוב הכובשים יהיה 3.0 מטר בקומת הקרקע. שתי קומות המגורים הראשונות בלבד מעל קומת המסחר יובלטו 1.0 מטר מעבר לגבול המגרש לחחום זכות הדרך ליצירת ארקדה בעומק 4.0 מטר לאורך החזית המסחרית שבקומת הקרקע. תותר הצבת עמודי הארקדה בתחום המדרכה לאורך קו הבליטה (ראה חתך טיפוסי בנספח בנוי).

(ד) גובה הקומה המסחרית והארקדה יהיה 4.0 מטר נטו.

(ה) לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין לצד רחוב הכובשים כמוגדר לעיל.

10.2.5 הוראות בניה :

(א) תנאי להוצאת היתר בניה באזור מגורים מיוחד הוא אישורה בועדה המקומית של תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית לעיצוב רחוב הכובשים שחכלול את כל המגרשים באזור זה ובה תנאים והוראות לעיצוב הארקדה, עיצוב קומות המגורים שמעליה, חומרי הגמר וכד'.

(ב) תישמר הפרדה מוחלטת בין הכניסות לקומות המגורים לכניסות לשטחי המסחר.

מנהל משרד התכנון והבניה  
הרשות המקומית  
"דרך המדע" יבנה 5100000  
ת.ד. 2096 יבנה 5100000

10.3 אזור מגורים ג'

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב והכולל את המגרשים מס' 6-11, 14-16 בין הרחובות הכובשים, תרמ"ב, יום טוב, סמטת הכרמל, כנפי נשרים ודניאל, הוא אזור מגורים ג' וחלות לגביו ההוראות שלהלן:

10.3.1 תכליות:

באזור מגורים ג' לא יוצא היתר בניה ושימוש אלא למגורים.

10.3.2 זכויות בניה:

באזור מגורים ג' תותר בניה של 200% משטח כל מגרש. הבניה בכל מגרש תתבצע בגובה של 3 קומות (כולל קומת הקרקע) וקומת גג חלקית אשר שטחה לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה.

שאר הזכויות יהיו על פי הזכויות באזור מגורים א' - שיקום לגבי מבנו שלם.

10.3.3 קווי בניין:

קווי הבניין יהיו 0.0 מטר לצד הרחובות התוחמים כל מגרש.

10.3.4 הוראות הבניה:

(א) לא יוצא היתר בניה באזור מגורים ג' אלא לבניה שתתבצע במגרש שלם אחד.

(ב) תנאי למתן היתר בניה באזור זה הוא אישורה בועדה של תכנית בינוי ופיתוח שטח כוללת לאזור זה אשר תכלול הוראות ותנאים בדבר:

- רמת פיתוח השטח מבחינת ריהוט הרחוב, גינון, ריצוף הרחובות וכד'.

- תכנון כל מגרש כיחידה שלמה אחת, כאשר מבנה המגורים

שבו סוגר על שטח פרטי פתוח משותף כהגדרתו בסעיף 9.9.

- הסדרי התנועה, הכניסות והיציאות מהחניות כמפורט בסעיף 14.2 שלהלן.

(ג) תנאי להוצאת התרי בניה למגרשים בבעלות מנהל מקרקעי ישראל הכלולים בשטח לחלוקה מחדש כאמור בסעיף 12 הוא פנוי השטח הציבורי הסמוך (מגרש מס' 12).

אזור דירות II :

10.4

השטח הצבוע בחשריט בצבע תכלת הוא אזור דירות II .  
ההוראות החלות באזור זה יהיו הוראות תכנית בניין עיר  
מס' 44, תכנית מאוחדת לקביעת אזורים (תיקון 1941) על  
שינוייה לרבות תכנית "מ" למעט המפורט ב"רשימת האזורים"  
ו"רשימת עסקים ומלאכות ותעשיות".

תכליות :

10.4.1

באזור דירות II לא יוצא היתר בניה ושימוש אלא למגורים  
למעט האמור בסעיף מס' 10.8 ביחס לשימושים מסחריים ובסעיף  
10.11 ביחס לשימושים ציבוריים, דיור מוגן לקשיש ופנסיונים.

זכויות בניה :

10.4.2

אחוזי הבניה, מספר הקומות וצפיפות הבניה יהיו עפ"י הוראות  
תכנית בניין עיר מס' 44 על שינוייה כולל תכנית "מ"  
כאמור לעיל.

אזור מסחרי I :

10.5

השטח הצבוע בחשריט בצבע אפור עם מסגרת בצבע סגול הוא אזור  
מסחרי I . ההוראות החלות באזור זה יהיו הוראות תוכנית בנין  
עיר מס' 44 תוכנית מאוחדת לקביעת אזורים (תיקון 1941) על  
שינוייה לרבות תוכנית מס' 216.

אזור לבנייני ציבור :

10.6

השטח הצבוע בחשריט בצבע חום עם מסגרת בצבע חום כהה הוא  
אזור לבנייני ציבור.

10.6.1 באזור לבנייני ציבור, רשאית הועדה להתיר שימושים לחכליות

הנאות, כפוף לתנאים המפורטים בסעיף 10.6.5 להלן :

א. שרותי חינוך.

ב. שרות דת.

ג. שרותי קהילה, בריאות ורווחה.

דף מס' 15  
מתוך 25 דפים  
3 במ/2510

ד. שרותי מינהל וחרום עליוני וציבורי.

ה. מתנ"ס או אולמות כינוסים ומופעלים כחלק מהמוסדות הנ"ל.

ו. שרותים נלווים הדרושים להפעלת התכליות הנ"ל, כולל מזן ובית קפה, בתנאי שהם מהווים חלק מהמוסדות הנ"ל, ונועד לשמש אותם.

ז. שרותי ספורט ונופש - בשטחים הפתוחים הכלולים במגרשים לבניני צבור, וכן בשטח גגות המבנים הנ"ל.

10.6.2 שטח מירבי לבניה בקומה - עד 40% משטח המגרש.

10.6.3 גובה הבניה המותר - עד 4 קומות, לא כולל קומת עמודים אם תבנה.

10.6.4 קני הבנין

א. לחזית 4 מ', לאחור 5 מ' ולצדדים 4 מ'.

ב. במקרה של תוספת לבנין קיים, למרות האמור בסעיף א' לצור התאמה אדריכלית של התוספת לבנין הקיים, רשאית הועדה לחייב תוספת בניה המשכית בקונטור הבניין הקיים או בחלקים ממנו.

10.6.5 תנאים למתן היתר:

א) הסכמת הועדה המחוזית והליכי פרסום למתן זכות התנגדות, במתכונת הקלה, לגבי -

1. במבנה קיים - אם הוצע במבנה שימוש חדש, שאינו משתי לאותה קבוצה כמו השימושים הקיימים במבנה (לפי הפרוט בסעיף 10.6.1 לעיל).

2. בכל מקרה שהשימוש המוצע כלול בקבוצה ה או ז בסעיף 10.6.1 לעיל.

דף מס' 16  
מחוך 25 דפים  
3 / 2510 במ

ב) הוכחה לשביעות רצון הועדה כי השימוש המוצע איננו מהווה מיטרד למגורים.

ג) הסדר חניה.

**10.7 מגרש מיוחד צבורי:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום עם מסגרת בצבע חום כהה ורשת בצבע אדום והכולל את המגרשים מס' 12, 13 הוא מגרש מיוחד צבורי ויחולו לגביו ההוראות שלהלן:

**10.7.1 תכליות:**

התכליות המותרות במגרש מיוחד ציבורי יהיו חניון ציבורי לתושבי השכונה ב-4 קומות המרתף במגרש מס' 12 וב-5 קומות המרתף במגרש מס' 13. ביתר הקומות יותרו שימושים ציבוריים כמפורט בסעיף 10.6.1 לעיל.

**10.7.2 זכויות בניה:**

במגרש מיוחד ציבורי תותר בניה בשעור כולל של 150% משטח המגרש ב-3 קומות וקומת גג חלקית.

**10.7.3 קווי בניין:**

קווי הבניין לגבי מגרש מס' 12 יהיו 0.0 מ' למעט קו בניין של 4.0 מ' בקומת הקרקע לצד רחוב כנפי נשרים וסמטת הכרמל המיועד ליצירת ארקדה.  
קוי הבניין לגבי מגרש מס' 13 יהיו לחזיתות כמסומן בתשריט, לצדדים ולאחור 4.0 מ'.

**10.7.4 הוראות בניה:**

חנאי למתן היתרי בניה למגרשים מס' 12, 13 יהיה אישורה בועדה המקומית של חכנית בינוי אדריכלית אשר עקרונותיה הם:



דף מס' 17  
מתוך 25 דפים  
3/2510 במ

- (א) התאמת המבנה המוצע לסביבתו מבחינת חלוקת המסה הבנויה.
- (ב) יצירת מעברים ציבוריים פתוחים בתוך המבנה.
- (ג) פיתוח המשכי צירי הרחובות הקיימים בכרם - התימנים בתחום מגרש מס' 12 כמעברים הפתוחים לציבור.
- (ד) קביעת תנאים לגבי חומרי גמר, פיתוח שטח, גינון וכד'.

#### 10.8 חזית מסחרית

האיזור המסומן בקו רצוף בצבע סגול הוא חזית מסחרית ויחולו לגביו ההוראות שלהלן:

10.8.1 ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית יותרו הן בבנינים קיימים והן בבנינים חדשים שימושים של מסחר קמעונאי, שירותים אישיים ובתי אוכל בקומת הקרקע בלבד ובתנאי שתשוכנע הועדה כי אינם מהווים מטריד לסביבתם ולמגורים הסמוכים להם.

10.8.2 במבנים המצויים ברחובות בהם לא מסומנת חזית מסחרית וביום אישור התוכנית היה שימוש מסחרי בקומת הקרקע כדין, לרבות רח' כנפי נשרים, רשאי הועדה להתיר המשך השימוש המסחרי לאחר פירסום כחוק. שוכנעה הועדה שהשימוש מהוה מטריד ואין לאשרו כשימוש חורג, תקופת המעבר המירבית לגביו תוסדר לפי החוק.

10.8.3 ברחוב הירקון יותרו שימושים מסחריים כנ"ל בקומות קרקע, במגרשים פינתיים בלבד.

#### 10.8.4 בבנינים חדשים

בבנינים חדשים ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית לא יותר כל שימוש מסחרי בקומות עליונות.

#### 10.8.5 בבנינים קיימים

בבנינים קיימים יותר שימוש מסחרי בקומות העליונות במידה והשימוש קיים בהיתר במבנה שנבנה שלא למגורים. שימוש מסחרי הקיים בהיתר ואינו במבנה כנ"ל יהווה שימוש חורג ותקופת המעבר המקסימלית לגביו תוסדר לפי החוק.

מינהל מסד נתונים  
מחוז ת"א  
דרך פתח תקווה 111, תל אביב  
ה.ד. 7246, טלפקס 05-5550111

דף מס' 18  
מתוך 25 דפים  
3 במ/2510

10.8.6 שימושי המסחר יהיו מופרדים מבחינת כניסות ויציאות משימושי המגורים הסמוכים להם.

10.8.7 תנאי לקבלת היתר בניה לכל שימוש עסקי חדש יהיה הכנת תכנית עיצוב לקטע הרחוב בין שני רחובות סמוכים, באישור הועדה המקומית.

#### 10.9 שטח ציבורי פתוח -

האזור הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח ויחולו לגביו ההוראות שלהלן :

10.9.1 לא תותר הקמת כל מבנה בשטח ציבורי פתוח למעט מתקני משחק לילדים, הצבת יצירות אמנות, מזרקות וכד'.

10.9.2 תנאי למתן היתר פתוח בשטח הציבורי הפתוח הוא אשורה בועדה המקומית של תכנית פתוח שטח.

#### 10.10 מגרש מיוחד לתחנת דלק

השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב עם מסגרת בצבע אדום הוא מגרש מיוחד לתחנת דלק ויחולו לגביו ההוראות שלהלן :

10.10.1 המבנה הבנוי על מגרש זה ישמש כתחנת תדלוק ושירותי רכב ע"פ היתר הבניה ובהתאם לתמ"א 18.

10.10.2 כל תוספות הבניה בתחום מגרש התחנה ובמגרשים הגובלים יהיה ע"פ הוראות תמ"א 18.

#### 10.11 שימושים ציבוריים, דניור מוגן לקשיש ופנסיונרים

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר באזור מגורים א' -

שיקום, אזור מגורים ב', אזור מגורים מיוחד ואזור דירות שימושים לשירות הקהילה ולשיפור רווחת החיים של תושבים באזור בתנאים הבאים :

- ההיתר יוצא לאחר פירסום בהתאם לנדרש בחוק לשימוש חורג.

- השימוש המוצע לא יהווה מטריד למגורים.

10.11.1 השימושים המותרים יהיו כמפורט להלן :

- (א) דיור מוגן לקשישים - יותר בבניין שלם. השטח ליחידת דיור במבנה המשמש לדיור מוגן לקשישים לא יהיה קטן מ-30 מ"ר.
- (ב) פנסיון - יותר בבניין שלם או בקומות שלמות בבניין מגורים. מספר יח' הדיור בכל פנסיון לא יעלה על 50.
- (ג) ספרייה, מועדון יום לקשיש, תחנה לטיפול באם ובילד, פצונון, מעון, גן ילדים, בית כנסת יותרו :
- בקומת קרקע, וכן במרחף של בניין קיים (בתנאי שאיננו משמש את דיירי הבניין) ובבניין חדש בתנאי של כניסה נפרדת.
- בבניין שלם.

11. איחוד חלקות בעתם התכנית -

- 11.1 איחוד חלקות למגרשי בניה בתחום תכנית זו יהיה עפ"י התשריט ונספח האיחוד.
- 11.2 זכויות הבניה יהיו למגרשי הבניה הנ"ל עפ"י מיקומם באזורים השונים כמפורט בתכנית זו.
- 11.3 הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרי בניה למגרשי בניה השונים מהגדרתם בנספח האיחוד בתנאי ששוכנעה הועדה כי דרישת האיחוד מונעת ניצול זכויות או פוגעת באיכות הבניה בחלקות השותפות למגרשי הבניה.

12. שטחים לאחוד ולחלוקה מתנש:

השטח המסומן בקוים שחורים אלכסונים ובמסגרת שחורה והכולל את המגרשים 6, 8, 10, 12, 14-16 בין הרחובות קהילת עדן, תרמ"ב, יום טוב, סמטת הכרמל, יחיה ודניאל, מיועד לאחוד וחלוקה מחדש, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק.

היתרי הבניה בשטחים אלה ינתנו לחלקות ולמגרשים כמסומן בתשריט בהסכמת הבעלים או לאחר שתוכן תכנית אחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים.

מיועד לביקורת  
מספר תשריט  
10.11.1  
10.11.1  
10.11.1

13. בנינים לשימור

- א. כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתו של הבנין תעשה באישור הועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, בהתיחס לכל פריטי הפעולה כולל חומרי גמר, סגירת מרפסות, גידור וגינון. טיפול במרזבים וסילוק או הסרת מתקנים על גג הבנין.
- ב. הועדה תהיה רשאית לחייב הסרת חלקים ותוספות שאינם שייכים לבנין המקורי.
- ג. בבנין לשימור הנמצא בתחום ההפקעה להרחבת דרך עפ"י תכנית זו הועדה המקומית רשאית לאשר חריגה של הבנין לתחום הדרך בקומות שמעל קומת הקרקע.

13.1 בנין לשימור א'

מסומן בחשריט בכוכב שחור בחוך עיגול בצבע שחור.

- א. לא תותר הריסת בנין לשימור א' ולא תותר לגביו כל תוספת.
- ב. למרות האמור לעיל, במקרים מיוחדים תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בניה או תוספת בניה חלקית למבנה לשימור א' עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר, בתנאים הבאים:
- יוגשו תוכניות ארכיטקטוניות ותוכנית שימור בקנה מדה מפורט הכוללת:
- ניתוח אדריכלי והסטורי של המבנה וסגנון הבניה תוך הצגת דוגמאות של מבנים אחרים.
  - תוכניות מפורטות של הבנין המקורי תוך ציון של שינויים שנעשו בו עם הזמן.
  - ניתוח הנדסי של חוזק המבנה ומרכיביו, ומצב המערכות שבו.
  - הוכחה גרפית ומלולית שהתוספות אינן פוגעות באיכות האדריכלית וההיסטורית של המבנה, והדגמת אופני טיפול חלופיים.
  - פרוט העבודות לשיפוץ ולשיחזור שיבוצעו בבנין לשימור, כולל פרטי בנין אופייניים.

- תעוד צילומי של הבנין לשימור על הזלחותיו והאלמנטים  
הליחודיים שבו.

- כל חומר אחר שיתבקש ע"י הועדה.

ג. במטרה לשמור על איכויותיו הארכיטקטוניות של הבנין הקיים  
רשאית הועדה לקבוע לתוספת הבנין המוצעת קוי בנין גדולים  
או קטנים מקוי הבנין המפורטים בסעיפים שלעיל.

13.2 בנין לשימור ב' -

מסומן בתשריט בכוכב בצבע שחור.

א. לא תותר הריסת בנין לשימור ב'.

ב. תוספות בניה:

1. הועדה תהא רשאית לאשר תוספת בניה כמפורט בסעיפים

10.1.2 10.2.2 10.3.2 10.4.2 10.5 לעיל, לאחר קבלת  
חוות דעת מהנדס העיר, לגבי שמירת איכויותיו  
הארכיטקטוניות של הבנין. לשם קבלת חוות הדעת, כנדרש  
לעיל, מבקש ההיתר יגיש:

- ניתוח אדריכלי והיסטורי של המבנה, סגנון הבניה  
ותכניות הבנין המקורי, תוך הצגת דוגמאות של מבנים  
אחרים.

- ניתוח הנדסי של חוזק המבנה ומרכיביו ומצב המערכות  
שבו.

- צורת השתלבות התוספות במבנה לשימור, ובסביבתו.

- הוכחה בתרשים ובכתב, שהתוספות אינן פוגעות באיכויות  
האדריכליות וההיסטוריות של המבנה. הכוללת הדגמת אופני  
טיפול חלופיים.

- פרוט העבודות לשיפוץ ולשיחזור שיבוצעו בבנין לשימור,  
כולל פרטי בנין אופייניים.

מינהל תכנון  
ד"ר נחמיה  
הנדסאי תכנון

- תעוד צלומי של הבנין לשימור על חזיתותיו והאלמנטים הייחודיים שבו.
- כל חומר אחר שיתבקש על ידי הועדה.

2. במטרה לשמור על איכויותיו הארכיטקטוניות של הבנין הקיים, רשאית הועדה לקבוע, לתוספת הבניה המוצעת, קוי בנין קטנים או גדולים מקוי הבנין המפורטים בסעיפים שלעיל.

### 13.3 בנין לשימור ג'

מסומן בתשריט בריבוע בצבע שחור.

#### א. תוספת בניה

הועדה תהא רשאית לאשר תוספת בניה כמפורט בסעיפים: 10.1.2, 10.2.2, 10.3.2, 10.4.2, 10.5 לעיל, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר שהתוספת אינה פוגעת בחכונות ובפרטים הראויים לשימור. לשם קבלת חוות הדעת, כנדרש לעיל, מבקש ההיתר יגיש את התכניות המקוריות ותיעוד צילומי של הבנין, או כל חומר אחר שידרש ע"י מהנדס העיר.

#### ב. הריסת הבנין

הועדה תהא רשאית לאשר הריסת בנין לשימור ג' בתנאים הבאים:  
- המבקש להרוס בנין יבצע, על פי הנחיות הועדה המקומית את הבדיקות והתחשיבים הנדרשים כדי להוכיח כי משקולים הנדסיים, כלכליים ו/או ארכיטקטוניים לא ניתן לשמרו.  
- המבקש יגיש יחד עם הבקשה להריסה, תשריט מחייב לבנין חדש על המגרש הנדון, וההיתר להריסה יותנה במימוש הבניה תוך זמן קצוב.  
- המבקש ישכנע את הועדה שאין בהריסת הבנין משום פגיעה בערכים הארכיטקטוניים הקיימים, ויציג את אופן שילוב התכונות ו/או הפרטים הראויים לשימור בבנין החדש שיוקם במגרש הנדון או כל דרך אחרת לטיפול בו לפי הנחיות מהנדס העיר.

דף מס' 23

מתוך 25 דפים

3 במ/2510

- המבקש יגיש תעוד צילומי של הבנין הקיים והפרטים הראויים לשימור.

ג. כדי להבטיח שימור איכותו הארכיטקטונית של הבנין הקיים, רשאי הועדה לקבוע לתוספת הבניה המוצעת, קוי בנין קטנים או גדולים מהמפורט בסעיפים שלעיל ובמקרה שתותר הריסת הבנין הקיים כי קוי הבנין המפורטים בסעיפים שלעיל לא יחולו על הפרטים שישמרו מהבנין הקיים וחיבורם לבנין החדש.

שמירת עצים 13.4

הועדה רשאית לרשום עץ או קבוצת עצים לשימור ולהודיע את דבר הרישום לבעל ו/או מחזיק הקרקע שעליה הם צומחים. לא תותר גדיעת, כריתת או השחתת העצים לשימור, ללא היתר של הועדה לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר.

תנועה וחניה - 14

באזור מגורים א' - שיקום : 14.1

הועדה המקומית רשאית להקל בדרישות החניה ו/או להתיר התקנת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה עפ"י התקן אינה אפשרית מסיבות תכנוניות אדריכליות או אחרות.

הועדה המקומית רשאית לדרוש ממבקש היתר באזורי שיקום כי ישתתף בהתקנתם של מקומות חניה בשטחים הציבוריים או בחניון ציבורי שיוחקן לשם כך ע"י תשלום לקרן חניה.

במקרה של בניה במבנן שלם, תהיה החניה כולה תת-קרקעית ועפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעיריית תל אביב - יפו בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

מנהל תכנון

ד"ר נחמיה  
ת.ד. 36

- 14.2 באזור מגורים ג'  
החניה תהיה כולה תת-קרקעית ולפי התקן שיהיה בתוקף  
בעיריית תל אביב - יפו בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- 14.3 במגרש מיוחד ציבורי:  
החניה תהיה עפ"י התקן כאמור לעיל ובהתאם לאמור בסעיף  
מס' 10.7.1.
- 14.4 לאורך רח' הכובשים :  
לא תותר חניה תפעולית ולא יותרו כניסות ויציאות לחניה  
תפעולית ממגרשים לאורך הרחוב.
- 14.5 ביחר האזורים המוגדרים בתכנית זו החניה תהיה עפ"י  
התקן כאמור לעיל.
15. הפקעות :  
כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית, יופקעו כחוק וירשמו ע"ש  
עיריית ת"א-יפו בספרי המקרקעין.
16. הריסות מבנים:  
תנאי למתן היתר בניה תהיה הבטחת הריסת המבנים המסומנים להריסה  
בתחום המגרש.
17. יחס לתכניות תקפות:  
17.1 תכנית זו מבטלת את כל התכניות החלות בתחום תכנית זו למעט  
הוראות תכנית בניין עיר מס' 44 על שינוייה החלה באזור  
דירות 11 כמפורט בסעיף 10.4 ובאזור מסחרי 1 כמפורט  
בסעיף 10.5.
- 17.2 תכנית מתאר מקומית "ע" תחול בתחום תכנית זו למעט סעיף  
מס' 6 - "קווי בניין בקומות המרתף".  
לעניין זה יחולו הוראות תכנית זו הקובעות כי בכל שטח  
התכנית ניתן יהיה להקים מרתפים לשימוש חניה בלבד במלוא  
גבולות המגרשים.



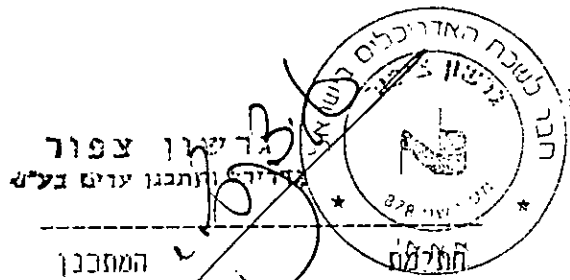
דף מס' 25  
מחוך 25 דפלים  
3 במ/2510

17.3 תכנית מס' 1680 יציאות לגגות:

לא תחול בתחום תכנית זו למעט אזור דירות II ואיזור מסחרי I בהם תחולנה הוראותיה.

18. תחילת ביצוע התכנית:

כתחילת ביצוע התכנית תחשב ביצוע יסודות ל-40 יח"ד בתחום אזור מגורים ג' והגשת רשימה של מבנים חורגים באיזור דירות II חור שנה מיום אישור התוכנית.



רודיקה סניגורניץ  
אדריכלית  
20.5.93

התוכנית תיבצע על פי תוכנית המבנים  
המפורטת להלן:

1991	אוקטובר
1992	דצמבר
1993	פברואר
1993	מרץ
1993	אפריל
1993	מאי

1991	אוקטובר
1992	דצמבר
1993	פברואר
1993	מרץ
1993	אפריל
1993	מאי

נספח לתוכנית מפורטת מס' 2510 / גמ 3

טבלת שטחים

שטח דונם	יעוד
כ- 41.00 דונם	אזור מגורים א' שיקום
" 82.70 כ-	אזור דירות II
" 9.00 כ-	אזור מגורים ג'
" 1.60 כ-	אזור מגורים מיוחד
" 5.90 כ-	אזור מסחרי I
" 0.66 כ-	מגרש מיוחד לתחנת דלק
" 2.20 כ-	אזור לבניני צבור
" 5.20 כ-	מגרש מיוחד צבורי
" 1.04 כ-	שטח צבורי פתוח
" 64.70 כ-	דרכים
כ- 214.00 דונם	סה"כ

משרד הפנים מהווה תלויים  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הודאת שעה) התשנ"ב  
 :גישור המסמכים מס' ת/א-3-2510  
 הועדה לבניה למגורים (מס' כ-4)  
 החליטה ביום 8.9.92 להשיג את המסמכים  
שמואל לסקר 12/09/92  
 כנ"ל לטובת התכנון  
8.9.93