



תכנית מתאר מס' 2509 - ת.א.ב.מ/ו-5 - "השכונה המארונית"
 ע"פ חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן 1990

- שינוי מס' 1 לשנת 1991 של תכנית מפורטת מס' 666 על תיקוניה
 שינוי מס' 1 לשנת 1991 של תכנית מפורטת מס' 606 על תיקוניה
 שינוי מס' 1 לשנת 1991 של תכנית מתאר מס' 479 על תיקוניה

תוכן

- | | |
|---|---|
| <p>4. הוראות כלכליות

 4.1 אזור להכנת תכנית
 בינוי ופיתוח.
 4.2 תחום הוראות שימור
 4.3 מבנה לשימור
 4.4 אזור לאיחוד וחלוקה
 4.5 דרכים וחניה
 4.6 הפקעות
 4.7 הריסות ופינויים
 4.8 תחום הוראות מיוחדות
 4.9 שטח עתיקות מוכרז</p> | <p>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</p> |
| <p>5. תחילת ביצוע התכנית
 -----</p> | <p>2. מטרת התכנית
 -----</p> |
| <p>6. יחס לתכניות תקפות
 -----</p> | <p>3. הוראות התכנית

 3.1 אזור מגורים ב' ו-ג' (שיקום)
 3.2 אזור מגורים ד'
 3.3 אזור מגורים ו' (שיקום)
 3.4 אזורי למוסדות ציבור
 3.5 אזור מגרש מיוחד
 3.6 שטח ציבורי פתוח
 3.7 חזית מסחרית</p> |
| <p>7. חתימות
 -----</p> | |

ג.ה.ל. מקרקעי י.ל.ל.
 מחוז ת"א
 מדף בית 116 ת"א
 תכנון זפ"ל

נוסח מתאר חוק 5/92



זיהוי ופרטים

1.1 שם התכנית

=====

- תכנית זו תקרא - תכנית מתאר מס' 2509-תא/במ/5.ו "השכונה המארונית"
 שינוי מס' 1 לשנת 1991 של תכנית מפורטת מס' 606 על תיקוניה.
 שינוי מס' 1 לשנת 1991 של תכנית מפורטת מס' 666 על תיקוניה.
 שינוי מס' 1 לשנת 1991 של תכנית מתאר מס' 479 על תיקוניה.

1.2 מסמכי התכנית

=====

התכנית כוללת:

- א. תקנון ובו 27 דפי הוראות בכתב. (להלן התקנון).
 ב. תשריט צבוע בק.מ. 1:1250 כולל טבלאות שטחים (לרלן התשריט).
 ג. תשריט בינוי עקרוני בק.מ. 1:500 (להלן תשריט בינוי עקרוני).
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

1.3 תחולת התכנית

=====

- א. תכנית זו תחול על השטח המותרם בקו כחול בתשריט.
 ב. תחום התכנית כולל את החלקות הבאות:
 גוש: 7020 חלקות: 49-69, 40-43, 7-15, 1-4,
 91/2-91/1, 84-88, 72-78,
 90 חלק, 92 חלק, 81 חלק.
 גוש: 7021 כל הגוש.
 גוש: 7025 חלקות: 125-51, 46-44, 42, 39, 37-1,
 38 חלק, 40 חלק, 43 חלק, 47 חלק, 50 חלק.
 גוש: 7026 חלקות: 120, 37-29, 20-13.
 גוש: 7028 חלקות: 42, 75-66, 1/3, 1/2,
 1/1 חלק, 154/2 חלק.
 גוש: 7086 חלק מדרך הים.
 ג. גבולות התכנית:
 - מצפון - רח' יהודה הימית והנמל
 - ממזרח - רח' הדולפין ובית הקברות היהודי, רח' אבן סינא
 - מדרום - דרום בי"ס חסן ערפה
 - ממערב - נמל יפו ושטח היבוש

מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז ת"א
 ת"א מ"ת 116 ת"א
 ת"א תכנון ופ"א



- 1.4 שטח התכנית
=====
כ-98 דונם.
- 1.5 בעל הקרקע
=====
מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
- 1.6 עורך התכנית
=====
נחום כהן אדריכל, רח' בזל 14 ת"א.
- 1.7 יוזם התכנית
=====
הועדה המקומית לתכנון ובניה- תל אביב יפו.

משרד המדע והטכנולוגיה
מנהל תכנון
ד"ר משה שניידר
תל אביב



לקבוע הוראות, תנאים והנחיות שיביאו ל:

- א. שיפור איכות המגורים ורווחתם, ע"י קביעת מספר מירבי של יחידות דיור וגדלן, מתן אפשרות להרחבת יחידות ותוספת יחידות חדשות.
 - ב. חיזוק רמת שרותים, ותנאי המחיה ע"י שיפור התשתית הציבורית ומוסדות הציבור.
 - ג. עידוד שיפוץ ושיקום המבנים, החצרות והשטחים הציבוריים תוך שימור אופיים 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.
- ובהתאם 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 ב (שקום) צבוע בתשריט צהוב.
 =====
 אזור מגורים ג (שקום) - צבוע בתשריט כתום.
 =====

3.1.1 התכליות המותרות שמוש למגורים.

במסגרת "שמוש למגורים" תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בהליך של פרסום והקלה 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 מטרה לדיירי הסביבה מאופי השמוש ואופן פעילותו.

3.1.2 אחוזי בניה

- א. אחוזי הבניה הכללים יהיו:
 באזור מגורים ב' (שיקום) - 100% משטח המגרש נטו.
 באזור מגורים ג (שיקום) 125% משטח המגרש נטו.
 ב. תכסית המגרש לא תעלה על 70% משטח המגרש נטו כולל כל השטחים המקורים ומבני העזר.
 ג. בנוסף לאמור לעיל, הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת למבנים קיימים ומבנים משוחזרים בלבד, אשר שטחם עולה על הבניה המותרת בסעיף זה, בשעור של עד 10% משטח המגרש, מעבר לשטח המבנה הקיים למטרות הבאות:

- בבנינים קיימים שאינם מבנים לשימור, לצורך הרחבת דיור או תוספת יחידות דיור או שיפוץ חלקי מבנה קיימים, אם נוכחה הועדה המקומית כי תוספת זו הכרחית לתפקוד המבנה ושיקומו.
- בבנינים קיימים שהם מבנים לשימור לצורך שיפוץ המבנה והבטחת תפקודו ובכפוף להוראות השימור סעיפים 4.2 ו-4.3 לדעיל.

3.1.3 גובה הבנין

- א. גובה בנין בעל גג שטוח לא יעלה על:
 7.5 מ' - באזור מגורים ב' (שיקום).
 10.5 מ' - באזור מגורים ג' (שיקום) בתחום הגובל במגרש וימדד מהנקודה הנמוכה שעל ציר הדרך בתחום הגובל במגרש.
 גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.30 מעל הגובה האמור.

התאחדות המבנים
 תל אביב
 ת"ד 10000
 תל אביב



ב. 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% ויפנו 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 ושמוש 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, מחקר החיצוני של הבית לאורך חזיתו לרחוב ולא יחרוג מחקר החיצוני של הבית ביתר החזיתות.

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

ד. במקומות אשר צוינו בתשריט "כאזור להכנת תכנית בינוי ופיתוח", ע"פ סעיף 4.1, ובמסגרת הוראות של תכנית כזו הועדה המקומית רשאית לקבוע גבהי בנינים הנמוכים מהמפורט לעיל, כדי להטיח השתלבות המבנים המוצעים בסביבתם.

זאת ללא פגיעה באחוזי הבניה הכוללים וקווי הבניה המותרים למגרשים כמפורט בסעיפים 3.1.2.

ה. באזור המסומן בתשריט כ"אזור הוראות מיוחדות" ממערב לרח' הצדף, לא יעלה גובה המבנים על המפורט בסעיפים קטנים א ו-ב' דלעיל לגבי אזור מגורים ב' שיקום.

קווי בניה 3.1.4

א. קווי הבניה המינימליים לחזית הרחוב ולצדדים יהיו כמסומן בתשריט לכל מגרש ומגרש.

ב. קווי הבניה המינימליים לאחור יהיו 4 מ'.

ג. על אף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקומית מקווי הבניה האמורים, עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר ובמסגרת אחוזי הבניה המותרים, אם שוכנעה כי החריגה המוצעת מתחייבת מהצורך לשמר ולשקם מבנה קיים.

משרד ההגנה
מחלקת תכנון
תאריך: 1.12.2004
מס' תכ: 100/1000/04
מס' תכ: 100/1000/04



ד. במגרשים אשר סומנו בהם בתשריט קווי אפס לצד תותר בניה חדשה רק בקווי המגרש או בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקווי המגרש, לאורך כל החזית או חלקה.

ה. במגרשים המצויים באזור המסומן בתשריט כ"אזור הוראות מיוחדות" אשר סומן בהם בתשריט קו בנין אחורי החורג מ-4 מ' (כמפורט בסעיף ב דלעיל) תותר בניה חדשה בתחום החריגה, ביתרת המגרשים, תותר חריגה כאמור בתאום ובהסכמת בעל המגרש הגובל.

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 לפתח שטח המגרש שבין חזית הבנין לקו המגרש הקדמי, כולו או חלקו בהתאם לאופי פיתוח הרחוב ע"פ הנחיות מהנדס העיר.
- לקבוע את גובהם הסופי של הגדרות בין המגרשים עפ"י הוראות תכנית זו ונספחיה וע"פ הוקאית מהנדס העיר.

ז. במקומות אשר סומנו בתשריט כאזור להכנת תכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 4.1, יקבעו במסגרת קווי בנין סופיים לדרכים ולשבילים ומרחקים בין הבנינים.

כ"כ ניתן יהיה להתיר במסגרת הוראות תכנית בינוי ופיתוח, באופן מקומי בניה מעל שבילי הולכי רגל ודרכים משולבות בגובה ובמפתח שיאושר ע"י הועדה המקומית.

3.1.5 מרתפים, קומת עמודים מפולשת, מבני עזר

- א. מותרת הקמת מרתפים בכפוף להוראות תכנית "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 כולו לצורך חניה ומיקלט לדיירי הבנין.

ג. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת.

ד. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתם של מבני עזר בקומת הקרקע של הבנין ובמרתפו עד לשטח של 5% משטח המגרש נטו (לא כולל שטחי חניה), ובכפוף לתנאים הבאים:

- הועדה המקומית נוכחה כי הקמת מבני העזר, אינה פוגעת באופי הסביבה, בחלל העירוני ובחזיתות המבנה.

- לא יחרוג מבנה העזר מהוראות סעיפים 3.1.3 ו-3.1.4 לענין קווי בנין וגובה בנין.

3.1.6 שטחי רצפות ומספר יחידות דיור

א. בנינים חדשים לא יקטן שטח הדירות מ-110 מ"ר בממוצע לבנין או קבוצת בנינים המופיעים בהיתר.

ב. בתוספות למבנים קיימים, לא יקטן שטח הדירות החדשות מ-90 מ"ר בממוצע לדירה.

ג. מספר יחידות הדיור למגרש לא יעלה על המספר הקשם המתקבל מחלוקת השטח המותר לבניה במגרש בשטח ממוצע לדירה כמפורט לעיל.

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

ד. הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מהוראות א ו-ב דלעיל בבנינים הנבנים בשלבים ואשר בשלב הסופי שלהם, כמופיע בבקשה להיתר עומד המבנה בחוראות האמורות.

3.1.7 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 אחרות.

3.1.8 הוראה להכנת תכנית בינוי

במקומות אשר סומנו בתשריט כאזור להכנת תכנית בנין ופיתוח, יותנו היתרי בניה בהכנת תכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 4.1 ואישורה ע"י הועדה המקומית.

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

משרד הביטחון
המנהל הכללי
ד"ר משה זמורה
מנהל תכנון ומבנה



התכליות המותרות

3.2.1

א. שמוש למגורים.
במסגרת שמוש למגורים, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר, בהליך של פרסום והקלה כחוק גם שמושי אכסון מלונאים במקומות ו/או בתנאים שיקבעו בתכנית בינוי ופיתוח מיוחדת שתוכן ע"פ הוראות סעיף 4.1 לעיל.

ב. שמוש מסחרי בקומת הקרקע בלבד עפ"י הוראות סעיף 3.6 "חזית מסחרית".

3.2.2

אחוזי בניה
אחוזי הבניה הכוללים יהיו 160% משטח המגרש למגורים, או 120% למגורים בתוספת 30% למסחר בקומת הקרקע, בכפוף להוראות בינוי ופיתוח, כאמור בסעיף 3.2.8 להלן.

3.2.3

גובה הבנין
גובה הבנין יהיה כמפורט בסעיף 3.1.3 (אזור מגורים ג' שיקום).

3.2.4

קווי בנין
קווי בנין לדרכים הראשיות יהיו קויי אפס.
קווי בנין סופיים לדרכים, ולשבילים ומרחקים בין בנינים יקבעו בתכנית בניו ופיתוח מיוחדת ע"פ הוראות סעיף 4.1 לעיל.

במסגרת הוראות תכנית בינוי ופיתוח כאמור, ניתן יהיה להתיר, באופן מקומי, בניה מעל שבילי הולכי רגל או דרכים משולבות בגובה ובמפתח שיאושר ע"י הועדה המקומית.

3.2.5

מרתפים, קומת עמודים מפולשת, ומבני עזר

א. תותר הקמת מרתפים בכפוף לתכנית "ע-מרתפים".

ב. במסגרת הוראות תכנית בינוי ופיתוח, תותר הקמת מרתפי חניה ציבורית מתחת לשטח השדרה שלאורך רח' קדם בתנאי שיובטח לשביעות רצון מה"ע, תיפקוד מערכות התשתית.

ג. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת או קומת מסד.

ד. תותר הקמת מבני עזר בקומת הקרקע של הבנין, ובמרתפו בשטח של עד 5% משטח החלקה נטו (לא כולל שטח המרתף המיועד להניה).

3.2.6

שטחי רצפות ומספר יחידות דיור

1. שטחי הרצפות למגורים ומספר יחידות הדיור יהיו ע"פ הוראות סעיף 3.1.6 (אזור מגורים ב ו-ג-שיקום).

2. שטחי הרצפות לשימושים מסחריים יהיו בכפוף להוראות סעיף 3.2.2 דלעיל.



3.2.7 הסדרי חניה
במסגרת תכנית בינוי ופיתוח כאמור בסעיף 3.2.8 להלן יוקצו בתוך גבולות התכנית מקומות חניה ע"פ תקן החניה התקף בעת הכנת התכנית.

3.2.8 הוראה להכנת תכנית בינוי ופיתוח
היתרי בניה יותנו בהכנת תכנית בינוי ופיתוח בגבולות המסומים בתשריט, ע"פ הוראות סעיף 4.1 ואישורה ע"י הועדה המקומית.

3.3 אזור מגורים ו' (שיקום)
=====

3.3.1 התכליות המותרות
התכליות המותרות תהינה ע"פ סעיף 3.1.1 (אזור מגורים ג שקום).

3.3.2 אחוזי בניה

- א. אחוזי הבניה הכוללים יהיו 160% משטח המגרש נטו.
ב. תכנית המגרש לא תעלה על 85% משטח המגרש נטו כולל כל השטחים המקורים ומבני העזר.
ג. על אף האמור לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית במקרים מיוחדים, לאשר תוספת לאחוזים הנ"ל במקבלת קווי הבניה וגובה הבנין בתנאים המפורטים בסעיף 3.1.2 ג' (איזור מגורים ג' שיקום).

3.3.3 גובה הבנין

- א. גובה הבנין בעל גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ'.
גובה המעקה לא יעלה על 1.30 מ' מעל הגובה האמור.
ב. 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% ויפנו 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 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, בנטיגה של 2.5 מ' לפחות. מהקיר החיצוני של הבית לאורך חזיתו לרחוב ולא יחרוג מהקיר החיצוני של הבנית ביתר החזיתות.

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

3.3.4 קווי בנין, מרתפים, קומות עמודים מפולשת, מבני עזר, שטחי רצפות ומספר יחידות דיור, הסדרי חניה
הוראות בניה כמפורט לעיל יהיו ע"פ הוראות סעיפים 3.1.7 - 3.1.3 (אזור מגורים ג' שקום).

3.4 אזור למבני ציבור - צבוע בתשריט בצבע חום
=====

3.4.1 התכליות המותרות
התכליות במגרשים הציבוריים 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 יתן בכפוף להליכי פרסום ע"פ סעיף 149 לחוק.

3.4.2 אחוזי הבניה

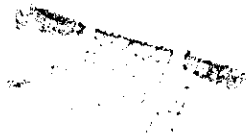
(א) אחוזי הבניה לא יעלו על 100% משטח המגרש נטו.

(ב) תכסית המגרש לא תעלה על 60% 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.





(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 ובהלל הציבורי, אינה פוגעת ברווחת התושבים המגרשים הסמוכים, וכי היא הכרחית לתפקודו היעיל של המבנה.

(א) קווי הבנין לחזית יהיו כמסומן בתשריט או קו 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 3.4.6 להלן.

(ה) על אף האמור לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקומית מקווי בנין האמורים, במסגרת אחוזי הבניה המותרים, ע"פ חוות דעתו של מה"ע, אם שוכנעה כי החריגה המוצעת מתחייבת מהצורך לשמר ולשקם מבנה קיים.

(ו) כדי לשמר את אופי ההלל העירוני ולחבטיח את תפקודו היעיל, הועדה המקומית רשאית:



- לקבוע את קו הבניין לרחוב בקו 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, כולו או חלקו לשטח הרחוב ומתן זיקת הנאה למעבר הציבור בו.

מרתפים, קומת עמודים מפולשת

3.4.5

(א) תותר הקמת מרתפים ע"פ תכנית "ע-מרתפים" וע"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 תכנית בינוי ופיתוח

3.4.6

(א) היתרי בניה על מגרשים שגדלם 1 דונם ומעלה, יותנו בהכנת תכנית בינוי ופיתוח למגרש, ע"פ הוראות סעיף 4.1 ואשרה, ע"י הועדה המקומית.

(ב) במקומות בהם קיימים מגרשים למבני ציבור בעלי גבול משותף או כאלה הגובלים בשטח ציבורי כתוח, ו/או מגרש מיוחד תוכן תכנית הבינוי כאמור על כל המגרשים גם יחד.

(ג) במסגרת תכנית בינוי ופיתוח לשטח המיועד כאזור למבנה ציבור בחלקה הדרומי של התכנית ואשר שטחו כ-18 דונם. יוקצו מתוכו, שטחים פתוחים לציבור, (דרכים, שבילים כיכרות וכו') אשר יאפשרו נגישות למגרשים השונים (כפי שיקבעו בתכנית בינוי ופיתוח) והשתלבותו של האזור במבנה העירוני של הסביבה, ובכפוף להוראות 3.4.2.ג.

הסדרי חניה

3.4.7

(א) במסגרת תכנית 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 מבונים ו/או מגרשים בתוך באזורי שיקום, הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת

משרד הביטחון והגנה
המנהל הכללי
מחלקת תכנון



מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, אם נוכח
 כי התקנת מקומות חניה בתחום המגרש אינה
 אפשרית מסיבות תכנוניות אדריכליות
 ואחרות.

(ג) תותר הקמת חניונים תת קרקעיים לשימוש
 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.

3.5 מגרשים מיוחדים צבוע תשריט בצבע צהוב מקוקו בחום.
 =====

התכליות המותרות במגרשים מיוחדים וכן הוראות הבניה, הסדרי החניה,
 והדרישה להכנת תכנית בינוי ופיתוח יהיו ע"פ הוראות סעיף 3.3 (מבני
 ציבור).

3.6 שטח ציבורי פתוח - מסומן בתשריט בצבע ירוק
 =====

3.6.1 התכליות המותרות
 בשטחים הציבוריים הפתוחים יותרו שימוש רווחה ונופש. וכן
 מתקנים ומבנים התואמים את אופי השימוש במגרש.
 לא תותר הקמת מבנים לשימוש מסחרי, למעט בשטח הציבורי
 הפתוח המצויין בתשריט כתצפית.

3.6.2 אחוזי בניה

(1) תותר הקמת מבנים בשטח של 5% משטח המגרש נטו.

(2) בשטח הציבורי הפתוח המצויין בתשריט כ"תצפית"
 תותר הקמת מבנה בשטח מירבי של 250 מ"ר ותותר
 בו יחידה מחטרית שאופיה משתלב באופי השימוש
 במגרש, ואשר שטחה לא יעלה בכל מקרה על 100
 מ"ר.

3.6.3 גובה הבנין
 גובה הבנין לא יעלה על 4 מ'.

3.6.4 קווי בנין

(א) קווי הבנין לחזית יהיו קווי אפס.

(ב) קווי הבנין למגרשים סמוכים יהיו 3 מ'.

(ג) קווי הבנין למבנה בשטח הציבורי הפתוח
 המצויין בתשריט כ"תצפית" יהיו ע"פ המסומן
 בתשריט הבינוי העקרוני.

הגדל מקרקעי ירושלים
 מחוז ת"א
 גרף מ"ת 116 מ"א
 א"י תכנון ופיקוח



מרתפים 3.6.5

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

הוראה להכנת תכנית בינוי ופיתוח 3.6.6

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

(ב) במקומות בהן גובלים בשטח ציבורי הפתוח מגרשים למוסדות ציבור, תוכן תכנית הבינוי כאמור, לכל המגרשים הסמוכים, גם יחד.

הסדרי חניה 3.6.7

(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.

חזית מסחרית - מסומנת בתשריט בקו סגול. 3.7

=====

התכליות המותרות 3.7.1

(א) במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית או יחידת מסחר, 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 השימוש המוצע במשתלב באופי האזור ואין בו מטרה לדיירי הסביבה מאופן השימוש ואופן פעולתו.

מנהל ביקורת י.כ.מ.
מחוז ת"א
ד"ר ס"ח 116 ח"א
תכנון ופיתוח



(ב) הועדה המקומית רשאית להגביל מעת לעת את התכליות המפורטות בסעיף קטן א' דלעיל, אם לדעת מהנדס העיר יהיה באשור השמוש משום שבוש מאזן השימושים, ו/או כגיעה באופי הסביבה ורווחת תושביה.

אחוזי בניה, ושטח רצפות

3.7.2

(א) אחוזי הבניה בחזית מסחרית לא יעלו על 30% משטח המגרש נטו ויהיו כלולים באחוזי הבניה המותרים למגרש.

הסדרי חניה

3.7.3

(א) בבנינים חדשים בעלי חזית מסחרית יותקנו מקומות חניה לרבות חניה תפעולית ע"פ התקן התקף בעת הכנת תכנית בינוי ועיצוב או בקשה להיתר למגרש.

(ב) בבנינים קיימים בעלי חזית מסחרית, או ביחידות מסחר באזורי השיקום, הועדה המקומית רשאית להתייר 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.



הוראות כלליות

4.1 אזור להכנת תכנית בינוי ופיתוח - מותחם בתשריט בקו כחול מקוטע

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

4.1.1 תנאים למתן היתרי בניה
לא ינתנו היתרי בניה, באזורים המיועדים להכנת תכנית בינוי ופיתוח עד להכנת תכנית בינוי ופיתוח כאמור ועד לאישורה ע"י הועדה המקומית ובכפוף להוראותיה, ובתנאי שישמרו יעודי הקרקע ע"פ הוראות תכנית זו.

4.1.2 גבולות תכנית לבינוי ופיתוח
(א) תכנית בינוי ופיתוח תערך על שטח המותחם בתשריט בקו כחול מקוטע.

(ב) על אף האמור לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר עריכת תכנית כאמור, בגבולות קטנים מאלה המסומנים בתשריט בתנאים הבאים:

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

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

(ג) תכנית בינוי ועיצוב תכלול התיחסות גם לשטח המקיף את תחום התכנית עד מרחק 20 מ' לפחות מעבר לגבולות התכנית כפי שתקבע הועדה המקומית.

4.1.3 מסמכי תכנית לבינוי ופיתוח
התכנית תכיל את המסמכים הבאים:

(א) תשריט כללי בק.מ. 1:250 על בסיס תכנית מדידה טופוגרפית בק.מ. זח.

(ב) תכנים עקרוניים בשטח התכנית בק.מ. 1:250.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
חדר מ"ת 116 ת"א
חדר תכנון ופי



- ג) תכניות עקרוניות ליחידות טיפוסיות בק.מ. 1:100.
- ד) תכניות עיצוב אדריכלי כולל חזיתות עקרוניות, פרטי בנין וגמר תשובים, וחמרי גמר.
- ה) תכניות תנועה וחניה בק.מ. 1:250.
- ו) הוראות ותנאים למתן היתרי בנין לענין עיצוב, פרטים אדריכלים וחומרי גמר וכו'.
- ז) תשריט חלוקה ע"פ הנוראת סעיפים 137-140 לחוק התכנון והבניה (באם נדרש כך ממחוז התכנון).
- ח) מסמכים אחרים, גרפיים ו/או מלוכיים עפ"י דרישות מהנדס העיר.

תחולת תכנית בינוי ופיתוח

4.1.4

- א) הועדה המקומית רשאית לדרוש, כחלק מתכנית בינוי ופיתוח, התיחסות לנושאים הבאים: אופי הבינוי, שלבי הבינוי, תנוחת המבנים, קווי בנין לדרכים משניות ומרחקים בין מבנים, 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" תקבע תכנית בינוי הוראות כדלקמן:
- I) איתור מדויק של המבנים בעלי חזית מסחרית, ואחרים המשמשים למגורים גם בקומת הקרקע שלהם.
- II) הוראות לענין הצללת החזיתות המשמשות למסחר באופן אחיד לכל קטע בין רחובות.
- III) הוראות להבטחת פרטיות ואיכות חיים למגורים בקומת הקרקע.
- ג) תכנית בינוי ופיתוח תקבע הוראות לגבי מבנים קיימים בשטח התכנית.

דרכים וחניה

4.1.5

המנהל מקדקעי יפ"מ
מחוז ת"א
מ"מ 116 ת"א
תכנון ופ"י



במסגרת תכנית בינוי ופיתוח ינתנו פתרונות גישה וחניה בתחום התכנית ע"פ התקנים שיהיו בתוקף באותה עת ובאשור גורמי התנועה המוסמכים.

4.2 תחום הוראות שימור - תחום בתשריט בקו שחור.
=====

כל האזורים הכלולים בתשריט הינם ב"תחום הוראות שימור" והם 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 נוחל מיוחד להיתרי בניה כל הבקשות להיתר ב"תחום הוראות שימור" יועברו לפני דיון בוועדה המקומית, לידי מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לכך, למתן חוות דעת, הנחיות והמלצות, לענין התאמתו של המוצע לאופי המקום ולתנאי הנספח לעיצוב.

4.2.2 מסמכים נוספים למסמכי הבקשה להיתר רשאי מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לדרוש לצורך בדיקת הבקשה להיתר לצרף למסמכי הבקשה להיתר כל מסמך גרפי ומילולי אחר הדרוש לו למתן חוות דעת לענין התאמתו של 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.

משרד הביטחון וההגנה
המנהל הכללי של שירות המבחן
מחלקת תכנון ומבנה
תאריך: 11.12.2011



- מסמכים אחרים, גרפים ומילוליים, הדרושים למתן חוות הדעת.

(ב) בבנינים קיימים ומגרשים תפוזים

- כל הנדרש עפ"י סעיף 4.2.2/א.
- תכניות כל הקומות במבנה הקיים והלוקחם ליחידות דיור.
- שרטוטים מפורטים של חזיתות המבנה כולל תאור מצב המבנה, מערכות צנת וכבלים.
- תאור ארכיטקטוני, גרפי ומילולי של המבנה, חומרי בניה וגמר ואלמנטים ארכיטקטוניים מיוחדים.
- תיעוד צילומי של חזיתות המבנה.
- תרשימי איזומטריה של המבנה הקיים.
- תכניות לשיפוץ המבנה כולו, כולל חצרו וגדרותיו.
- תכניות להרחבת כל יח"ד על המגרש ו/או תוספת יח"ד בכפוף להוראות התכנית על נספחיה.

תנאים למתן היתר בניה ב"תחום הוראות שימור"

4.2.3

- (א) הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה במילוי הדרישות הבאות:

- הריסת מבנה או חלקי מבנה בשטח המגרש אשר נבנו שלא בהיתר ואשר 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 הן אם נבנה בהיתר והן אם נבנה שלא בהיתר, ואשר שיפוצו כאמור יבטיח ע"פ חוות דעתו של מהנדס העיר את השתלבותו באופי הסביבה והחלל העירוני.

- (ב) הועדה המקומית רשאית לאסור הריסת מבנה או חלקי מבנה, או להעמיד את התנאים הבאים לאשור ההריסה:

התאחדות המעורבים
במחוז תל אביב
התאחדות המעורבים
במחוז תל אביב



- 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 פגישה בערכים האדריכליים הקיימים ויציג 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.

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

(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 רשאית להתנות מתן היתרי בניה בביצוע העבודות הבאות:

- שיפוץ קונסטרוקטיבי וכלכלי של המבנה הקיים בשטח, או מבנים אחרים על המגרש, כולם או חלקים שלהם, פיתוח המגרש, גינון וריצוף, שיפוץ החלפת או בנית גדרות, הכל בכפוף להוראות תכנית זו על נספחיה.

- התאמת המבנה לקובץ ההנחיות של ע.ת.א.

(ה) הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה, בשילוב השטח שבין חזית הבנין (בבנין קיים או חדש) לבין קו מגרש קידמי באופי פיתוח הרחוב ע"פ הנחיות מה"ע.

4.3 מבנה לשימור - מסומן בתשריט בעיגול שחור.
=====



- 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 במבנים לשימור ובתוספות בניה להם, טטיות חלקיות מהוראות התכנית לגבי האזור האמור, לענין קווי בניה, גובה המבנה ואחוזי הבניה.

שינוי שמוש במבנה לשימור 4.3.2

(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 כמצויינים 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.

אזור לאחוד וחלוקה - מסומן בקווים אלכסוניים שחורים 4.4
 =====

הוראה להכנת תשריט חלוקה 4.4.1
 באזור לאחוד וחלוקה, יוכן תשריט לחלוקה ע"פ סעיף 137 לחוק או תכנית לאחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים, בהתבסס על תכנית בינוי עקרונית כמפורט בסעיף 5.4.2 דלעיל.

הוראה להכנת תכנית בינוי עקרונית 4.4.2
 לאזורים לאחוד וחלוקה תוכן תכנית בינוי עקרונית אשר תתבסס על העקרונות האלה:

- (א) יעודי הקרקע, זכויות והוראות הבניה יהיו בכנוף להוראות תכנית זו וכמסומן בתשריט
- (ב) הבינוי המוצע יעשה במגמה לשמר את אופי הסביבה, המבנים הקיימים החלקות הקיימות והחללים העירוניים. תוך פגיעה מנינמלית באלמנטים הקיימים בשטח.
- (ג) תכנית הבינוי העקרוני תעשה בק.מ. 1:500 ותכיל את הפרטים הבאים:





- חלוקת השטח למגרשים.
- ציון קווי בנין בכל מגרש ומגרש לכל החזיתות.

4.4.3 תנאים למתן היתרי בניה
היתרי בניה באזורים לאחוד וחלוקה, ינתנו בכפוף להוראות סעיף 4.4 לעיל.

4.5 דרכים וחניה

=====

- שטחי הדרכים והחניה בתכנית יסווגו כלהלן
- דרך - 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 עם 2 קווים אדומים לאורכו 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 אלקטרוניות אדומות בו תותר חניה ציבורית לכלי רכב.

4.5.1 רוחב הדרכים ומימושן

רוחב הדרכים יהיה כמסומן בתשריט, ואולם הועדה המקוקית, 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.

4.5.2

תנאים להקמת חניון ציבורי
במקומות המצוינים ב"חניון ציבורי" יוקמו חניונים תת קרקעים בתחום המגרשים ובעומק של עד 3 קומות מתחת לפני הקרקע. בחניונים יותקנו מקומות חניה לשימוש ציבורי אשר יופעלו ע"י בעל הקרקע בכמות הרשומה בתשריט, וזאת בנוסף לנדרש ע"פ תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר בעבר השימושים המותרים למגרש.

בעל הקרקע ידאג להבטחת מניעת מטרדים לסביבה, מפעילות החניון ומתקניו.

מקרקעין
מהוז ת"א
מ"ת 116 ת"א
תכנון ז"ס



4.5.3 הסדרי חניה בשטח התכנית

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

4.6 הפקעות

=====

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

4.7 הריסות ופינויים

=====

א. לא תותר הריסתו של בנין בשטח התכנית למעט אלו המסומנים כ"בנינים להריסה", באחד ממסמכי התכנית.

ב. על אף האמור לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הריסתם של מבנים אשר אינם "מבנים לשימור", ע"פ הוות דעתו של מהנדס העיר ובכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 4.2.3 בתכנית זו.

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

4.8 תחום הוראות מיוחדות - מסומן בתשריט בקוו אדום.

=====

על המגרשים בתחום הוראות מיוחדות יחולו הוראות מיוחדות לענין גובה המבנה וקו הבנין האחורי כמפורט בסעיפים 3.1.3/ה ו-3.1.4/ה.

4.9 שטח עתיקות מוכרז

גוש 7020, 7021 וחלק מגוש 7035 הינם "שטח עתיקות מוכרז" ע"י רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות תשל"ח-1978, ועליו יחולו 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 לעמוד את היקפם ואיכותם של שרידים קדומים במקום.

ג. במידה ויתגלו מימצאים המצדיקים זאת יופעלו על המגרש נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות החוק האמור.

ד. אישור סופי לבניה במגרש מותנה באישור "ועדת שחרור שטחים מוכרזים מטעם רשות העתיקות".



תחילת בצוע התכנית

תחילת בצוע התכנית יהיה גמר ביצוע יסודות בבנינים חדשים, וגמר ביצוע עמודים ליחידות דיור חדשות בבנינים קיימים, ל-20% מיחידות הדיור החדשות בשטח התכנית.

יחס לתכניות תקפות

.6

- א. תכנית זו מבטלת את הוראות התכניות הבאות בתחומה על תיקוניהן:
- תכנית 479 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 603 בתאריך 5/6/58.
 - תכנית 606 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1369 בתאריך 22/6/67.
 - תכנית 666 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1030 בתאריך 22/8/1963.
- 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 למעט נושא זכויות הבניה. לא יתנו זכויות בניה נוספות אל אלה המוקנות בהוראות תכנית זו.
 - תכנית "ע - מרתפים" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3275 בתאריך 28/11/85. למעט חריגות כאמור בסעיפים לענין מרתפים בתכנית זו.

התאריך: 28/11/85
מס' 3275
למעט חריגות



חתימות

עורך התכנית

יוזם התכנית

הועדה המקומית

הועדה המחוזית

מספרנו: טכ/ב-91-706



27/8
30.7.92

האגודה עקרונית להכנייה בתנאי שזו חו. ואכה

לשירות התכנון המוסכמה.
זמינתו הינה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות
ליזום התכנית או לשל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא
היה השטח נחתם עמנו הסכם כזהים בגינו, אין התכנון זר
השטח התכנית כל טבל זכות בשטח הארון ואז כל רשות
לשטח כל התנה ועשאי כל דין.

אין הכר טעק נוסחה בזה פירוש נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
אין השטח הכולל בהכנייה אין התחייבותו על התכנית הכרה או
היה ה בקיור הסכם כאמור ואז יותר על זכותנו לבטלו בגלל
האגודה ע"י שרכי. והנה על ציו זכויות כלשהן בשטח, ואז
על ונתן אז: העומדת לנו כפח הסכם כאמור ועשאי כל דין
אין התכנית ניתנת אך ורק במקרה מבט התכנית.

חמדה שקד
מנהל מחוז תל אביב
תל-אביב

רד"ק
אדריכלית
3-6-92