

6/5/90



1989/211-9 ירוק

מרחב תכנון מקומי חל-אניב - יפו, מחוז תל-אניב  
תכנית מפורטת מס' 2268 - "אזור המודל בלב העיר"  
שינוי מס' 6 לשנת 1982 של תכנית 44  
ושינוי מס' 3 לשנת 1982 של תכנית 38

1. שם התכנית ותכולתה :  
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2268  
שינוי מס' 6 לשנת 1982 של תכנית 44  
ושינוי מס' 3 לשנת 1982 של תכנית 58,  
(להלן - "התכנית") - "אזור המודל בלב  
העיר", ותחול על השטח המותחם בקו כחול  
בתשריט.

2. מטפי התכנית :  
התכנית כוללת 20 דפי הוראות בכתב  
(להלן: הוראות התכנית) ונספח הנחיות  
עיצוב. ואיליון של תשריט הערוך בק.מ.  
1:1000 (להלן: התשריט).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי  
נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית ושטחה :  
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית  
הכולל:  
במזרח - רחוב יהודה הלוי  
בדרום - רחוב בלפור  
במערב - שדרות רוטשינד  
בצפון - גבול חלקות ביו הרחובות  
ברזיץ'בסקי ומרמורק כמסומן בתשריט.  
שטח התכנית - 107 דונם לערך.

4. גושיה וחלקות :  
כמסומן בתשריט:  
גוש 6935, חלקות  
,139 ,134-137 ,129-131 ,125 ,115-119  
,167 ,166 ,162 ,161 ,156-159 ,150-154  
,229-234 ,188-196 ,177-179 ,169-175  
,273-275 ,263 ,262 ,250 ,249 ,239-241  
,318-319 ,308-315 ,297 ,296 ,293  
,341 (חלק), 340 ,339 ,334 ,329-331  
,355-358 ,351-353  
גוש 6936, חלקות  
,80 ,73-78 ,71 ,63-68 ,60 ,58 ,57  
,140-143 ,92-94 ,88 ,87 ,83-85  
,167 ,165 ,164 ,161 ,160 ,146-149  
,189 (חלק), 188 ,184 (חלק), 177-179  
,197-198 ,195 (חלק), 192 ,190  
גוש 7085, חלקות  
,167 (חלק), 92-144 ,85-90 ,74-82  
,187 ,186 (חלק), 174 ,168-171

5. מטרת התכנית

5.1

לקבוע הוראות ותנאים שיתרמו -

- א. לעידוד תוספת שטחי מגורים לאוכלוסיה מגוונת, ע"י שיפור איכות המגורים, תוך שיפול ב בנין, בחצר וברחוב.
- ב. לאפשר תוספות בניה עד 5 קומות מגורים ובמקרים מסויימים עד 6 קומות מגורים בבנינים חדשים.
- ג. להבטחת שימור מבנים בעלי ערכים ארכיטקטוניים מיוחדים.
- ד. לעידוד שיפוט מבנים ושיפור יחידות דיור קיימות.
- ה. לקביעת תכנית תחבורה שתצמצם תנועה עוברת ותמנע חניה כלי רכב של אנשים הבאים מחוץ לאזור.

כל זאת ע"י -:

- (1) שינויי יעוד מאזורי מגורים ומסחר ל"אזור מגורים מיוחד".
- (2) קביעת ציר פעילות ואופציות לשימושים מסחריים וכמשרדים.
- (3) קביעת אופציה למקום שמור לחניה ציבורית תת-קרקעית.

5.2

לשנות ע"י כך את תכנית בנין עיר מס' 44 - "תכנית מאוחדת לקביעת איזורים" (תיקון 1941) על שינוייה, אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בעתון רשמי מס' 1142 מיום 20.11.41 ותכנית בנין עיר מס' 58 על שינוייה, אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בעתון רשמי מס' 976 מיום 4.1.40 (להלן "התכניות הראשיות"), ותכניות אחרות כמפורט להלן.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו, משרד הבינוי והשיכון.

6. הינוח

מכון אורבני (1975) בע"מ.

7. עורר התכנית

8. הגדרות

- בנין קיים המסומן בתשריט שמיועד לשימור לפי תכנית זו ואשר שיפוטו כפוף למגבלות המפורטות בתכנית -

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

"בנין לשימור א"

"בנין לשימור ב"

- "בנין לשימור א" - 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.
- "בנין קיים" - בנין שבנייתו נאמרה לפני מועד הפקדת תכנית זו ולא יאוחר מ-10.4.86 (אמר בניה כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים התשכ"א-1961).
- "בנין חדש" - בנין אשר אינו בנין קיים.
- "החוק" - חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
- "הועדה המחוזית" - הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ת"א, או רשות הרישוי המחוזית לפי הענין.
- "הועדה" - הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב יפו, או רשות הרישוי המקומית לפי הענין.
- "מהנדס העיר" - מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה למרחב התכנון המקומי תל-אביב - יפו וכן מי שהוסמך על ידו.
- "מקום שמור לחניה ציבורית תת-קרקעית" - שטח המסומן בתשריט שבמסגרתו קיימת אופציה לבנית חניון תת-קרקעי ציבורי במסגרת תכנית מפורטת.
- "קומת אג חלקית" - קומה עליונה הקטנה מהקומה שמתחתיה.
- "קומת עמודים חלקית" - חלק מכוסה תקרה אשר בו שורת עמודים אחת או יותר, שאובהו מהרצפה עד תחתית התקרה אינו קטן מ-2.5 מ', שחלק ממנו מבונה בהיתר וכולל לפחות יחידת דיור או יחידת עסקים אחת.
- "קומת עמודים מפולשת" - חלק מכוסה תקרה אשר בו 2 שורות עמודים או יותר, שאובהו מהרצפה עד תחתית התקרה אינו קטן מ-2.20 מ', ושאיננו מבונה למעט חלקי בנין המפורטים בסעיף 9.2.8 שלהלן.
- "קומת ביניים" - קומה בבנין קיים, מעל לקומת קרקע מסחרית, שנבנתה בחלקה לשימוש מסחרי ובחלקה למגורים.
- "רחוב משולב" - רחוב או קטע רחוב, המסומן בתשריט, המרוצף לשימוש משולב, ככל רחובו, לרכב ולהולכי רגל, ואשר החניה בו מוגבלת.
- "שטח פרטי פתוח משותף" - שטח המסומן בתשריט המיועד לפתוח משותף של גינות אחודיות, בו מומלץ לבטל כל הפרדה פיזית (גדרות וכו') בין חלקות סמוכות וזאת לכא שינוי בשטח החלקות הרשומות.

9. איזור מגורים מיוחד - מסומן בתשריט בצבע כחום.

9.1 בניני מגורים טיפיים

9.1.1 תכליות מותרות - באיזור מגורים מיוחד לא יוצא היתר בניה ושימוש אלא למגורים, למעט האמור בסעיפים 9.3 ביחס לשימושים מסחריים, 9.4 ו-12.1 ביחס למשרדים, ו-9.5 ביחס לשימושים ציבוריים, זיור מוגן לקשישים ופנסיונים, בתנאים המפורטים בסעיפים הנ"ל בהתאמה. מגבלות הבניה לשימושים שאינם למגורים יהיו בהתאם למפורט בבניני מגורים, למעט אם קיימות הוראות מפורשות בסעיפים הנ"ל בהתאמה.

9.1.2 תוספות בניה

א. תוספות בניה מותרות:

- (1) בכל בנייני המגורים הקיימים ניתן להוסיף בניה במסגרת קווי הבנין הצדדים והאחוריים המותרים, כמפורט בסעיף 9.1.4, עד לסך חמש (5) קומות מגורים, ויציאה לגג, למעט האמור בסעיפים 12.1.1 ו-12.1.3.
- (2) במקרים מיוחדים, בהסכמה של בעלי שתי חלקות גובלות ובאישור הועדה, תותר תוספת בניה עד לגובה החלקה הצדדית (קו בנין צדדי 0) כמפורט בסעיף 9.1.5 להלן.
- (3) במקרים מיוחדים רשאית הועדה להתיר תוספת בניה בקומת עמודים חלקית עד לקו החזית הקיימת של הבנין, ובקומת עמודים מפולשת (לפי סעיף 9.2.8 להלן), לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר לגבי התאמה תיכנונית לעיצוב הבנין וחזית הרחוב.

ב. חישוב הקומות:

- (1) קומת גג חלקית וקומת עמודים חלקית תחשבה כקומות לצורך חישוב הקומות המותרות במסגרת תוספת הבניה.
- (2) קומת עמודים מפולשת, וחדרי יציאה לגג עפ"י תכנית 1680, לא ילקחו בחשבון בחישוב הקומות המותרות במסגרת תוספת הבניה.
- (3) כחלק מעיצוב ארכיטקטוני של האזור לא יותרו קומות נוספות מעבר לסך חמש קומות כאמור לעיל.

ג. תנאים לתוספת בניה:

- (1) עיצוב התוספת יעשה בהתאם להנחיות המפורטות בנספח ובתאום עם דרישות מהנדס העיר להתאמת התוספת לבניה הקיימת ולחזית הרחוב.
- (2) כל חריגות הבניה בקומת קרקע, חצר, ובכל מקום אחר בבנין, תהרסנה לפני הוצאת היתר בניה לכל תוספת שהיא.
- (3) הבנין הקיים ישופץ כולו בהתאם להנחיות עיצוב המפורטות בנספח.

- (4) כל שינוי בבנין קיים, המיועד לשימור, יבוצע בכפוף לתקנות שמור (סעיף 12 להלן).
- (5) כתנאי לאישור תוספות בניה בצד הבנין או מאחוריו רשאי מהנדס העיר לדרוש ביצוע בו זמני של התוספת באופן שתשמור על אופיו הארכיטקטוני של הבנין.
- (6) הועדה רשאית לדרוש הסרת סגירת מרפסות הפוגעות באופיו הארכיטקטוני המקורי של הבנין.

ד. פטור מתנאים:

- הועדה רשאית לפטור את המבקש מהדרישות המפורטות בסעיף ג' לעיל, למעט סעיף קטן (4), במקרים הבאים:
  - (1) התוספת המבוקשת היא סגירת מרפסת, כפוף לתנאים המפורטים בסעיף 9.1.8 להלן.
  - (2) התוספת אינה עולה על 23 מ"ר.

בכל מקרה יחולו הדרישות, בנושאים המפורטים בנספח, לגבי יחידת הדיור אליה מצטרפת התוספת.

9.1.3 גודל יחידת דיור ממוצעת

גודלי יחידות הדיור הנוספות, יקבעו כן שהגודל הממוצע של כל יחידות הדיור שבבנין לא יקטן מ-75.0 מ"ר או לחילופין, גודל יחידת דיור חדשה לא יקטן מ-85 מ"ר. גודל יחידות הככולות בדיור מוגן לקשישים ופנסיונרים יהיה בהתאם למפורט בסעיף 9.5 להלן.

9.1.4 הגבול הבנין

קווי הבנין להלן מתייחסים לתוספת הבניה בלבד, (למעט האמור בסעיפים 12.1.3, 12.2.2 ו-12.3.3):

- א. במגרשים ששטחם גדול מ-500 מ"ר, קו הבנין הצדדי לא יפחת מ-3.60 מ' וקו הבנין האחורי מ-5.00 מ'.
- ב. במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר קו הבנין הצדדי לא יפחת מ-3.00 מ' וקו הבנין האחורי מ-5.00 מ'.
- ג. קו הבנין לחזית הרחוב, כחלק מדרישות עיצוב ארכיטקטוניות, יהיה קיר הבנין הקיים או 4.00 מ', הגדול מבין השניים.
- ד. במגרשים בהם סה"כ שטח הבניה לקומה בהתאם לסעיפים א'-ג', קטן מ-125 מ"ר, רשאית הועדה לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר בדבר צורתו של הבנין והשתלבותו בחזית הרחוב, להתיר קו בנין קדמי של 3.0 מ'.
- ה. ברחוב שנקיון קו הבנין לחזית הרחוב יהיה 0.00 מ', או קיר הבנין הקיים, הגדול מבין השניים. קו בנין 0.00 בתוספת בניה מתייחס לרוחב דרך של 16 מ', כמסומן בתשריט.
- ו. בקטעים מרח' יהודה הלוי, כמסומן בתשריט, קו הבנין לחזית הרחוב יהיה 3.50 מ' או קיר הבנין הקיים, הגדול מבין השניים.
- ז. נטיגות תוספת הבניה, הנובעות מהדרישות בסעיפים קטנים א-ו לעיל, לא תפורשנה כיוצרות קומה חלקית.

9.1.5 בניה בקו בנין צדדי 0.00 מ'

- א. בבנין הקיים בקו בנין 0.00, תוספת הבניה באלתר צד תהיה בקו בנין 0.00 מ'. במקרים של בניה חלקית בקו בנין צדדי 0.00, יהיה קו הבנין בקטעים שאינם בקו בנין 0.0 לפי סעיף 9.1.4.
- ב. אף אם הבנין הקיים אינו בקיר משותף עם הבנין הסמוך לו, רשאית הועדה לאשר כפוף לפרסום בהתאם לנדרש בחוק למתן הקלות, תוספת בניה עד לגבול המגרש הצדדי (קו בנין 0.0), באחד הצדדים בלבד, אם קוימו כל התנאים הבאים:
- (1) הסכמת בעלי שני המגרשים הגובלים.
  - (2) תשריט מחייב לתוספת הבניה בשני הבנינים, הכולל תכנית שיפוצים והתאמה ארכיטקטונית של שני הבנינים.
  - (3) התחייבות, לשביעות רצון מהנדס העיר, לביצוע כל התוספת בשלמותה בשני הבנינים.
- במקרה שגובה אחד הבנינים אינו עולה על שתי קומות, ובאם בנין זה איננו משמש בפועל למגורים, ניתן להוציא היתר בניה לתוספת בבנין אחד בלבד. במקרה זה תוספת הבניה תחשב כשלב ראשוני בביצוע התשריט המחייב, כאמור בסעיף קטן (2), והקיר בקו בנין 0.00 יטופל כקיר חוץ.

9.1.6 מעלית

- שוכנעה הועדה שלא ניתן להתקין מעלית במסגרת קווי הבנין שנקבעו בסעיף 9.1.4, רשאית הועדה להתיר חריגה בקוי הבנין, לצורך מעלית, בתנאים כדלקמן:
- א. תשלח, על חשבון מבקש ההיתר, הודעה בכתב בדואר רשום, לכל בעלי הדירות בבנין השכן על חריגה בקו בנין צדדי או אחורי.
- הרואה את עצמו נפגע ע"י מתן ההיתר רשאי להגיש התנגדות לוועדה המקומית, בכתב תוך 21 יום מתאריך משלוח המכתב.
- לא ינתן היתר כאמור, אלא לאחר דיון בהתנגדות או בתום התקופה הנ"ל של 21 יום, באם לא תואשנה התנגדויות.
- ב. הועדה תקבל חוות דעת מהנדס העיר ביחס לשינוב הארכיטקטוני של המעליות בבנין.
- ככל מקרה, המרחק בין קיר המעלית החיצוני לגבול המגרש הצדדי לא יקטן מ-1.5 מ', ולגבול המגרש האחורי - 3.0 מ'.

9.1.7 קונסטרוקציה חיצונית

שוכנעה הועדה שלא ניתן לבנות את תוספת הבניה המותרת על פי תכנית זו, על גבי הקונסטרוקציה הקיימת, או קונסטרוקציה חדשה במסגרת קוי הבנין לתוספת בניה כמפורט בסעיף 9.1.4, רשאית הועדה להתיר חריגות מקומיות בקוי הבנין, לצורך קונסטרוקציה חיצונית, עד 30 ס"מ ממסגרת הבנין הקיים, בתנאים כדלקמן:

- א. הועדה תקבל חוות דעת מהנדס העיר ביחס לשינוב הארכיטקטוני של הקונסטרוקציה החיצונית בבניין.
- ב. קוי הבנין של התוספת עצמה, יתאימו לאמור בסעיף 9.1.4 כעיל.

מרפסות 9.1.8

א. בבנינים הקיימים תשמרנה המרפסות המקוריות פתוחות. הועדה תהיה רשאית להחיר סגירת מרפסות בבנין קיים, בתנאים הבאים:

- (1) סגירת המרפסות לא תפגום, לדעת מהנדס העיר, בערכיו הארכיטקטוניים של הבנין.
- (2) יוגש תשריט מחייב, לפי הנחיות מהנדס העיר, לפתרון לכל המרפסות בכל חזית הבנין. התשריט יכלול פרטים בכל הנוגע לצורה, צבע, חומרים, ופרטי התקנה שיבטיחו שמירת מראהו החיצוני וערכיו הארכיטקטוניים של הבנין.
- (3) במקרה של סגירת מרפסות בחזית הרחוב תתקבל התחייבות לשביעות רצון מהנדס העיר, כי סגירת המרפסות תתבצע בעת ובעונה אחת בהתאם לתשריט המחייב בכל החזית.
- (4) סגירת המרפסות ו/או קרווין יעשו מחומרים עמידים ככל האפשר בפני חלודה ובפני השפעת מזג האויר. לא תותר סגירת המרפסות ו/או קרווין באזבסט, דיקט וכ"ל.

ב. לא תותר סגירת מרפסות בבנין קיים, בבניה קשיחה בחזית הבנין הפונה לרחוב, למעט מרפסות בזירות בקומת הקרקע המשמשות למגורים במקרים אלה, סגירת המרפסות תותר בתנאי שאיננה פוגמת, לדעת מה"ע, בערכיו הארכיטקטוניים של הבנין.

בנייני מגורים חדשים 9.2

9.2.1 תכליות מותרות - באיזור מגורים מיוחד לא יוצא היתר בניה ושימוש אלא למגורים, למעט האמור בסעיפים 9.3 ביחס לשימושים מסחריים, 9.4 ביחס למשרדים, ו-9.5 ביחס לשימושים ציבוריים, זיור מוגן לקשישים ופנסיונרים, בתנאים המפורטים בסעיפים הנ"ל בהתאמה. מגבלות הבניה לשימושים שאינם למגורים יהיו בהתאם למפורט בבניני מגורים, למעט אם קיימות הוראות מפורשות בסעיפים הנ"ל בהתאמה.

9.2.2 גובה הגביה

בבנייני מגורים חדשים, כחלק מעיצוב ארכיטקטוני של האיזור, תותר בניה עד ל-5 קומות מגורים על קומת עמודים מפולשת. לא יותר מספר קומות מעבר כאמור לעיל, כמעט האמור בסעיף 9.2.9, ולמעט מגרשים הפונים לשטח ציבורי פתוח, בהם רשאית הועדה להתיר קומה שישית, כפוף לתנאים למתן הקלות כמפורט בחוק, השטח הבנוי בקומה החמישית והשישית יחד לא יעלה על השטח הבנוי בקומה הרביעית בתוספת שטח היציאות לגג, כמשתמע מתכנית 1680 על שינוייה, ובניינים אלה לא תותר יציאה לגג מעל לקומה השישית.

9.2.3 גודל יחידת דיור ממוצעת

הגודל הממוצע של כל יחידות הדיור בבנין חדש לא יקטן מ-85 מ"ר. גודל יחידות הכלולות בדיור מוגן לקשישים, ופנסיונים יהיה בהתאם למפורט בסעיף 9.5 להלן.

9.2.4 קני הגביה

- א. קני בנין צדדיים ואחוריים מינימליים יהיו לפי סעיף 9.1.4 לעיל, סעיפים קטנים א-ב.
- ב. קני הגביה לחזית הרחוב, לצורך חישוב זכויות, יהיה 5.00 מ'.
- ג. תותר הבטחה חלקית של המבנה עד קו בנין קידמי 4.00 מ', בתנאי של נטיגה מקו 5.00 מ', השווה בשטחה להבטחה הנ"ל, ביתרת החזית.
- ד. במגרשים בהם סה"כ שטח הבניה לקומה בהתאם לנ"כ קטן מ-125 מ"ר, רשאית הועדה, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר בדבר צורתו של הבנין והשתלבותו בחזית הרחוב, להתיר קו בנין קדמי של 3.00 מ'.
- ה. בקטעים מרחוב יהודה הלוי, כמסומן בתשריט, קני הבנין לחזית הרחוב יהיה 3.50 מ'.
- ו. ברח' שנקיון קו בנין לחזית יהיה 9 מ' מציד הרחוב.
- ז. לא תותר הקמת כל מבנה מחוץ לקני הבנין המפורטים לעיל, למעט המפורט בסעיפים 9.2.6 ו-9.2.7.

9.2.5 קני בנין צדדי 0.00 מ'

- א. אם באחת החלקות הגובלות קיים בניין בקו בנין 0.00 מ', חחייב הוועדה בניה בקיר משותף בחלקה הגובלת באותו הצד. בכל מקרה של בניה בקיר משותף יחולו קווי הבנין הצדדיים האחרים, הנובעים מגודל שני המגרשים הצמודים יחד, כמפורט בסעיף 9.1.4 לעיל.
- ב. במקרה של בניה חלקית בקו בנין צדדי 0.00 מ' יהיה קו הבנין בקטעים שאינם בקו בנין 0.00 מ' לפי האמור בסעיף 9.1.4.
- ג. הועדה רשאית, כפוף לפירוטם בהתאם לכדוש בחוק למתן הקלה, לאשר בניה בקו בנין צדדי 0.00 מ', באחד הצדדים בלבד, במגרשים בהם לא קיים בנין בקו צדדי 0.00 מ', בתנאים הבאים:
  1. הסכמת בעלי שני המגרשים הגובלים.
  2. הגשת תכנית משותפת לשני המגרשים, והתחייבות לשביעות רצון מהנדס העיר, לכיצוע התכנית בשלמותה.



9.2.6 מרפסות

א. תוחר בנית מרפסות הבולטות 1-1.00 מ' מקו בנין קיזמי 5.0 מ', בתנאי שאורך המרפסת לא יעלה על 2/3 מרוחב החדר אליו היא מתחברת, וסר המרפסות החורגות מקו בנין קיזמי לא יעלה על 2/3 מאורו החזית. בכל מקרה יפורט בהיתר הבניה כי, למעט אלמנטים ארכיטקטוניים המהווים חלק מעיצוב הבנין, לא יותר קרוי המרפסות או סגירתן בכל צורה שהיא לרבות תריסים.

- ב. לא תתיר הועדה המקומית הקמת יחידת דיור אכא אם כו נקבעה בה יחידת שירות צמודה למטבח או לשרותים, בשטח כדלקמן:
- 1) ביחידת דיור ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל - יחידת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.50 מ"ר.
  - 2) ביחידת דיור ששטחה למעלה מ-80 מ"ר - יחידת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ"ר.

9.2.7 גומת קרקע למגורים

כשם התאמה לחזית הרחוב הקיים, רשאית הועדה לדרוש קומת קרקע למגורים, במקום קומת עמודים מפולשת, מספר בקומות הכולל לא יעלה על חמש מעל פני הקרקע. במקרה זה החניה לפי התקו, תוסדר בתחום המגרש, בקומה שמתחת לקומת הקרקע. לצורך החניה על פי סעיף זה, יותר מרתף עד לגבול החלקה, בתנאי של שילוב טיפול אנני בחלקי גג המרתף הגלויים. במקרים מיוחדים רשאית הועדה לאשר הגבהת קומת המרתף, בכל מקרה לא יעלה גובה תקרת המרתף מעל פני הקרקע הקיימים בחצר הגובלת הגבוהה ביותר, ובתנאי של התאמה לקיים בחצרות הסמוכות. במקרה זה, ועל אף ההגבהה, תחשב קומה זו כמרתף, על כל ההוראות הנוגעות בדבר.

9.2.8 גומת עמודים מפולשת

- א. השטח הסגור בקומת העמודים המפולשת לא יעלה על 50% מהיטל הבנין.
- ב. בקומת עמודים מפולשת יותרו השימושים הבאים:
    - מקומות חניה לדיירי הבית.
    - חדר למיכלי גז.
    - חדר אשפה של הבנין.
    - חדר מזדגות כללי.
    - לובי.
    - חדר מזדגות לירידה למקלט.
    - מחסן עבור אחסון אופניים ועגלות ילדים בשטח שאינו עולה על 1.5 מ"ר לכל יחידת דיור ובכל מקרה אינו עולה על סה"כ 20 מ"ר.

5217079

9.2.9 איחוד חלקות

במקרה של איחוד מספר חלקות ששטחן עולה על 1,000 מ"ר, הועדה תהיה רשאית להתיר תוספת קומת מגורים בתנאי שסה"כ שטח הבניה לא יעלה על 280% משטח המגרש.

במקרים אלה יחולו ההוראות כדלקמן:

א. מספר הקומות הכולל לא יעלה על 6 מעל קומת עמודים מפולשת. כחלק מעיצוב ארכיטקטוני של האזור לא יותר מספר קומות מעבר לאמור לעיל.

ב. קוי הבנין הצדדיים והאחוריים המינימליים, לפי סעיף 9.1.4.א, יוגזכו ב-1 מ'.

ג. שיכון של הבנין בחזית הרחוב יוצג על רקע הבנינים הקיימים בין שני הרחובות הסמוכים, או קטע רחוב לפי שיקבע ע"י מהנדס העיר, ויהיה לשביעות רצון הועדה לאחר קבלת חוות דעת של מהנדס העיר.

9.3 שימושים מסחריים

בתחום התכנית לא יותרו שימושים מסחריים אלא על פי האמור בסעיף זה:

9.3.1 בבניינים קיימים

א. באזור מגורים מיוחד יותר שימוש מסחרי בבניין קיים במקרים הבאים, ובתנאי שהשימוש אינו מהווה מטריד למגורים:

(1) השימוש המסחרי קיים בהיתר בקומת מרתף או בקומת קרקע בחזית הבנין, בחלקי מבנה שנבנו שלא למטרת מגורים.

(2) השימוש המסחרי קיים בהיתר, בדירה שנבנתה למגורים, בקומת קרקע של בנין, והחל את פעילותו לפני 1.9.79 ולא שהחליף מחזיקים והמחזיקים לא צרפו לעצמם שותף חדש.

ב. שימוש מסחרי קיים בהיתר ושאינו כמפורט בסעיף א. לעיל, יהווה שימוש חורג ותקופת המעבר המכסימלית לגביו תוסדר על פי החוק.

ג. בבתון יהודה הלוי שנקבע כציר פעילות, כמסומן בתשריט, יותר שימוש מסחרי חדש בבנין קיים, בקומת הקרקע ובקומת ביניים או יציע (הקיימים בהיתר), למסחר קמעונאי ולשרותים אישיים, בתנאי של כניסה נפרדת והסדר חניה טעינה ופריקה, כפוף לפרסום בהתאם לנדרש לשימוש חורג כמפורט בחוק.

9.3.2 בבניינים חדשים

שימושים מסחריים בבנינים חדשים יותרו ברחוב יהודה הלוי בלבד, בקטעים בהם נקבע ציר פעילות כמסומן בתשריט, בקומת הקרקע וביציע, בתנאי של כניסה נפרדת והסדר חניה פריקה וטעינה.

משרדים 9.4

בתחום התכנית לא יותרו משרדים חדשים בנוסף על אלה המותרים כדיון, אלא על פי תכנית זו ו/או תכנית כללית למשרדים, ו/או היתר לשימוש חורג שניתן ע"י מוסדות התכנון כדיון.

שימושים ציבוריים, דיון מרגו להשישים ופנסיונים 9.5

הועדה רשאית להתיר באזור מגורים מיוחד, שמושים לשרות הקהילה ולשיפור דווחת החיים של התושבים באזור, בתנאים הבאים:  
א. ההיתר יוצא לאחר פירסום בהתאם לנדרש בחוק לשימוש חורג.  
ב. השימוש המוצע לא יהווה מטריד למגורים.  
השימושים המותרים יהיו כמפורט להלן.

9.5.1 דיון מרגו להשישים - יותר בבנין שלם או בחלק מבניו משולב של שימושים שאינם למגורים. השטח ליחידת דיון בבנין לא יהיה קטן מ-30 מ"ר.  
בתחום התכנית יותרו עד שלושה בנינים לשימוש זה.

9.5.2 פנסיון - יותר בבנין שלם או בקומות שלמות בבנין מגורים. מספר יח' הדיון בכל פנסיון לא יעלה על 50.  
בתחום התכנית יותרו עד שלושה בנינים לשימוש זה.

9.5.3 ספרייה, מועדון יום לקשיש, תחנה לטיפול באם ובילד, פעוטון, מעון, גן ילדים, יותרו:  
- בקומת קרקע, וכן במרתף של בנין קיים (בתנאי שאיננו משמש את דיירי הבנין) - בתנאי של כניסה נפרדת.  
- בחלק מבנין משולב של שימושים שאינם למגורים.  
- בבנין שלם המיועד לאחד משימושים אלה.

רחובות משולבים - מסומו בתשריט בקיוקוו ירוק על רקע זרר. 10

10.1 ברחוב משולב רשאית הועדה המקומית לקבוע הגבלות על השימוש ברכב, בכפוף לאישור רשויות התנועה המוסמכות.

10.2 לגבי כל רחוב או קטע רחוב המסומן בתשריט ו/או שיוחלט עליו כעל רחוב משולב, יש להכין תכנית עיצוב חזית רחוב ותכנית פיתוח. תכנית הפיתוח תהיה באישור משרד התחבורה.

10.3 כל רחוב או קטע רחוב המסומן בתשריט ו/או שהועדה תחליט עליו כעל רחוב משולב, תנתן בו האפשרות לביצוע עבודות הדרושות לפיתוח ו/או אחזקת הרחוב המשולב, במרווח שבין גבול החלקות לבין קיר הבנין לחזית הרחוב, וכן זיקת הנאה לציבור למעבר בהתאם למסומו בהיתר הבניה לרחוב, הכל בכפוף להסכמת הבעלים.

11. מהום שמור לחניה ציבורית תת-הרבעית - מסומן בתשריט בהצלבה ומסגרת מקוקות בצבע אדום.

במקומות המסומנים בתשריט קיימת אופציה לבנית חניון תת קרקעי ציבורי, במסגרת תכנית מפורטת.

12. בנינים לשמור

- א. כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתו של הבנין תעשה באישור הועדה, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, בהתייחס לכל פריטי הפעולה, כולל חומרי אמר, סגירת מרפסות, גידור וגינון, טיפול במרזבים וסיכוק או הסתרת מתקנים על גג הבנין.
- ב. הועדה תהא רשאית לחייב הסרת חלקים ותוספות שאינם שייכים לבנין המקורי ו/או חריגות בניה בחצר.

12.1 בנין לשמור א' מסומן בתשריט בכוכב שחור בתוך עיגול בצבע שחור.

12.1.1 לא תותר הריסת בנין לשימור א' ולא תותר לגביו כל תוספת, אלא בכפוף לאמור בסעיף 12.1.3 שלהלן.

12.1.2 שינוי יעוד למשרדים

- הועדה רשאית להתיר שינוי יעוד בבנין לשימור א' למטרת משרדים בלבד, יותרו כל סוגי המשרדים למעט תובלה. ההיתר לשינוי היעוד ינתן בתנאים הבאים:
- א. כל הבנין נמצא בבעלות אחת.
- ב. הבנין ישמר בצורתו הנוכחית ויעשו בו שיפוצים הנדרשים, אותם תפרט הועדה.
- ג. יוסרו חלקים ותוספות שאינם משתלבים מבחינה ארכיטקטונית בבנין המקורי ו/או חריגות בניה בחצר.

12.1.3 תוספת בניה

א. למרות האמור בסעיף הקטן 12.1.1 לעיל, במקרים מיוחדים הועדה תהא רשאית לאשר תוספת בניה לבנין לשימור א' בתנאים הבאים:

(1) תוגש תכנית ארכיטקטונית ותכנית שימור בקנה מידה מפורט הכוללת:

- (א) ניתוח אדריכלי והיסטורי של המבנה וסגנון הבניה, (כרבות הצגת דוגמאות נוספות), ותכניות הבנין המקורי.
- (ב) ניתוח הנדסי של חוזק המבנה על מרכיביו השונים ומצב המערכות שבו.
- (ג) צורת השתלבות של התוספות במבנה לשימור, ובסניבתו.
- (ד) הוכחה בתרשים ובכתב, שהתוספות אינן פוגעות באיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המבנה, הכוללת הזגמת אופני טיפול חלופיים.

- (ה) פרוט העבודות לשיפוץ ולשיחזור שיבוצעו  
בבניין לשימור, כולל פרטי בנין  
אופייניים.  
(ו) תעוד צלומי של הבנין לשימור על חזיתותיו  
והאמנטיים הייחודיים שבו.  
(ז) כל חומר אחר שיתבקש על ידי הועדה.

2) הועדה תקבל חוות דעת מהנדס העיר לגבי התכניות  
שהוגשו.

ב. בכל מקרה, התוספות לא תחרוגנה מהוראות תכנית זו  
ולא יותר מ-4 קומות למשרדים או 3 קומות למגורים.  
ואולם רשאית הועדה להחיר סטיה מקומית חלקית בקוי  
הבנין של התוספת המוצעת עד קירות המבנה הקיים  
לשימור, לצורך התאמה ארכיטקטונית.

12.2 בנין לשימור ב' - מסומן בתשריט בכוכב בצבע שחור.

12.2.1 לא תותר הריסת בנין לשימור ב'.

12.2.2 תוספת בניה

א. הועדה תהא רשאית כאשר תוספת בניה כמפורט בסעיף 9.1  
לעיל, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לגבי  
שמירת איכויותיו הארכיטקטוניות של הבנין. לשם קבלת  
חוות דעת מהנדס העיר, כנדרש לעיל, מבקש ההיתר יגיש  
את התכניות המקוריות ותיעוד ציכומי של הבנין, או  
כל חומר אחר שידרש ע"י מהנדס העיר.

ב. כדי להבטיח שימור איכויותיו הארכיטקטוניות של  
הבנין הקיים, רשאית הועדה לחייב בשמירה על קונטור  
הבנין הקיים, אם אם הוא בקוי בנין גדולים מקוי  
הבנין המפורטים בסעיף 9.1.4. כן רשאית הועדה כאשר  
סטיה מקומית חלקית בקו הבנין של תוספת הבניה  
המוצעת עד לקירות המבנה הקיים לשימור.

12.3 בנין לשימור ג' - מסומן בתשריט בריבוע בצבע שחור.

12.3.1 תוספת בניה

הועדה תהא רשאית כאשר תוספת בניה כמפורט בסעיף  
9.1, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר שהתוספת אינה  
פוגעת בתכנות ובפרטים הראויים לשימור.

12.3.2 הריסת הבנין

א. הועדה תהא רשאית כאשר הריסת בנין לשימור ג' בתנאים  
הבאים:  
(1) 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.

- (2) המבקש יגיש יחד עם הבקשה להריסה, תשריט מחייב לבנין חדש על המגרש הנדון, וההיתר, להריסה יותנה במימוש הבניה תוך זמן קצוב.
- (3) המבקש ישכנע את הועדה שאין בהריסת הבנין משום פגיעה בערכים הארכיטקטוניים הקיימים, ויציג את אופן שילוב התכונות ו/או הפרטים הראויים לשימור בבניין החדש שיוקם במגרש הנדון או כל דרך אחרת לטיפול בו לפי הנחיות מהנדס העיר.
- (4) המבקש יגיש תעוד ציכומי של הבנין הקיים והפרטים הראויים לשימור.

12.3.3 הועדה רשאית לקבוע כי קרי הבנין, לפי סעיפים 9.1.4 ו-9.2.4 לא יחולו על הפרטים שישמרו מהבנין הקיים וחיבורם לבנין החדש.

13. שטח פרטי פתוח משותף - מסומו בתשריט בקיוקרו אלכסוני.

- 13.1 בשטח הפרטי הפתוח המשותף תוכן תכנית פיתוח של חצרות אחוריות לשם סידור אינה משותפת, בהסכמת הבעלים.
- 13.2 תכנית פיתוח, כמפורט בסעיף 13.1, תהיה תשריט מחייב לגבי בנינים חדשים ובנינים עם תוספות בניה.

14. תנאים להיתר בניה

בנוסף לתנאים שרשאית הועדה להתנות בזמן מתן היתר, יותנה כל היתר בתנאים המפורטים להלן, בהתאמה.

בכל מקרה בו נדרשת חוות דעת מהנדס העיר, יגיש מבקש ההיתר תכנית ו/או תומך כתוב ו/או תעוד ציכומי, כנדרש ע"י מהנדס העיר לצורך החלטתו.

14.1 לתוספת בניה

- א. אישור מהנדס רשויה בהתאם לחוק, לגבי יציבות הבנין ואפשרות התוספת.
- ב. חוות דעת מהנדס העיר להתאמת התוספת לבניה הקיימת וכחזית הרחוב, (התוספת תוצג על רקע שני הבנינים הסמוכים, או קטע רחוב כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר) וכן חוות דעת לפי הנדרש בסעיפים 9.1.6-9.1.7, ובבנינים לשימור לפי הנדרש בסעיף 12, על פי זרמת השימור של הבנין.
- ג. הסדר חניה בהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ת"א בזמן הוצאת ההיתר.
- ד. התחייבויות לשביעות רצון מהנדס העיר, לגבי:
- (1) שיפוט הבנין, סילוק התוספות, ופיתוח השטח - כמפורט בסעיפים 9.1.2 ג. ו-13, ובבנינים הנמצאים ברחובות משולבים בהתאם למפורט בסעיף 10.
- (2) בניה בקו בנין צדדי "0" - כמפורט בסעיף 9.1.5 ב'.

לבניו חדש

14.2

- א. חוות דעת מהנדס העיר להתאמת הבניו המוצע לחזית הרחוב (הבניו יוצג על רקע שני הבנינים הסמוכים מכל צד, או הטע רחוב כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר). לגבי מגרשים מעל 1.0 ד' - כמפורט בסעיף 9.2.9.
- ב. התחייבויות, לשביעות רצון מהנדס העיר, לגבי:
  - (1) פיתוח השטח - כמפורט בסעיף 13 וננספח העיצוב, ובבנינים הנמצאים ברחובות משולבים כמפורט בסעיף 10.
  - (2) מרפסות - כמפורט בסעיף 9.2.6 א'.
  - (3) בניה בקו בניו צדדי "0" - כמפורט בסעיף 9.2.5 א'.
- ג. הסדר בניה בהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ת"א, בזמן הוצאת ההיתר, וכמפורט בסעיף 9.2.7.

להריסת בניו

14.3

- א. חוות דעת מהנדס העיר.
- ב. מילוי התנאים להריסת בניו לשימור א' בהתאם למפורט בסעיף 12.3.2.

לשיפוץ בניו וסגירת מרפסות

14.4

- א. התחייבות לשביעות רצון מהנדס העיר כמפורט בסעיף 9.1.8.
- ב. מילוי התנאים לגבי בנינים לשימור בהתאם לסעיף 12.

ביחס לתכניות תקפות

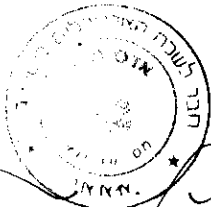
15

- 15.1 הוראות תכנית מתאר מקומית "ע" (מרתפים), על תיקוניה, חלות על תכנית זו למעט המפורט בסעיף 9.2.7 בתכנית זו, ביחס לגבולות וגובה מרתפים בבנינים חזשים ללא קומת עמודים מפולשת.
- בבנינים חזשים לא יותרו "שימושים להפקת רווחים", כמוגדר בתכנית "ע", במרתפים בתחום תכנית זו.
- 15.2 הוראות תכנית מתאר מקומית 1680 (יציאה לגאות) על תיקוניה חלות על תכנית זו, למעט המפורט בתכנית זו בסעיפים דלהלן:
  - 9.1.4 (ז) - ביחס להגדרת קומה חלקית בבנינים קיימים.
  - 9.1.6 - ביחס למיקום מעלית בבנינים קיימים.
  - 9.2.2 - ביחס לאיסור יציאה לגג מעל קומה שישית בבנינים הפונים לשטח ציבורי פתוח.
  - 12 - ביחס לבנינים לשימור, בהם יותנה ההיתר והמיקום בחוות דעת מהנדס העיר לגבי שמירת ערכיו של הבניו לשימור כמפורט בסעיף דלעיל.
- 15.3 הוראות תכנית בניו עיר מס' 44, שהודעה על מתן תוקף לה פורסמה בעיתון הרישמי מס' 735 מיום 4.11.97, ותיקון 41- שהודעה על מתן תוקף פורסמה בעיתון הרישמי מס' 1142 מיום 20.11.41, על תיקוניה, לא יחולו בתחום תכנית זו, למעט סעיף 78, הקובע כי רצועת הקרקע בין הרחוב לבניו תהיה חלק מהרחוב, שישאר בתוקף לגבי רח' יהודה הלוי, ולפיו תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר ולעבודות תשתית ודרך.

- 15.4 הוראות תכנית בניה עיר מס' 58, שהודעה על מתן תוקף לה פורסמה בעיתון הרישמי מס' 976 מיום 4.1.40, על תיקוניה, לא יחולו בתחום תכנית זו.
- 15.5 הוראות תכנית מפורטת מס' 205, שהודעה בדבר מתן תוקף לה ניתנה בילקוט הפירסומים מס' 29 מיום 6.7.49, חלות בכל הנוגע לרוחב הדרך, חתך הדרך (כולל זיקת הנאה לציבור בתחום המזרקות); והבניינים להריסה.
- 15.6 הוראות תכנית מפורטת מס' 616, שהודעה על מתן תוקף לה ניתנה בילקוט הפירסומים מס' 824 מיום 23.2.61, חלות בכל הנוגע לרוחב הדרך והבניינים להריסה.
- 15.7 הוראות תכנית מפורטת מס' 781, שהודעה על מתן תוקף לה ניתנה בילקוט הפירסומים מס' 1192 מיום 17.6.65, בטלות בתחום תכנית זו.

על תכנית זו חלות התקנות וההוראות של תכניות תקפות נוספות החלות בתחומה, כל עוד לא חוקנו ע"י הוראות תכנית זו. במקרה של שתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות בתחומה, תקבענה הוראות תכנית זו.

16. זמן ביצוע 15 שנה.



חתימת המתכנן

חתימת היוזם

מכון אורבני (1975) בע"מ  
לב דיזינגוף ת"א 64332 טל. 3-292961



נספח לתכנית מפורטת 2268  
הנחיות עיצוב לבניינים בלב העיר

1. הנחיות לעיצוב ושיפוץ בבניינים עם תוספות בניה

כל בקשה לתוספת בניה, במסגרת תכנית זו, תכלול, תכנית שיפוץ לבניין כולו והתייחסות לנושאים הבאים בהתאם להנחיות המפורטות להלן. בכל נושא בו נדרש בהנחיות שילוב או התאמה, יהיה האישור כאחד שתוגש חוות דעת מהנדס העיר.

1.1 החזיתות

- א. גמר חזיתות : תוספות הבניה, כולל שיפוץ המבנה הקיים, יעשו בגמר המקורי של הבניין, או בהתאמה לחמרי גמר אופייניים לאזור.
- ב. חדר מזרקות : תוספת חדר המזרקות תשלב אלמנטים של חדר המזרקות הקיים (מעקה, מזרקות, תאורה), ותכלול שיפוץ חדר המזרקות המקורי, כולל חלל הכניסה.
- ג. מרזבים, צנרות וכבלים : ריכוז והסדרה בהתאמה לחזית הספציפית
- ד. מזגנים, סגירת מרפסות, מסתורי כביסה, אדניות : פתרונות אחידים לכל חזית.
- ה. פתחים : לא תותר סגירת מרפסות ו/או קרויין אלא לפי המפורט בסעיף 9.1.8 בתקנון. הפתחים בחזיתות ההמשכיות של תוספות הבניה ישתלבו במערך הארכיטקטוני של החזית הקיימת.
- ו. בבניינים בהם קיימים חלונות ותרסיסי עץ ברוב הבניין, יבוצעו גם החלונות והתרסיסים בתוספת בחזיתות ההמשכיות של הבניין מעץ, וכן יושפצו האלמנטים הקיימים.

1.2 הגג

- א. צורת הגג : צורת הגג תשתלב באופיו הארכיטקטוני של הבניין הקיים. יש להימנע מגגות רעפים במבנים שבהם קרוי זה איננו מתבקש מאופיו הארכיטקטוני של הבניין הקיים. פתרונות של קרוי קל יתקבלו רק כחלק אינטגרלי של הפיתרון האדריכלי לתוספת הבניה, לאחר הגשת בדיקה סטטית המראה כי הבניין הקיים איננו יכול לשאת בניה קשיחה, ולאחר הבטחה לשביעות רצון מהנדס העיר של עמידות הפיתרון לבליה ולחנאי מזג האוויר.
- ב. גמר הגג : גמר הגג יהיה בריצוף ו/או פיזור אגרגטים, כולל שטחי הגגות שאינם כלולים בתוספת.
- ג. קולטי שמש : המבנה המיועד לקולטי השמש ישתלב בפיתרון המוצע לבניין כולו, מבחינת אופיו הארכיטקטוני ותגמיריו.

1.3 החצר

א. הפיתוח:

לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית פיתוח המראה את שילוב החלק הקדמי של החצר עם המדרכה מבחינת גבהים, גיבון, עצים קיימים, ריצוף (כולל הצגת הריצוף הקיים במדרכה בקטעים הסמוכים לבנין), גדרות וניקוז. בבנינים הנמצאים ברחובות המיועדים לפיתוח כרחובות משולבים יש לתאם את התיכנון כמפורט בסעיף 10 בהוראות התכנית.

פיתוח החצר האחורית יהיה לפי תכנית פיתוח כמפורט בסעיף 13.1, אם טרם הוכנה התכנית מכח סעיף זה, תכנית הפיתוח של חצרות הבנין תתייחס גם לחצר האחורית ותראה אפשרות לשילוב החצר, בקווי בנין צדדיים וקו בנין אחורי, עם חצרות סמוכות, תוך ביטול הגדרות בתחום החצר האחורית.

ב. החניה:

חניה במגרש מחוץ לקווי הבנין תהיה עם ריצוף המשתלב בפיתרון הכניסה והמדרכה. לא יותר כיסוי באספלט. פתרון החניה ישתלב בצמחיה הקיימת, כפי שתוצג בתכנית הפיתוח, וכן תשתלב בגדרות קיימות במידה והן חלק מעיצובו האדריכלי הכולל של הבנין הקיים.

ג. הגדרות:

גובהן וצורתן של הגדרות החדשות, במידה ויהיו, יתואמו עם פיתוח החצר, הרחוב והגדרות והחצרות הסמוכות.

1.4 המדרכה

א. ריצוף המדרכה:

לא תותר תוספת בניה (החל מגודל של קומת מגורים אחת) אלא בתנאי של ריצוף קטעי המדרכה בחזית המגרש באבנים משתלבות, או חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר, בזגם שישתלב עם הריצוף הקיים, במידה וישנו.

1.5 בנינים לשימור

הנחיות העיצוב ודרישות השיפוט בבנינים לשימור יפורטו בכל מקרה לגופו, כפוף להוראות התכנית בסעיף 12.

הנחיות עיצוב לבנינים חדשים

2

כל בקשה לבנין חדש, בתכנית זו תכלול, התייחסות לנושאים הבאים בהתאם להנחיות המפורטות להלן. בכל נושא בו נדרשת בהנחיות התאמה או שינוי, יהיה האישור לאחר שתוגש חוות דעת מהנדס העיר.

2.1 החזיתות

א. עיצוב החזיתות: עיצוב החזיתות יעשה תוך התייחסות לאופי הבניה הקיימת באזור, ובהתאמה לבנינים הסמוכים כמפורט בסעיף 14.2 א' בהוראות התכנית, תוך שילוב אלמנטים אופייניים כגון: מרפסות, פרגולות, ונסידות בחזית הבנין, לפי המפורט בהוראות התכנית. חלל הכניסה לבנין יודגש כאלמנט ארכיטקטוני ייחודי המשתלב בחזית הבנין. תהיה הקפדה על רמת תכנון אדריכלית זהה בחזיתות הקיזמית והאחורית של הבנין.

ב. גמר חזיתות: גמרי הגמר יקבעו תוך התייחסות לחגמירים האופייניים לאזור. כל החזיתות הפונות למגרשים לבניני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים, יטופלו על פי הדרישות הקיימות לחזית ראשית.

ג. מסתורי כניסה, מזגנים, ואדניות: כל האלמנטים הנוכטים מקיר הבנין ישולבו במערכת כללית של קווים המשכיים על פני החזית כחלק מהעיצוב האדריכלי הכולל של אותה החזית.

2.2 הגג

א. צורת הגג: גגות הבנינים החדשים יהיו שטוחים. ניתן כאשר גגות חלקיים שאינם שטוחים, כחלק מפיתרון עיצובי כולל של הבנין, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר.

ב. גמר הגג: גמר גגות שטוחים יהיה בריצוף ו/או פיזור אגרגטים.

ג. קולטי שמש: המבנה המיועד לקולטי השמש ישתלב בפיתרון המוצע לבנין כולו, מבחינת אופיו הארכיטקטוני וחגמיריו.

2.3 החצר

א. הפיתוח:

ככל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית פיתוח המראה את שינוי החלק הקדמי של החצר עם המזרקה מבחינת גבהים, גינור, עציס קיימים, ריצוף (כוכל הצגת הריצוף הקיים במזרקה בקטעים הסמוכים לבנין), גדרות וניקוז. בבנינים הנמצאים ברחובות המיועדים לפיתוח כרחובות משולבים יש לתאם את התיכנון כמפורט בסעיף 10 בהוראות התכנית.

פיתוח החצר האחורית יהיה לפי תכנית פיתוח כמפורט בסעיף 13.1, אם טרם הוכנה התכנית מכח סעיף זה, תכנית הפיתוח של חצרות הבנין תתייחס גם לחצר האחורית ותראה אפשרות לשינוי החצר, בקווי בנין צדדיים וקו בנין אחורי, עם חצרות סמוכות, תוך ביטול הגדרות בתחום החצר האחורית. במקרים בהם מוצעת חניה תת קרקעית יש לבצע את התכנון כמפורט בסעיף 9.2.7 בהוראות התכנית.

ב. החניה: חניה במגרש מחוץ לקווי הבנין תהיה עם ריצוף המשתלב בפיתרון הכניסה והמזרקה. לא יותר כיסוי באספלט. פתרון החניה ישתלב בצמחיה הקיימת, כפי שתוצג בתכנית הפיתוח.

ג. הגדרות: גובהן וצורתן של הגדרות החדשות, במידה ויהיו, יתואמו עם פיתוח החצר, הרחוב, והגדרות והחצרות הסמוכות.

2.4 המזרקה

א. הריצוף:

המזרקה בחזית המגרש תרוצף באבנים משתלבות, או חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר, בדגם שישתלב עם הריצוף הקיים או המתוכנן, במזרקה באותו קטע רחוב.

שם התכנית	מס' חס'	תאריך
תכנית תכנון מקומי	2268	22.6.88
תוכנית מותר/מפורטת מס'	367	18.12.1989
תוכנית מחזורית	367	18.4.1990

מדינת ישראל / משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי  
 2268  
 תוכנית מותר/מפורטת מס' 367  
 הועדה המחוזית בישיבתה מיום 18.12.89 החליטה לתת ולשקל לת"ית.  
 צנח כללי לתכנון  
 16.9.90