

מאיל

תקציב על גבי חשבון מס' 32

20.1.94

(24-1)480-9

תכנית מוקדמת מס' 4

24.10.91  
25.12.91  
1.07.93  
10.01.94

תכנית מפורטת מס' 2363 / 1.ג.מ. מס' 32 - "כב תל-אביב אזור א"

מאיל  
420727  
13.4.94  
7324

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו, מחוז תל-אביב  
 תכנית מפורטת מס' 2363 / ב.מ. מס' 32  
 "לב תל-אביב, אזור א"  
 שינוי מס' 4 לשנת 1991 של תכנית 44  
 תכנית לבניה למגורים

הכנה על פי חוק הליכי תכנון ונניה (הוראת השעה) התש"ן - 1990

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2363 / ב.מ. מס' 32 שינוי מס' 4 לשנת 1991 של תכנית "לב תל-אביב, אזור א" (להלן - "התכנית").

2. מטמכי התכנית : התכנית כוללת 23 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) ונספח- הנחיות עיצוב לבנינים בכב העיר; גלרון שטח תשריט הערוך ב.מ. 1:1250 (להלן: "התשריט"). כל מסמך ממטמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית ונפתחה : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית הכולל; במזרח - רחוב המלך ג'ורג' ; בדרום - הרחובות המכבי, זלמן שניאור, גבול החלקות בצד הצפוני של רחוב אידלסון; במערב - רחוב בן-יהודה; בצפון - רחוב בוגרשוב.

שטח התכנית - כ-226 דונם.

4. גושיות וחלקות : כמסומן בתשריט:

- גוש 6907, חלקות:-
- 
- 21, 28-47, 125-127, 132, 133, וחלקה מחלקות 131
- 134 ו-135
- גוש 6910, חלקות:-
- 
- 1-6, 10-22, 24-43, 46, 47-54, 56, 82, 84-85,
- חלקה מחלקות- 73, 75-78.
- גוש 6911, חלקות:-
- 
- 1-26, 28-88, 90-98, 100-144, 146, 148-149,
- 151-159, חלקה מחלקות 147, 150.
- גוש 6912, חלקות:-
- 
- 38-53, 55-74, 76, 81-91, 93-95, 100-101, 103-112,
- 139-138, 153-152, 160-159, 163-164, 169-166,
- 179, 184-185, 193, 200 - 198, 220, 221. חלקה
- מחלקות 183, 186.
- גוש 7092, חלקות:-
- 
- 159, 168 חלקה מחלקה 130.

5. מטרות התכנית:

5.1 לקבוע הוראות ותנאים כדי -

- א. לעודד תוספת שטחי מגורים לאוכלוסיה מגוונת, ע"י שיפור איכות המגורים, תוך שיפוט בנייה בחצר ובחוב.
- ב. לאפשר תוספות בניה עד 6 קומות מגורים ובמקרים מטיימים עד 8 קומות בבניי מגורים חדשים.
- ג. להבטיח שימור מבנים בעלי ערכים ארכיטקטוניים מיוחדים.
- ד. לעודד שיפוט מבנים ושיפור יחידות דיור קיימות.
- ה. לצמצם תנועה עוברת וחנית כלי רכב הבאים מחוץ לאזור, ברחובות נבחרים.

כך זאת ע"י:-

- (1) שינויי יעוד מאזורי מגורים ומסחר ל"אזור מגורים מיוחד", "שטח צבורי פתוח", ו-"מגרש לבניי ציבור".
- (2) קביעת ציר פעילות ואופציות, כשימושים מסחריים וכמשרדים.
- (3) קביעת מקום לחניה ציבורית תת-קרקעית.
- (4) קביעת תנאים לפיתוח משותף של חצרות אחוריות בבניי מגורים.
- (5) קביעת רחובות משולבים ורישום זיקת הנאה ברצועה בין קיר הבנין לאבול המגרש.
- (6) קביעת תנאים לבניה במגרשים לבניי ציבור.

5.2

כשנות 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, (להלן "התכנית הראשית"), ותכניות אחרות כמפורט להלן.

הודעה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-197.

6. הנחיות:

מכרז אורבני (1975) בע"מ.

7. עורך התכנית:

8. הגדרות:

- "בנין כשימור א" - בנין קיים המסומן בתשריט שמיועד לשימור לפי תכנית זו ואשר שיפוטו כפוף למגבלות המפורטות בתכנית.
- "בנין כשימור ב" - בנין קיים המסומן בתשריט שמיועד לשימור לפי תכנית זו עם אפשרות לתוספת בניה. תוספת הבניה ושיפוט הבנין כפופים למגבלות המפורטות בתכנית.

- "בנין לשימור א" - בנין קיים המסומן בחשרים, שיש בו פרטים או תכונות ארכיטקטוניים בעלי ערך מיוחד, המיועד לשימור לפי תכנית זו, ואשר תוספת בניה לו, שיפוצו או הריסתו כפופים למאבקים המפורטים בתכנית.
- "בנין קיים" - בנין שבנייתו נאמרה לפני מועד מתן חוקף לתכנית (גמר בניה כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים התשכ"א-1961).
- "בנין חדש" - בנין אשר אינו בנין קיים.
- "בחוק" - 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 הועדה המקומית לתכנון ולבניה למרחב התכנון המקומי תל-אביב - יפו וכו' מי שהוסמו על ידו.
- "קומת גג חלקית" - קומה עליונה הקטנה מהקומה שמתחתיה.
- "קומת עמודים חלקית" - חלק מכוסה תקרה אשר בו שורת עמודים אחת או יותר, שאובה מהרצפה עד תחתית התקרה אינו קטן מ-2.5 מ', שחלק ממנו מבונה בהיתר וכולכל כפחות יחידת דיור או יחידת עסקים אחת.
- "קומת עמודים מפורשת" - חלק מכוסה תקרה אשר בו 2 שורות עמודים או יותר, שאובה מהרצפה עד תחתית התקרה אינו קטן מ-2.20 מ', ושיאנו מבונה למעט חלקי בנין המפורשים בסעיף 9.2.8 שלהלן.
- "קומת בנינים" - קומה בבנין קיים, מעל קומת הרקע מסחרית, שבבנתה בחלקה לשימוש מסחרי ונחלקה למגורים.
- "רחוב משוכן" - רחוב או קטע רחוב, המסומן בתשריט, המרוצף לשימוש משוכן, לכל רחובו, לרכב ולהולכי רגל, ואשר החניה בו מוגבלת.
- "שטח פרטי פתוח משותף" - שטח המסומן בתשריט המיועד לפתוח משותף של גינות אחוריות, בו מומלץ כבטל כל הפרדה פיזית (גדרות וכו') בין חלקות סמוכות וזאת ללא שינוי בשטח החלקות הרשומות.
- "חניון ציבורי חם קרקעי" - חניון המיועד לשימוש הציבורי, ומקומות התניה שבו אינם מצמצמים משתמשים מסוימים.

9. איזור מגורים מיוחד - מסומו בתשריט בצבע כחום.

9.1 בנייני מגורים קיימים

9.1.1 תכליתות מותרות - באיזור מגורים מיוחד לא יוצא היתר בניה ושימוש אלא כמגורים, כמעט האמור בסעיפים 9.3 ביחס לשימושים מסחריים ו-9.4 ו-12.1 ביחס למשרדים, ו-9.5 ביחס לשימושים ציבוריים, דיוור מוגן לקשישים ופנסיונרים, בתנאים המפורטים בסעיפים הנ"ל בהתאמה.

שימושים קיימים כחתי כנסת ושדותי דת יותרו לשימוש חורג. מגבלות הבניה לשימושים שאינם כמגורים יהיו בהתאם למפורט בבנייני מגורים, כמעט 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 הצדדיים והאחוריים המותרים, כמפורט בסעיף 9.1.4, עד כטר חמש (5) קומות מגורים, ויציאה לגג, למעט האמור ביחס לבניינים לשימור, בסעיף 12 להלן.
- (2) במקרים מיוחדים, בהסכמה של בעלי שתי חלקות גובלות ובאישור הועדה, תותר תוספת בניה עד לגובה החלקה הצדדית (קו בנין צדדי ס) 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 כעיצוב הבנין ולחזית הרחוב.

ב. תישוב הקומות:

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

ג. תנאים לתוספת בניה:

- (1) עיצוב התוספת יעשה בהתאם להנחיות המפורטות בנספח ולפי דרישות מהנדס העיר להתאמת התוספת לקונצטור הבניה 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) לתוספות בניה התורגות מקונטרס הבנין הקיים בצד הבנין או מאחוריו, יש להגיש תשריט מחייב שיסדיר את השלמות הבניה בכל הקומות. מהנדס העיר רשאי לדרוש ביצוע בו זמני של אחת החלקים מהתשריט המחייב, באופן שישמר אופיו הארכיטקטוני של הבנין.
- אישור בניה לקומות נוספות, התורגות מקונטרס הבנין, לכל התאמה של הקומות הקיימות, יותנה בפירוט לפי המפורט בסעיף 149 להוק.
- (6) הועדה רשאית לדרוש הסרת סגירת מרפסות הפוגעות באופיו הארכיטקטוני המקורי של הבנין.
- (7) הועדה רשאית לדרוש פיתוח השטח הפרטי הפתוח המשותף לפי המפורט בסעיף 9.7.7 להלן.
- (8) בבנינים הגובלים ברחובות משוכבים רשאית הועדה לדרוש רישום זיקת הנאה לציבור במרווח בין קו המגרש לקו הבנין או בחלקים ממנו בהתאם למפורט בסעיף 10 להלן.
- (9) בבנינים הגובלים ברחובות שרוחב זכות הדרך בהם, כמסומן בתשריט, קטן מ-10 מ', רשאית הועדה לדרוש רישום זיקת הנאה לציבור, ברצועה ברוחב שישלים את המרחק עד לציר הדרך כ-5.5 מ', והריסת הגדר, לצורך צרופה למדרכה.
- בבנינים לשימור, הנ"ל מותנה בחו"ד מה"ע ביחס לאיכויותיהן הארכיטקטוניות של הגדר והחצר.

ד. פטור מתנאים:

- הועדה רשאית לפטור את המבקש מהדרישות המפורטות בסעיף א' 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, כאבי יחידת הדיור אליה מצטרפת התוספת.

9.1.3 גודל יחידת דיור ממוצעת

גודלי יחידות הדיור הנוספות, יקבעו כך 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, למעט בבנינים לשימור. גודל יחידות הכלולות בדיור מוגן לקשישים ופנסיונים יהיה בהתאם למפורט בסעיף 9.5.10 להלן.

9.1.4 הרי בבנין

קוי הבנין להלן מחייחסים לתוספת הבניה בכזו, (למעט האמור בסעיף 12-ד' ביחס לבנינים לשימור):

- א. במגרשים ששטחם גדול מ-500 מ"ר, קו הבנין הצדדי לא יפתח מ-3.60 מ' וקו הבנין האחורי מ-5.00 מ'.
- ב. במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר קו הבנין הצדדי לא יפתח 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'.
- ד. למרות האמור בסעיפים א'-ג', לצורך התאמה אדריכלית של החוספת לבנין הקיים, רשאית הוועדה לחייב חריגה מקווי הבנין הנדרשים. במקרים אלה, רשאית הוועדה לחייב תוספת הבניה המשכית בקונטור הבנין הקיים או בחלקים ממנו, תמורת כניגה שווה שטח מקורי הבנין האחרים. כל זאת כלא שינויים בטה"כ שטח הבניה המותר לתוספת עפ"י קווי הבנין, גובה, והוראות אחרות של חכנית זו.
- ה. במגרשים בהם טה"כ שטח הבניה לקומה, בין קוי הבנין המותרים קטן מ-125מ"ר, רשאית הוועדה כאחר פבלת הוות דעת מהנדס העיר בדבר צורתו של הבנין והשתלבותו בחזית הרחוב, להתיר קו בנין קדמי של 3.0 מ'.
- ו. ברחובות ובקטעי הרחובות המפורטים להלן, יותרו קווי בנין לתוספות בהתאם למפורט בטבלה, וכמסומן בתשריט. לאבי בניה בחזית הרחוב קו הבנין יהיה כמפורט להלן או קיר הבנין הקיים, הגדול מבין השניים:

הערות	רוחב ק.ב. קידמי	רוחב דרך	הקטע בין החזרות	הרחוב
	0 מ'	21 מ'	אכנבי-גן מאיר	המלך ג'ורג'
	3 מ'	18 מ'	בוגרשוב-גן מאיר	
	2 מ'	10 מ'	ז. שבניאור-מכבי	טשרניחובסקי
הוועדה רשאית לדרוש זיקת הנאה למעבר לציבור	4 מ'	5 מ'		משעול יעקב
	2 מ'	11/10 מ'	מטבריה מערבה	בית חיים
	0 מ'	18 מ'	בוגרשוב - ברנשטיין כהן	פינסקר
הוועדה רשאית לדרוש זיקת הנאה עד קיר הבנין הקיים.	2.5 מ'	14.5 מ'	ברנשטיין כהן-אידלסון	
	0 מ'	24 מ'		בן יהודה
	0 מ'	19.5 מ'		בוגרשוב

- ז. בבנינים בהם קיימת חזית חזרות, רשאית הוועדה לדרוש זיקת הנאה לציבור ברצועה שבין גבול המגרש לקיר הבנין הקיים, ובהתאם למפורט בסעיף 9.3.
- ח. נסיגות תוספת הבניה, הנובעות מהדרישות בסעיפים המפורטים לעיל, לא תפורשנה כיוצרות קומה חלקית.
- ט. לצורך התאמה ארכיטקטונית, רשאי מהנדס העיר להתיר את המשך חדר המדרגות בכבד, בקונטור חדר המדרגות הקיים, גם אם הוא חורג מקווי הבנין הנ"כ.
- י. בחלקות 111-114 בגוש 6907 (רח' מטבריה 2) קו הבנין לקיר בית הקברות הישן לא יפחת מ-8 מ', ולאורך הקיר תרשם זיקת מעבר חזיתית להולכי רגל ולרכב ברוחב 3 מ'. קווי הבנין הצדדי והאחורי לא יפחתו מ-2.5 מ'.

9.1.5 בניה בקו בנין צדדי 0.00 מ'

א. ובנין הקיים בקו בנין 0.00, תוספת הבניה באותו 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 כפי שצויף 9.1.4.

ב. אף אם הבנין הקיים אינו בקיר משותף עם הבנין הסמוך לו, רשאית הועדה לאשר כפוף לפירוטם בהתאם לנדוש בחוק כמתן הקלות, תוספת בניה עד לגבול המגרש הצדדי (קו בנין 0.0), באחד הצדדים בלבד, למעט בבנינים פינתיים בהם ניתן להתיר בניה בקיר משותף בשני הצדדים, אם קוימו כל התנאים הבאים:

- (1) הסכמת בעלי שני המגרשים הגובלים.
  - (2) תשריט מחוייב לתוספת הבניה בשני הבנינים, הכולל תכנית שופרץ 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 ראשון בביצוע התשריט המחייב, כאמור בסעיף קטן (2), והקיר בקו בנין 0.00 יתופל כקיר חופי.

ג. ברחוב המלך ג'ורג', ובמקומות בהם קיימת בקומת הקרקע בניה מסחרית, רשאית הועדה לדרוש בניה בקיר משותף בקומת הקרקע כפוף למפורט בסעיף ב. (2) לעיל.

ד. בכל מקרה שאחד הבנינים מיועד לשימור יחולו התנאים כמפורט בסעיף 12, בהתאם לדרגת השימור של הבנין.

ה. בכל מקרה של בניה בקיר משותף יהיה קו הבנין הצדדי האחר הנובע מגודל שני המגרשים הצמודים יחד.

9.1.6 מעלות

שוכנעה הועדה שלא ניתן להתקין מעלית במסגרת קווי הבנין שנקבעו בסעיף 9.1.4, רשאית הועדה להתיר חריגה בקווי הבנין הצדדי או האחורי, לצורך מעלית, בתנאי של פירוטם לפי המפורט בסעיף 149 לחוק, ולאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר ביחס לשיכון הארכיטקטוני של המעלית בבנין.

ובכל מקרה, המרחק בין קיר המעלית התיצוני לגבול המגרש הצדדי לא יהטו 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 קווי הבנין לתוספת בניה כמפורט בסעיף 9.1.4, רשאית הועדה להתיר חריגות מקומיות בקווי הבנין, לצורך קונסטרוקציה חיצונית, עד 30 ס"מ ממסגרת הבנין הקיים. במקרים מיוחדים רשאית הועדה להתיר כהקלה קונסטרוקציה חיצונית כני"ל, מעבר לקו בנין 0.0 בחזית



- החריגה מקווי הבניין תאושר בתנאים כדלקמן:
- א. הועדה תקבל חוות דעת מהנדס העיר ביחס לשילוב הארכיטקטוני של הקונסטרוקציה החיצונית בבנין ובחזית הרחוב.
- ב. קווי הבניין של החוספת עצמה, יתאימו לאמור בסעיף 9.1.4 לעיל.

9.1.8 מרפסות

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

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

ב. בנוסף לאמור לעיל, רשאית הועדה לדרוש כי סגירת מרפסות בחזית הבנין הפונה לרחוב, תעשה בחומרים שקופים בלבד. הועדה רשאית להחיר סגירת מרפסות בבניה קשיתת רק בירות המשמשות למגורים בקומת הקרקע, בתנאי שהסגירה לא תפגום, לדעת מה"ע, בערכו הארכיטקטוני של הבנין.

ג. הועדה רשאית להחיר, מטעמים של תכנון ועיצוב חזיתות המבנה, קרוי בגגון בטון של מרפסות עכיונות, קיימות, הכוללות מקונטור הבנין, גם אם הן חורגות מקו בנין. כן רשאית הועדה להחיר, מטעמים הנ"ל, בניית מרפסות בולטות, בקומות שאושרו לתוספת בניה, עד לקונטור המרפסות הקיימות בבנין, גם אם הן חורגות מקו בנין. תנאי להיתר הוועדה, לקירווי המרפסות ו/או תוספת מרפסות כאמור, הסרת סגירת המרפסות, בבנין הקיים, שנוצעה בחומרים קלים ו/או באמצעים ארעיים אחרים.

9.2 בבניני מגורים חדשים

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, דירור 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 הבנייה

בבנייני מגורים חדשים, כחלק מעיצוב ארכיטקטוני של האיזור, תותר בניה עד ל-5 קומות מגורים, בגובה כולל שלא יעלה על 15 מ', על קומת עמודים מפושטת. לא יותר מספר קומות מעבר לאמור לעיל, למעט האמור בסעיף 9.2.9, ולמעט מגרשים הפונים לשטח ציבורי פתוח, בהם רשאית הועדה להגדיר קומה שישית, כצורך לתנאים כמתן הקלות כמפורט בחוק. השטח הבנוי בקומה ההמשית והשישית יחד לא יעלה על השטח הבנוי בקומה הרביעית בתוספת שטח היציאות לאג, כמשחמע מחכינת 1680 על שינוייה. בבניינים אלה לא יותרו חדרי יציאה לאג 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 מגוון לקשישים, ופנסיונים יהיה בהתאם למפורט בסעיף 9.5 להלן.

9.2.4 בני הבנין

- א. קני בנין צדדיים ואחוריים מינימליים יהיו לפי סעיף 9.1.4 לעיל, סעיפים קטנים א-ב.
- ב. קני הבנין לחזית הרחוב, לצורך חישוב זכויות, יהיה 5.00 מ', או כמסומן בתשריט.
- ג. בתנאי של נטייה מקו 5.00 מ', השווה בשטחה להבטחה הב"ל, ביתרת החזית.
- ד. ברחובות ובקטעי הרחובות המפורטים להלן, יותרו קוני בנין בהתאם למפורט בטבלה, וכמסומן בתשריט.

הרחוב	הקטע בין הרחובות	רוחב ק.ב. דרך קידמי	הערות
המלך ג'ורג'	אלכבי-גו מאיר	21 מ'	בקומת הקרקע 3.5 מ'
	בוגרשוב-גו מאיר	18 מ'	3 מ'
משרניחובסקי	ז שניאור-מכבי	10 מ'	3 מ'
משעול יעקב		5 מ'	4 מ' הועדה רשאית לדרוש זיקת הנאה למעבר לציבור
בית חיים	משבריה מערבה	11/10 מ'	2 מ'
פינסקר	בוגרשוב - ברנשטיין כהן	18 מ'	0 מ' בקומת הקרקע עם חזית חנויות 3.5 מ'
	ברנשטיין כהן - איזכסון	14.5 מ'	2.5 מ' זיקת הנאה לציבור
בני יהודה		24 מ'	0 מ'
בוגרשוב		19.5 מ'	0 מ'
	המלך ג'ורג'		0 מ' בקומת הקרקע 3.5 מ'

ד. במגרשים בהם שה"כ שטח הבנייה לקומה בהתאם לכ"כ קטן מ-125 מ"ר, רשאית הועדה, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר בדבר צורתו של הבנין והשתלבותו בחזית הרחוב, להגדיר קני בנין קדמי של 3.00 מ'.

- ה. בבנינים עם חזית חנויות תרשם זיקת הנאה לציבור, ברצועה שבין קיר הבנין לגבול המגרש, כמפורט בסעיף 9.3 להלן.
- ו. לא תותר הקמת כל מבנה מחוץ לקרוי הבנין המפורטים לעיל, למעט המפורט בסעיפים 9.2.6 ו-9.2.7.
- ז. בבנינים פינתיים, רשאי מהנדס העיר, לצורך התאמה ארכיטקטונית להחיר בנית היציאה לאג בקונסור קירות הבנין, נפינת הרחובות.
- ח. בבנינים הגובלים ברחובות שרוחב זכות הדרך בהם, כמסומן בתשרים, קטן מ-10 מ', רשאית הרעדה לדרוש רישום זיקת הנאה לציבור, ברצועה ברוחב שישלם את המרחק עד לציר הדרך ל-5.5 מ', לצורך צרופה למדרכה.
- ט. בחלקות 111-114 בגוש 6907 (רח' טבריה 2) קר הבנין לקיר ביח הקנרות הישן לא יפחת מ-8 מ', ולאורך הקיר תרשם זיקת מעבר הדדית להולכי רגל ולרכב ברוחב 9 מ'. קרוי הבנין הצדדי והאחורי לא יפחתו מ-2.5 מ'.

9.2.5 קר בנין צדדי 0.00 מ'

- א. אם באחת החלקות הגובלות קיים בניין בקו בנין 0.00 מ', תתיב הוועדה בניה בקיר משותף בחלקה הגובלת באותו הצד. נכל מקרה של בניה בקיר משותף יחולו קרוי 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. הרעדה רשאית, כפוף לפירסום בהתאם לנדרש בחוק למתן הקלה, לאשר בניה בקו בנין צדדי 0.00 מ', באחד הצדדים, ובמגרשים פינתיים משני הצדדים, במגרשים בהם לא קיים בנין בקו צדדי 0.00 מ', בהנאים הבאים:  
1) הסכמת בעלי שני המגרשים הגובלים.  
2) הגשת תכנית משותפת לשני המגרשים, והתחייבות לשניעות רצון מה"ע, לביצוע התכנית בשלמותה.
- ד. בכל מקרה שבמגרש הגובל קיים בנין, מעל לשתי קומות, תידרש התאמה אדריכלית בין הבנינים. לצורך מימוש ההתאמה רשאית הרעדה לדרוש שיפוע הבנין הקיים.
- ה. בכל מקרה שבמגרש הגובל קיים בנין לשימור יחולו על הבנין התנאים המפורטים בסעיף 12 בהתאם לדוגת השימור.

9.2.6 מרפסות

- א. תותר בנית מרפסות הבולטות ב-1.00 מ' מקו בנין קידמי 5.0 מ', בתנאי שאורך המרפסת לא יעלה על 2/3 מרחב המדר אכיו היא מתחברת, וסך המרפסות החורגות מקו בנין קידמי לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.
- ב. בכל מקרה יפורט בהיתר הבניה כי, לא יותר קרוי המרפסות או גגירתן בכל צורה שהיא כרבות תרישים, למעט אלמנטים ארכיטקטוניים המהווים חלק מעיצוב הבנין.
- ג. לא תתיר הרעדה המקומית הקמת יחידת דיוור אלא אם כן נקבעה בה יחידת שירות צמודה למטבח או לשירותים, בשטח כדלקמן:  
1) ביחידת דיוור ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל- יחידת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.50 מ"ר.  
2) ביחידת דיוור ששטחה למעלה מ-80 מ"ר - יחידת שירות בשטח שלא יקטן מ-8 מ"ר.

9.2.7 קומת הרקע למגורים

לשם התאמה לחזית הרחוב הקיים, רשאית הועדה לדרוש קומת רקע למגורים, במקום קומת עמודים מפולשת ומספר הקומות הכולל לא יעלה על תמש מעל פני הקרקע. במקרה זה גובה 5 הקומות לא יעלה על 16 מ'. החניה לפי התקן, תוסדר בתחום המגורש, בקומות שמתחת לקומת הקרקע. לצורך החניה על פי סעיף זה, יותר מרתף עד לגובה החלקה, בתנאי של שילוב טיפול גנני בחלקי אג המרתף האלוניים. במקרים מיוחדים רשאית הועדה כאשר הגבהת קומת המרתף, בכל מקרה לא יעלה גובה תקרת המרתף מעל פני הקרקע האופייניים לרחוב או הקיימים בחצר הגובלת הגבוהה ביותר, ותהיה התאמה לקיים בחצרות הסמוכות. במקרה זה, ועל אף ההגבהה, תחשב קומה זו כמרתף.

9.2.8 קומת עמודים מפולשת

א. השטח הסגור בקומת העמודים המפולשת לא יעלה על 50% מהיטל הבניין.

ב. בקומת עמודים מפולשת יותרו השימושים הבאים:

- מקומות חניה לדיירי הבית.
- חדר למיכלי גז, וחדר אשפה של הבניין.
- חדר מזרקות ככלי, חדר מזרקות לירידה למקלט, ומקלט.
- לובי כניסה לבניין.
- מחסן עבור אחסון אופניים ועגלות ילדים בשטח שאינו עולה על 2.5 מ"ר לכל יחידת דיור ובכל מקרה אינו עולה על סה"כ 30 מ"ר.
- במקרים בהם פיתרון החניה לבניין, כולו או בחלקו, הוא תת-קרקעי, רשאית הועדה להתיר הקמת יחידת מגורים אחת בקומה המפולשת, בשטח שאינו עולה על 25% מהיטל הבניין.

9.2.9 איחוד חלקות

במקרה של איחוד מספר חלקות ששטחו עולה על 1,000 מ"ר, הועדה תהיה רשאית להתיר תוספת קומת מגורים בתנאי שסה"כ שטח הבניה לא יעלה על 280% משטח המגורש. 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 הבניין הצדדיים והאחוריים המינימליים, לפי סעיף 9.1.4 א, יוגדלו ב-1 מ'.

ג. שילובו של הבניין בחזית הרחוב יוצג על רקע הבנינים הקיימים בין שני הרחובות הסמוכים, או קטע רחוב לפי שיקבע ע"י מהנדס העיר, ויהיה לשביעות רצון הועדה לאתר גובלת חוות דעת מהנדס העיר.

הועדה רשאית להגביל את מספר החלקות לאיחוד כחלק מעיצוב ארכיטקטוני של האזור.

9.2.10 תנאים למתן היתר - בנוסף לתנאים שפורטו לעיל:

א. עיצוב הבניין יעשה בהתאם להנחיות המפורטות בנספח, ובתאום עם דרישות מהנדס העיר להתאמת הבניה החדשה לחזית הרחוב.

- ב. הועדה רשאית לדרוש פיתוח השטח הפרטי הפתוח לפי המפורט בסעיף 9.7 להלן.
- ג. בבניינים הגובלים ברחובות משכילים רשאית הועדה לדרוש רישום זיקת הנאה לציבור במרווח בין קו המגרש לקיר הבניין או בחלקים ממנו בהתאם למפורט בסעיף 10 להלן.

**9.3 שמושים מסחריים**

באזור מגורים מיוחד לא יותרו שימושים מסחריים אלא על פי האמור בסעיף זה:

**9.3.1 בבניינים הייחודיים**

- 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 הבניין, 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. בלא שהחליף מחזיקים והמחזיקים לא צדפו לעצמם שותף חדש.
- ב. שימוש מסחרי הקיים בהיתר ושאינו כמפורט בסעיף א. כע"כ, יהווה שימוש חורג ותקופת המעבר המכסימלית לבנין תוסדר על פי החוק.

- ג. **ברחוב המלך ג'ורג' וברחוב בן יהודה** שנקבעו כצירי פעילות, וכן ברחוב **טשרניחובסקי** בקטע בין רח' זלמן שניאור לרח' המכני, וברחוב **פונסקה**, ברחוב **בוגרשוב** בקטע בין רח' טשרניחובסקי לרח' בן יהודה - יותר שימוש מסחרי חדש בבנין קיים, בקומת הקרקע ובקומת ביניים או יציע (הקיימים בהיתר), למסחר קמעונאי ולשירותים אישיים, בתנאים הבאים:
  - 1) כניסה נפרדת, והסדר חניה טעינה ופריקה.
  - 2) הועדה רשאית לדרוש רישום זיקת הנאה לציבור ברצועה בין גבול המגרש לקיר הבנין לצורך צרופה למזרחה, כולל הריסה ופינוי של גדרות, מרפסות ומבנים הכלולים ברצועה זו.
  - 3) פרטום בהתאם לנדרש לשימוש חורג כמפורט בחוק.

**9.3.2 בבניינים חדשים**

- ברחוב **המלך ג'ורג'** וברחוב **בן יהודה** בקטע בין רח' איזלסון לרח' בוגרשוב, ברחוב **פונסקה**, ברחוב **טשרניחובסקי** בקטע בין רח' זלמן שניאור לרח' המכני, ברחוב **בוגרשוב** בקטע בין רח' טשרניחובסקי לרח' בן יהודה, ברחוב **נית לחם ורחוב המכני** - יותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע וביציע, למסחר קמעונאי ולשירותים אישיים, בתנאים הבאים:
  - 1) כניסה ניפרדת, והסדר חניה פריקה וטעינה.
  - 2) רישום זיקת הנאה לציבור בקטע בין גבול המגרש לקיר הבנין לצורך צרופה למזרחה.

ברחובות המלך ג'ורג', בן-יהודה, רובלנשוב בקטע ב'ו רח' בן-יהודה לרח' טשרניחובסקי- תהיה חזית מסחרית חונה.

**9.4. משפטים**

באזור מגורים מיוחד לא יותרו משרדים חדשים בנוסף על אלה המותרים כדון, אלא על פי תכנית זו ו/או תכנית ככלית למשרדים, ו/או היתר לשימוש חורג שניתן ע"י מוסדות התכנון כדון, כל עוד הבניין קיים.

9.4.1 בבנינים הקיימים למשרדים, לא תותר תוספת קומות מעבר למותר על פי התכניות הכלולות או מעבר למה שהותר בהיתר הבניה, הגדול מביניהם.

**9.5. שימושים אחרים, זיור, מגוון להשישים ופנסיונים**

הועדה רשאית להתיר באזור מגורים מיוחד, שימושים לשרות הקהילה ולשיפור רווחת החיים של התושבים באזור, בתנאים הבאים:  
א. היתר יוצא כאחד פירסום בהתאם כנדרש בחוק לשימוש חורג.  
ב. השימוש המוצע לא יהווה מטרה למגורים.  
השימושים המותרים יהיו כמפורט להלן.

9.5.1 **זיור מגוון להשישים** - יותר בבנין שטח או בחלק מבנין משולב של שימושים שאינם למגורים. שטח יחידת זיור במבנה המשמש כזיור מגוון להשישים לא יהיה קטן מ-30 מ"ר.

9.5.2 **פנסיון** - יותר בבנין שטח או בקומות שלמות בבנין מגורים. מספר יח' הזיור בכל פנסיון לא יעלה על 50.

9.5.3 ספריה, מועדון יום לקשיש, תחנה לטיפול באס ובילד, פעוטון, פנור, 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 שטח המיועד לאחד משימושים אלה.

9.6 **אזור מגורים מיוחד קיים** - מסומו בתשריט בצבע כחום במסגרת כתומה. במגרשים אלה יחולו התכניות הכלולות, וכא יותרו תוספות בניה מעבר למותר בהן.

9.7 **שטח פרטי פתוח משותף** - מסומו בתשריט בקווקו אלכסוני. הסימון בתשריט הוא סממני ומתייחס למרווח בין גבול החלקה לקיר בנין אחר.

9.7.1 בשטח הפרטי הפתוח המשותף תהיה גינה משותפת בהסכמת הבעלים. תוכן תכנית פיתוח של חצרות אחוריות כשם טיזור גינה משותפת.

9.7.2 תכנית פיתוח, כמפורט בסעיף 9.7.1, תהיה תשריט מחייב לגבי בנינים חדשים ובנינים עם תוספות בניה.

9.7.3 עד להכנת תכנית פיתוח, ינתנו היתרי הבניה כמפורט בספח הכחיות עיצוב.

10. תחנות משוכללות - מסומן בתשריט בקיוקו ירוק על רקע דרז.
- 10.1 ברחוב משוכב רשאית הועזה המקומית לקבוע הגבלות על השימוש ברכב. בכפוף לאישור רשויות התנועה המוסמכות.
- 10.2 כל רחוב או קטע רחוב המסומן בתשריט ו/או שהועזה תחלים עליו כעל רחוב משוכב, תתן בו האפשרות לביצוע עבודות הדרושות כפיתוח ו/או אחזקת הרחוב המשוכב, במרווח שניו גבול התלקות לבין קיר הבנין לחזית הרחוב, וכן תירשט זיקת הנאה לציבור כמעבר בהתאם למסומו בהיתר הבניה לרחוב.
11. מקום לחניה ציבורית תת קרקעית - מסומן בתשריט ברשת קווים אדומים על רקע היעוד המוצע.
- 11.1 במגרשים המסומנים יבנה חניון ציבורי תת קרקעי בתחום הקווים המסומנים בתשריט. החניונים יכללו על ארבעה מפלסים תת קרקעיים. במפלסים הנ"ל יותר השימוש לחניה ושרותי רכב הכוללים רחיצת מכוניות ותיקון תקרים כלבד.
- 11.2 במפלס פני הקרקע תותר הקמת מבנה כניסה לחניון, מבנה הכניסה יכלול את שטח המדרגות והמעליות בכלד, וכן מתקני האיוורור הדרושים. בבניה ובמתקנים הכוללים ממפלס פני הקרקע יכללו אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים, שיבטיחו שהשימוש יעמוד בהוראות זיקי איכות הסביבה.
- 11.3 תנאים להיתר בניה -
- א. תכנית פיתוח, באישור הועזה, שתקבע את פיתוח פני השטח העליונים על פי יעודם כמסומו בתשריט, מיטום המבנים המפורטים בטעיף 11.2 לעיל.
- ב. אישור גורמי התנועה המוסמכים לתכנית החניון והכניסות והציאות.
- ג. תכנית פרטום למתן זכות התנגדות במתכונת הקלה.
- ד. לחניון המסומו בתשריט מתחת להצלבות הרחובות בוגרשוב - טשרניהובסקי, לא יותרו דרכי גישה ויצאה מרחוב טשרניהובסקי דרומית לבוגרשוב.
12. בנינים לשמור
- א. כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתו של הבנין תעשה באישור הועזה, לאחר קבלת חוות דעה מהנדס העיר, בהתייחס לכל פריטי הפעולה, כולל חומרי גמר, סגירת מרפסות, גידור וגינון, טיפול במרזבים וטיכוק או הסרת מתקנים על גג הבנין.
- ב. הועזה תהא רשאית לחייב הסרת חלקים ותוספות שאינם שייכים לבנין המקורי ו/או חריגות בניה בחצר.
- ג. גודל חזירות ובנינים לשימור, לא יהיה כפוף לאמור בטעיף 9.1.3 לעיל.
- ד. כדי להבטיח שימור איכותו הארכיטקטונית של הבנין הקיים, רשאית הועזה לקבוע לתוספת הבניה המוצעת, קוי בנין קטנים או גדולים מהמפורט בטעיף 9.1.4.

12.1.1 בנין לשימור 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 יעוץ למשרדים

- הועדה רשאית להתיר שינוי יעוץ בבנין לשימור א' למטרת משרדים בלבד, יותרו כל סוגי המשרדים למעט תובלה.
- היתר לשינוי היעוץ ינתן בתנאים הבאים:
  - א. כל הבנין נמצא בבעלות אחת או בהחזקה משותפת.
  - 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 חלקית לבנין לשימור א' בתנאים הבאים:

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

- (א) ניתוח אדריכלי והיסטורי של המבנה וסגנון הבניה, (לרבות הצגת דוגמאות נוספות), ותכניות הבנין המקורי.
- (ב) ניתוח הנזסי של חוזק המבנה על מרכיביו השונים ומצב המערכות שבו.
- (ג) צורת השתלבות של התוספות במבנה לשימור, ובסביבתו.
- (ד) הוכחה בתרשים ובכתב, שהתוספות אינן פוגעות באיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המבנה, הכוללת הדגמת אנפני טיפול חלופיים.
- (ה) פרוט העבודות לשיפוצ ולשיחזור שינוצעו בבנין לשימור, כולל פרטי בנין אופייניים.
- (ו) תעוד צלומי של הבנין לשימור על תזיתותיו והאלמנטים 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 במבנה משרדים קיים, או 5 קומות למגורים באזור מגורים מיוחד.



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 לאשר תוספת בניה חלקית או מלאה כמפורט בסעיף 9.1 לעיל, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לגבי שמירת איכויותיו הארכיטקטוניות של הבנין. לשם קבלת חוות הדעת, כנדרש לעיל, מבקש ההיתר יגיש:

- (1) ניתוח אדריכלי והיסטורי של המבנה וסגנון הבניה, (לרבות הצגת דוגמאות נוספות), ותכניות הבנין המקורי.
- (2) ניתוח הנדסי של חוזק המבנה על מרכיביו השונים ומצב המערכות שבו.
- (3) צורת השתלבות התוספות במבנה לשימור, ובטביבתו.
- (4) הוכחה בתרשים ובכתב, שהתוספות אינן פוגעות באיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המבנה, הכוללת הדגמת אופני טיפול חלופיים.
- (5) פרוט העבודות לשיפוץ וכשיחזור שיבוצעו בבנין לשימור, כולל פרטי בנין אופייניים.
- (6) תעוד צכומי של הבנין לשימור על חזיתותיו והאלמנטים הייחודיים שבו.
- (7) כל חומר אחר שיתבקש על ידי הועדה.

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

12.3.1 תוספת בניה

הועדה תהא רשאית לאשר תוספת בניה כמפורט בסעיף 9.1, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר שהתוספת אינה פוגעת בתכנות ובפרטים הראויים לשימור. לשם קבלת חוות הדעת, כנדרש לעיל, מבקש ההיתר יגיש את התכניות המקוריות ותיעודו בצילומים ובתשימים של הבנין תוך פרוט האלמנטים הארכיטקטוניים הייחודיים, ו/או כל חומר אחר שידרש ע"י מהנדס העיר.

12.3.2 הריסת הבנין

א. הועדה תהא רשאית לאשר הריסת בנין לשימור ג' בתנאים אלה:

- (1) המבקש להרוס בנין יבצע, על פי הנחיות הועדה המקומית את הבדיקות והתחשיבים הנדרשים כדי להוכיח כי משקולים הנדסיים, ככלכליים 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 שאינו בהריסת הבנין משום פגיעה בערכים הארכיטקטוניים הקיימים, ויציא את אופן שילוב התכונות ו/או הפרטים הראויים לשימור בבנין החדש שיוקם במגרש הנדון או כל דרך אחרת לטיפול בו לפי הנחיות מהנדס העיר.
- (4) המבקש יגיש תעוד בצילומים ובתשימים, כולל תכניות מדידה, של הבנין הקיים והפרטים הראויים לשימור.

- 12.3.3 במקרה שתותר הריסת הבנין הקיים, לא יחולו קווי הבנין, לפי טעיפים 9.1.4 ו-9.2.4 על הפרטים שישמרו או ישוחזרו מהבנין הקיים והיבורג לבנין החדש.
- 12.4 שמירת עצים - הועדה רשאית לדרוש עץ או קבוצת עצים לשימור, ולהודיע את דבר הדרושם לבעל ו/או מחזיק הקרקע שעליהם הם צומחים.  
לא תותר אדיעת, כריתת, או השחתת העצים לשימור, כלא היתר של הועדה לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר.
13. שטח ציבורי פתוח - מסומן בתשריט בצבע ירוק.
- 13.1 תותר בניה של עד 10% משטח המגרש למתקנים לתפעול הגן הכלכלי- שרותים, מחסנים, שעשועים, קיטק ומזנון בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.
- 13.2 ב"ג מאיר" תותר בניה של 700 מ"ר למתקנים לתפעול הגן, הכלכלי- שרותים, מחסנים ומתקני שעשועים. מתוך הנ"ל יותרו עד 150 מ"ר לקיטק, מזנון או בית קפה.
- 13.3 לכל מגרש תוכן תכנית פיתוח, לאישור הועדה, שתהווה תנאי למתן היתר לבניה הנ"ל.
14. מגרש לבניני ציבור - מסומן בתשריט בצבע חום עם מסגרת בחום כהה.
- 14.1 במגרשים לבניני ציבור, רשאית הועדה להתיר שימושים לתכליות הבאות, כפוף לתנאים המפורטים בסעיף 14.6 להלן:  
א. שרותי חינוך.  
ב. שרותי דת.  
ג. שרותי קהילה, בריאות ורווחה.  
ד. שרותי מינהל וחדום עירוני וציבורי.  
ה. מתניס או אוכלוסת כינוסים ומופעים כחלק מהמוסדות הנ"ל.  
ו. שרותים נילווים הדרושים להפעלת התכליות הנ"ל, כולל מזנון ובית קפה, בחנאי שהם מהווים חלק מהמוסדות הנ"ל, ונועדו לשמש אותם.  
ז. שרותי ספורט ונופש- בשטחים הפתוחים הכלולים במגרשים לבניני ציבור, וכן בשטח גאות המבנים הנ"ל.
- 14.2 שטח לבניה בקומה- עד 50% משטח המגרש.
- 14.3 גובה הבניה וקווי הבנין, לתוספות בניה ולבניה חדשה, לפי המפורט בסעיפים- 9.1.2, 9.1.4, 9.2.2, ו-9.2.4, בהתאמה קו בנין צדדי לתוספות ולבניה חדשה לא יפתח מ-4 מ'.
- 14.4 במגרשים לבניני ציבור א', ב', ג', ד', ה'- המסומנים בתשריט, תוכן תכנית פיתוח, הכוללת ננוי לכל מגרש, באישור הועדה ובהסכמת הועדה המחוזית. קווי הבנין במגרש זה יהיו כאמור לעיל, המרחקים בין המבנים השונים בתוך המגרש יהיו כפי שיצוין בתכנית הפיתוח.  
בבנינים הקיימים רשאית הועדה להתיר שיפוע הבנין ותוספת של עד 50 מ"ר, לצורך התאמה לשימוש ואחזקה.
- 14.5 במגרשים הגובלים בשטח ציבורי פתוח, רשאית הועדה לאשר בניה בקו בנין 0.00 מ' בדרפו הגובלת, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר שבניה זו איננה פוגעת בשימוש בשטח הציבורי הפתוח.

- א. הסכמת הועדה המחוזית והליכ"ן פרסום כמתו זכות התנגדות, במתכונת הסכה, לגבי-
  1. במבנה קיים- אם הוצע במבנה שימוש חדש, שאינו משתייך לאותה קבוצה כמו השימושים הקיימים במבנה (לפי הפרוט בסעיף 14.1 לעיל).
  2. בכל מקרה שהשימוש המוצע כלול בקבוצה ה. או ז. בסעיף 14.1 לעיל.
  3. בכל מקרה של בניה מעל שלוש קומות.
- ב. הרכחה לשביעות רצון הועדה כי השימוש המוצע איננו מהווה מיתרד למגורים.
  - א. הסדר חניה.

15. תנאים להיתר בניה

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

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

15.1 לתוספת בניה

- א. אישור מהנדס רשויה בהתאם לחוק, לגבי יציבות הבנין ואפשרות התוספת.
- ב. חוות דעת מהנדס העיר להתאמת התוספת לבניה הקיימת ולחזית 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 דרגת השימור של הבנין).
- ג. הסדר חניה בהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ת"א בזמן הוצאת ההיתר.
  - ד. התחייבויות לשביעות רצון מהנדס העיר, לגבי:
    - (1) שיפוף הבנין, סילוק התוספות, ופיתוח השטח- כמפורט בסעיפים 9.1.2 א. ו-9.7, ובבנינים הנמצאים ברחובות משולבים בהתאם למפורט בסעיף 10.
    - (2) בניה בקו בנין צדדי "ס"- כמפורט בסעיף 9.1.5 ב'.

15.2 לבנין חדש

- א. חוות דעת מהנדס העיר להתאמת הבנין המוצע לחזית הרחוב (הבנין יוצג על רקע שני הבנינים הסמוכים מכל צד, או קטע 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 9.7 ובנספח העיצוב, ובבנינים הנמצאים ברחובות משולבים כמפורט בסעיף 10.
  - (2) מרפסות - כמפורט בסעיף 9.2.6 א'.
  - (3) בניה בקו בנין צדדי "ס"- כמפורט בסעיף 9.2.5 א'.
- ג. הסדר חניה בהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ת"א, בזמן הוצאת ההיתר, וכמפורט בסעיף 9.2.7.

15.3 להריסת בנין

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

15.4 לשיפוט בנין וקביעת מרפאות

א. התחייבות לשיפוט רצון מהנדס העיר למפורט בסעיף 9.1.8.  
 ב. מילוי התנאים לאבי בנינים לשימור בהתאם לסעיף 12.

15.5 לבניה ובמבט לבנינו ציבורי - למפורט בסעיף 14.6 לעיל.

16 יחס לתכנון התפנות

16.1 הוראות התכניות המפורטות להלן, על תיקוניהן, אשר הודעה על מתן חוקף להן פורסמה בילקוט הפרסומים (או בעיתון הרישמי), שמספרו ומועדו מפורטים להלן, תכלול על הכניית זו:

שם/מס' התכנית	פירסום כמתן חוקף	הערות
"ע" (מרתפים)	3275 : 28.11.89	למעט המפורט בסעיף 9.2.7 בתכנית זו, ביחס: לאבולות וגובה מרתפים בבנינים חדשים לכא: קומת עמודים מפולשת.
		בבנינים חדשים לא יותרו "שימושים להפקת: לרוחים", כמוגדר בתכנית "ע", במרתפים:
		בתחום תכנית זו.
1680	---	למעט המפורט בתכנית זו בסעיפים להלן:
(יציאה לאגרות)	9.1.4(ח) -	ביחס להגדרת קומה חלקית בבנינים קיימים.
	9.1.6 -	ביחס למיקום מעלית בבנין קיים
	9.2.2 -	ביחס לאיסור יציאה לאג מעל קומה: שיטת בבנינים הפונים לשפת ציבורי פחות:
	9.2.4 -	ביחס לקונטור בבנינים פינתיים:
	12 -	ביחס לבנינים לשימור, בהם יותרו: ההיתר והמיקום בחוות דעת מהנדס העיר: לאבי שמירת ערכיו של הבנין לשימור.

16.2 הוראות התכניות המפורטות להלן, על תיקוניהן, אשר הודעה על מתן חוקף להן פורסמה בילקוט הפרסומים (או בעיתון הרישמי), שמספרו ומועדו מפורטים להלן, תכלול בתכנית זו:

שם/מס' התכנית	פירסום כמתן חוקף	הערות
1247	1562 : 19.10.89	
1247א	1905 : 23.03.73	
711	2876 : 23.12.82	
975		

על תכנית זו חלות התקנות וההוראות של תכניות תקפות נוספות החלות בתחומה, ככל עוד לא תוקנו ע"י הוראות תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות בתחומה, תבטלה הוראות תכנית זו.

16.3 הוראות התכניות המפורטות להלן, על תיקוניהן, אשר הודעה על מתן תוקף להן פורסמה בילקוט הפרסומים (או בעיתון הרישמי), ומספרו ומעמדו מפורטים להלן, באילנות בתחום תכנית זו:

הערות	שם/מס': פירוטם למתן תוקף	תאריך	מס': תאריך
	ע.ר. 735: 4.11.37	למעט סעיף 78, הקובע כי רצועת הקרקע בין תיקון 41: ע.ר. 1142	20.11.41
		הרחוב לבנין תהיה חלק מהרחוב, שישאר בתוקף לגבי הרחובות- המלך ג'ורג' ו-11-	
		יהודה, לפיו תרשם זיקת הנאה לציבור	
		למעבר ולעבודות תשמית וזרר.	
	30.4.53	למעט ההוראות בדבר רוחב הדרך.	
	12.1.78		
	16.12.82		
	16.1.84		
	7.5.70		
	3.2.66		
	2.10.69		
	8.5.52		
	26.1.78	למעט הוראות בדבר הפקעות לצורך הרחבת זכות הזרר ברח' פינסק	
	11.1.87		
	14.1.90		

17. תחילת ביצוע כתחילת ביצוע יחשב ביצוע תוך שנתיים של המפורט להלן:

- תחילת בניה ל-80 יח' דיור.
- תחילת ביצוע של אחד הרחובות המשולבים- רח' ברנשטיין כהן או רח' חננון או רח' תרובי ציון בקטע בין הרחובות טרומפלדור לאידלסון.

אדם מאז, אלי פרישט אדוואקטים  
 מבין (75) בע"מ

חתימת המחנן

חתימת היוזם

נספח לתכנית המפורטת 2369  
הנקיטה עיצוב לבניינים וכל העיר

1. הנחיות לעיצוב ושיפוע בבניינים עם תוספות בנייה

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

1.1 התזימות

- א. עיצוב החזיתות : עיצוב התוספת יעשה תוך התייחסות לאופי הבנין הקיים, במטרה ליצור יחידה עיצובית שלמה, כולל במידת הצורך שינויים בבנין הקיים; וכן בהתאמה לבניינים הסמוכים, כמפורט בהוראות התכנית, תוך שילוב אלמנטים אופייניים.
  - א. גובה קומה בתוספת לא יעלה על גובה קומה טיפוסית בבנין הקיים. תהיה הקפדה על רמת תכנון אדריכלית זהה בחזיתות הקידמית והאחורית של הבנין.
  - ב. גמר חזיתות : תוספות הבניה, כולל שיפוע המבנה הקיים, יעשו בגמר המקורי של הבנין, או בהתאמה לחמרי גמר אופייניים לאזור.
  - ג. חדר מדרגות : תוספת חדר המדרגות תשלב אלמנטים של חדר המדרגות הקיים (מעקה, מדרגות, תאורה), ותכלול שיפוע חדר המדרגות המקורי, כולל חלל הכניסה.
  - ד. מזגנים, צלרת וכו' : ריכוז והסדרה בהתאמה לחזית הספציפית.
  - ה. מזגנים, סגירת מרפסות, מסתרי כניסה, אדניות : - פתרונות אחידים לכל חזית, לא יותרו מזגנים המותקנים על חלקי הבנין הכולטים מסך החזית.
    - א. תותר סגירת מרפסות ו/או קרויין אלא לפי המפורט בסעיף 9.1.8 בתענון.
    - ב. פתחים : הפתחים בחזיתות ההמשכיות של תוספות הבניה ישתכבו במערך הארכיטקטוני של החזית הקיימת.
      - א. בבניינים או בחזיתות בהם קיימים, ברוב הבנין, אלמנטי נגרות, מסגרות ופירזול מקוריים, יבוצעו גם האלמנטים החדשים בתוספת בחזיתות ההמשכיות של הבנין מאותם החומרים, וכן ישופצו האלמנטים הקיימים.
      - ב. חזית מסתרים - גגונים, שילוט וחלונות ראווה: שיפוע הבנין יכלול הסדרת חזית המסחרית על כל מרכיביה. חזית החנויות תהיה מותאמת בכל בנין בשלמותו. גגונים, טוככים ושילוט יתואמו בקו אחד בכל חזית הבנין, והם יתיחסו לאלמנטים או מאפיינים קיימים בבנין. במקרים בהם קיימת כניסה לבנין בחזית המסחרית, יישמרו ייחודה והדגשתה. לא תותר סגירת חלונות ראווה בתריסי גליכה אטומים.

1.2 הגג

- א. צורת הגג : צורת הגג תשתלב באופיו הארכיטקטוני של הבנין הקיים. יש להימנע מגגות רעפים, במבנים שבהם קרוי זה איננו מתבקש מאופיו הארכיטקטוני של הבנין הקיים.
  - א. פתרונות של קרוי קל יתקבלו רק כחלק אינטגרלי של הפיתרון האדריכלי לתוספת הבניה, לאחר הגשת בדיקה סטטית המראה כי הבנין הקיים איננו יכול לשאת בניה קשיחה, ולאחר הבטחה לשביעות רצון מהנדס העיר של עמידות הפיתרון כלכליה וכתנאי מזג האוויר.
  - ב. גמר הגג : גמר הגג יהיה בריצוף ו/או פיזור אגרגטים, כולל שטחי הגגות שאינם כלולים בתוספת.

א. הרכבת שמש: המבנה המיועד לקולטי השמש ישתלב בפיתרון המוצע לבנין כולו, מבחינת אופיו הארכיטקטוני ותגמיריו.

1.3 התצב

א. הפיתוח:-- לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית פיתוח המראה את שילוב החלק הקדמי של החצר עם המדרכה מבחינת גבהים, איכון, עצים קיימים, ריצוף כולל הצגת הריצוף הקיים במדרכה בקטעים הסמוכים לבנין, גדרות וניקוז.

ב. בנינים הנמצאים ברחובות המיועדים לפיתוח כרחובות משולבים יש לתאם את התיכנון כמפורט בסעיף 10 בהוראות התכנית. פיתוח החצר האחורית יהיה לפי תכנית פיתוח כמפורט בסעיף 9.7.1, אם טרם הוכנה התכנית מכה 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 הבנייה 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.

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

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

1.5 בנינים לשילוב הנחיות העיצוב וזרישות השיפוע בבנינים לשימור יפורטו בכל מקרה לגופו, כפוף להוראות התכנית בסעיף 12. מטרת השיפוע להחזיר את הבנין לחזותו המקורית. בכל מקרה יכללו שחזור חמרי אגרו ייחודיים (גואשפוע, קראצפוע, וכו'), ואלמנטים ארכיטקטוניים מקוריים של הבנין. יש להשתדל לשחזר אלמנטי נגרות, מסגרות ופירזול מקוריים, במקומות בהם הם עדין קיימים, ולבחון את אופי שילובם של האלמנטים החדשים בחוספת בחזיתות המשניות של הבנין מאותם החומרים.

בכל המקרים בהם קיימת חזית מסחרית, יכללו זרישות השיפוע את החזית המסחרית כמפורט לעיל. בכל מקרה לא יותרו גגונים בולטים, או שילוט, בחזית המסחרית, על קיר הבנין או מעליו, שיפגעו בערכיו הארכיטקטוניים של הבנין.

חזית החנויות תהיה מותאמת בכל בנין בשלמותו. לא תותר הסתרת אלמנטים ארכיטקטוניים ייחודיים של הבנין. במקרים בהם קיימת חזית מסחרית בעלת ערכים ארכיטקטוניים ייחודיים, יש להשתדל לשחזר את החזית המקורית.

2 הנחיות עיצוב לבנינים חדשים

כל בקשה לבנין חדש, בתכנית זו תכלול, התייחסות לנושאים הבאים בהתאם להנחיות המפורטות להלן. בכל נושא בו נדרשת בהנחיות התאמה או שילוב, יהיה האישרור כאחר שתוצג חוות דעת מהנדס העיר.

2.1 החזיתות

א. עיצוב החזיתות: עיצוב החזיתות יעשה תוך התייחסות לאופי הבניה הקיימת באזור, ובהתאמה לבנינים הסמוכים כמפורט בהוראות

התכנית, תוך שילוב אלמנטים אופייניים כגון: מרפסות, פרגולות, ונטיגות בחזית הבנין, לפי המפורט בהוראות התכנית. חלל הכניסה לבנין יודגש כאמנם ארכיטקטוני וייתודדי המשתלב בחזית הבנין. תהיה הקפדה על רמת תכנון אדריכלית זהה בחזיתות הקידמית והאחורית של הבנין.

ב. גמר חזיתות: המרי הגמר יבצעו תוך התייחסות לתגמירים האופייניים לאזור.

כ. החזיתות הפונות למגרשים לבניני ציבור וכשטחים ציבוריים פתוחים, יטופלו על פי הדרישות הקיימות לחזית ראשית.

ג. מסחרי לבניה, מזגנים, נאדונים: כל האלמנטים הכוללים מקיד הבנין ישולבו במערכת כללית של קווים המשניים על פני החזית כחלק מהעיצוב האדריכלי הכולל של אותה החזית.

ד. חזית מסחרית - גגונים, שילוט ותלכודת ראווה: חזית התנונית תהיה מותאמת כל בנין בשלמותו.

ה. גגונים, סוככים ושילוט יתואמו בקו אחיד בכל חזית הבנין, והם יתחשו לאלמנטים או מאפיינים ארכיטקטוניים של הבנין כולו. כניסה לבנין בחזית המסחרית, במידה ותהיה, תודגש ע"י עיצובה הייחודי.

לא תותר סגירת חלונות ראווה בתריסי אכילה אטומים.

2.2 הגג

א. צורת הגג: גגות הבנינים החדשים יהיו שטוחים. ניתן לאשר גגות חקקיים 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 ארגטיים.

ג. קרינת שמש: המבנה המיועד לקולטי השמש ישלכב בפיתרון המוצע לבנין כולו, מבחינת אופיו הארכיטקטוני ותגמירו.

2.3 החצר

א. הפיתוח: לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית פיתוח המראה את שילוב החלק הקדמי של החצר עם המזרקה מבחינת גבהים, גיבון, עצים קיימים, ריצוף (כולל הצגת הריצוף הקיים במזרקה בקטעים הסמוכים לבנין), גדרות וניקוז.

ב. בנינים הנמצאים ברחובות המיועדים לפיתוח כרחובות משולבים יש לתאם את התיכנון כמפורט בסעיף 10 בהוראות התכנית.

פיתוח החצר האחורית יהיה לפי תכנית פיתוח כמפורט בסעיף 9.7.1 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 כתחום החצר האחורית.

במקרים בהם מוצעת חניה תח קרקעית יש לבצע את התכנון כמפורט בסעיף 9.2.7 בהוראות התכנית.

ב. החניה: חניה במגרש מחוץ לקוי הבנין תהיה עם ריצוף המשתלב בפיתרון הכניסה והמזרקה. לא יותר כיסוי נאטפלט.

ג. המדרג: גובהו וצורתו של המדרגות החזרות, במידה ויהיו, יתואמו עם פיתוח החצר, הרחוב, והגדרות והחצרות הסמוכות.

2.4 המזרקה: המזרקה בחזית המגרש תרוצף באבנים משתלבות, או תומר

אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר, בדגם שישתלב עם הריצוף הקיים או המתוכנן במזרקה באותו קטע רחוב.



משרד הכלכלה והתעשייה  
 יוקם המרכז החדש ברחוב המלך המעוז 1998  
 הישגים והכנסות נאמרים 2263-3010  
 הועדה לבנייה לעוברים נמסר 43,115,119,56  
 החליטה ביום 2/11/93  
 שמואל לוי  
 מנהל משרד הכלכלה והתעשייה

7.8.94  
 7.8.94