

התקין הצעיר הצעיר

הយמוניכ'ת.

18.4.94

3

מועדמת מס'

3

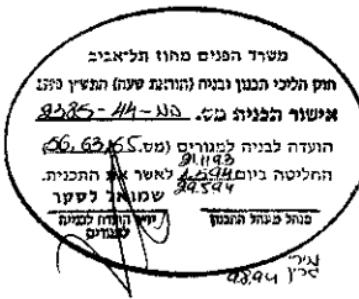
מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו, מחרוזת תל-אביב

תכנית מכורשת מס' 2385/ב.מ. מס' 44 "לב תל-אביב איזור ג"

שינוי מס' 2 לשנת 1992 של תכנית 44, תיקון 1941

תכנית לבנייה למגורים

הוכנה על פי חוק הליידי תכנון ובניה (הוראת השעה) חט"נ - 1990



מרחוב תכנון מקומי תל - אביב - יפו, מזרע תל-אביב

חכנית מפורשת מס' 2385/ב.מ. מס' 44 "לב תל-אביב אזור ג"

שינוי מס' 2 לשנת 1992 של חכנית 44, תיקון 1941

תכנית לבנייה למוגדים

הוכנה על פי חוק הלייף מתכנן ובנין (הוראת השעה) התש"ג - 1990

1. שם התכנית : תכנית זו מקראת תכנית מפורשת מס' 2385/ב.מ. מס' 44 "לב תל-אביב אזור ג" - שינוי מס' 2 לשנת 1992 של חכנית 44, תיקון 1941 (להלן "התכנית").

2. מטרכי התכנית: התכנית בוללת 26 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), כולל סוף - הנחיות עיצוב לבניינים בעיר; גלגול של טריטרי הרווח בק.מ. 1:1250 (להלן: "החשיט"). כל סימך ממתקבי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בלבדה.

3. גבולות התכנית

נספח: הכו החולם בוחрист תוחם את גבול התכנית, באזורי הרחובות הראשיים - ירושה הלוי, בלפור, שדר רוטשילד, שינקין, אלנבי ונחמני.

שטח התכנית כ-197 דונם.

4. גושים וחלוקת: כמספרם בתשריטים:

גוש 6933 חלונות: 133-130, 134, 109-89, 81-57, 51-42

גוש 6934 חלונות:

,96, .94, .91-89, .87, .83-80, .77, .76, .73, .67, .66, .63, .50-36
.141, .138-131, .128-126, .123-121, .108-106, .103-100, .98
.213-208, .204-202, .196-189, .180-174, .156, .155, .146, .145
.222, .235, .234-229, .226-225, .223, .220-215
.228, .227, .224

גוש 6935 חלונות:

349, .350, .302, .301, .248, .247, .99-98, .78, .67-64
טראכיה - .338, .337

גוש 6936 חלונות:

,108-107, .103-95, .56-41, .38, .36-34, .32, .24, .23, .19-1
.150, .145, .144, .134-125, .121-120, .116-115, .114-110
.176, .175, .172, .169, .168, .166, .162, .159-158, .156-152
.228-225, .222, .199, .196, .194-193, .191, .187-185, .182-180
.192, .189, .184

גוש 6938 חלונות:

,94-93, .90-89, .87, .33-30, .29, .26, .24-20, .17-15, .9, .8, .6-1
.133, .132, .130-128, .125-124, .107-104, .100-99
.110, .108

גוש 6939 חלונות:

.128, .127, .126, .121, .120, .109, .107, .17-10, .7-1
.130

5. מטרות החקנויות: 1. לקבוע הוראות ותנאים כדי -

א. לעודד תוספת שטחי מבנים לאוכלוסייה מגוונת, ע"י שיפור איכות המגורים, תוך טיפול בבניין, בחלץ וברחוב.

ב. לאפשר תוספות בגין עד 5 קומות מבורים ובמקרים מסוימים עד 6 קומות מבורים בגיןיהם וחישם.

ג. להבטיח שימור מבנים בעלי ערך ארכיטקטוניים מיוחדים.

ד. לעודד שיפוץ מבנים ושיפור ייחדות דירות קיימות.

ה. לצמצם תנובה עוברת וחנית כל רכב התאים מתוך לאיזור, מרחוקות נבחרים.

כל זאת ע"י: -

(1) **שינויי גודל אזורים מבורים** ומתח ל"אזורים מבורים מיוחדים", "שם צבורי פתוח".

(2) **קביעת ציר פעילות ואופציית שימושים מסחריים ומשרדיים**, ובנוי בעל אופי צבורי.

(3) **קביעת סקום לתנינה ציבוריית תתקומעתית.**

(4) **קביעת רמות משלבים ודרישות זיקת הנאה בראשה בין קיר הבניין לגבול המגרש.**

2. לשנות ע"י כך את תכנית בניין עיר מס' 44 – "בנייה מאוחת לבניית איזור" (תקון 1941) על שינוייה, אשר הודיע על מנת תוקף לה פורטת בעתו רביעי מס' 1142 מיום 20.11.41 (להלן "התקנות הראשיות"), ותכניות אחרות כמפורט להלן.

תשתית "אזורים בחוות תל אביב".

מכון אורבני (1975) בע"מ.

6. ת. ג. ז. ט:

7. ערך התקנות:

8. ה. ג. ד. ר. ו. ת:

"בנייה לשימור א" – בניו קיימים המשומן בתאריט שמיועד לשימור לפי תכנית זו ואשר שכוכזו כפוף למוגבלות המפורשת בתכנית.

"בנייה לשימור ב" – בניו קיימים המשומן בתאריט שמיועד לשימור לפי תכנית זו עם אפשרות להוספה בניה. תוספת הבנייה ושיפוץ הבניין כפופים למוגבלות המפורשת בתכנית.

"בנייה לשימור ג" – בניו קיימים המשומן בתאריט, שיש בו פרטים או תכונות ארקליטקוניים בעלי ערך מיוחד, חמיוועד לשימור לפי תכנית זו, ואשר תוספת בניה לו, שיפוצו או הריסתו כפופים למוגבלות המפורשת בתכנית.

"בנייה קיימת" – בניו שבנייתו נגירה לפניו מועד מתן תוקף לתכנית (אחר בניה כמשמעותו בחום מס רכוש וקרן פיצויים ותשכ"א-1961).

"בנייה חז"י" – בניו אשר איינו בניו קיימים.

"החוק" – חוק המכון והבנייה תשכ"ה-1965.

"הועדה המחוקית" - הועדה מהוותת למכנו ובנייה - מוחזק ת"א,
או רשות הרישוי המחוקית לפី הענין.

"הזעדה" - הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב יפו.

"מינהל העיר" - מינהל הועדה המקומית לתכנון ולבניה למרחב
המכנו חסמי תל-אביב-יפו וכן מי שהופסק על ידו.

"קומות גג החלקית" - קומהعلיה נחתה מקומה שטחיתיה.

"קומות עמודים חלקית" - חלל מכוסה מוקה אשר בו שורת עמודים
אתם או יותר, שוגבבו מרצפה עד תחתית התקרה אין כן קפן
מ-2.50 מ', שחלקם מבוגה בהיתר וככלל לפחות יצידת דירות
או יחידה עסקית אחת.

"קומות עמודים מפושת" - חלל מכוסה מוקה אשר בו 2 שורות
עמודים או יותר, שוגבבו מרצפה עד תחתית התקרה אין כן קפן
מ-2.20 מ', ושאינם מבוגה לפחות חלק בינוי המפורטים בעיון
9.2.8. שלහן.

"קומות ביןיגים" - קומה במבנה קיימת, מעל לקומת קרקע מחרית,
שנבנהה בחלקה לשימוש מחרית ובהתקה למגורים.

"רחוב משולב" - רחוב או פטע ררוב, המסתומן בתרשים, המרצף
לשימור משולב, לכל רוחבו, לריבב ולחולכי רגול, ואשר הנקה בו
מוגבלת.

"רשות הרשותי" - רשות הרשותי המקומית כהגדotta בחוק.

"שיטה פרטית פתוחה מושתת" - שיטה מסוימת בתרשיט חמיו עד לפתח
משותת של גינות אחריות, בו ממלץ לבלא כל הרשות פיזית
(גדרות וכו') בין מלקות סמכות וצתת לאלא שינגו' בשתת החקיקות
הרשותות.

"יעיצב חזית רחוב" - יעיצב פטע רחוב החסומו בשערו, אשר יש
בו ערבים אריכקסטוניים יהודים.

"חניון ציבורי נתן קרקע" - חניון חמיו עד לשימוש הציבור,
ומקומות הנקה שבו איןinos מוצמדים לשימושם מטעמים.

"תשritis מחייב" - תוכנית (או תחבירות), שהשורה ע"ז
הועדה המקומית נדרשים בתנאי להיתר בנין. לאחר אישור מהרשות
התקנית סמך מחייב לנגי אמת האלמנטים הכלולים בה, אף אם
הဉור הבנייה הוצע רק לנגי חלק אלמנטים אלה, ואין תוקפת
מוגבל לנגי תוסף והיתר.

הוראות חתכנות

9. איזור מגורים מיום מסומו בתרשיט בצעע כתום

9.1. בינוי מגורים קיימים

9.1.1. תכליות מותרות - באיזור מגורים מיוםד לא יוצא

ההיר בניתו ושיתוש אלא למגורים, למעט חתונות.

סעיפים 9.3 ביחס לימי משחררי 9.4 ו- 12.1.2-1.3

ביחס למושדים, 9.5 ביחס לשינויים ציבוריים, וסעיף 9.6 ביחס לבניין

מגון לשדים ופостиונים, בעלי אפי ציבורי. הכל בתנאים המפורטים בסעיפים

חניל בחתמה.

শטושים קיימים לבני נשת ושרותי דת יוחרו בשימוש

חורג.

מגבילות הבניה לשימושים שאינם למגורים יהיו מתחום
למגורות בינויים מוגרים, לפחות אם קיימות הוראות
מפורשות בעיפויים הנ"ל בהתאם.

9.1.2 תוספות בניה

א. תוספות בניה מותרות:

- (1) ככל בינוי המגורים הקיימים ניתן להוסיף
בניה במסגרת קווי הבניין הראשיים ואחרiorים
המוראים, כאמור, מעתה, 9.1.4, עד למשך חמש
(5) קומות מגורים, וכייה לגג, לפחות האמור
ביחס לבניינים לשימור, סעיף 12 להלן.

- (2) מקרקם מיוודאים, בכוכחה של בעל שי הוקמת
גובלית ובשאר הוויה, תורח תוספת בניה עד
לגבול החלקה/צדדי (קו בניין צדי 0)
מופורט בסעיף 9.1.5 להלן.

- (3) מקרקם מיוודאים רשות הרשות הרשוי להתריר
תוספת בניה ב證明ה שורות הקלית עד לפס
חויטת הקיימת של הבניין, בהתאם תיבוננות
לעיצוב הבניין וחזית הרחוב.

ב. חישוב קומותות:

- (1) קומת גג הקלית וקומה עמודים הקלית נשכנה
קומות לאוצר חישוב ו證明ה המוראות בMSGת
תוספת הבניה.

- (2) קומות עמודים מפושתת, וחדרי יציאה לגג עפ"י
tabnit 1680, לא ייקחו בחשבון בחישוב
證明ות המוראות במסגרת תוספת הבניה.

- (3) ככל מעייזוב ארכיטקטוני של האזור לא
יורו קומות גוספות מעבר לכך קומות
כאמור לעיל.

ג. תנאים לתוספת בניה:

- (1) עיצובה התוספת יעשה בהתאם להנחיות המפורשתות
בנספח לפci דרישות מתנדש העיר לחזמת
התוספת לكونטור הבניה הקיימת ולחזית
רחוב.

- (2) כל חריגות הבניה ב證明ת פרעך, חצר, ובכל
מקום אחר בינויו, ורשותה לפני הוחזת היצור
בניה לכל תוספת שהיא.

- (3) הבניין קיים ישופץ ככל בוצחם להנחיות
עיצובה המפורשתות בספח.

- (4) כל שינוי בינוי סיים, חמיעד לשימור,
יבוצע בכפוף לנקודות שימור (סעיף 12 להלן).

- (5) לתוספות בניה במסגרת קווי הבניין המוראים,
חוורגות מקוטור הבניין קיים באז הבניין או
משמעותו, יש להציג מחריט מחייב שישדר את
שלמות הבניה בכל ה证明ות. חונצת עיר ראי
לדרוש ביצוע בו בזמן של הוראות החביב או
חלקים מנגנו באופן שימשר אופיו הארכיטקטוני
של הבניין.

אישור בניה ל證明ות גוספות, החוורגות
מקוטור הבניין, ללא התראה של ה證明ות
קיימות, יותנה בפרסום לפci המפורט בסעיף
149 להלן.

6) רשות הרשות רשותה לזרוע חומרת סגירת מופסות היפויים באופיו והארטיסטוקני המוקורי של הבניין.

7) בבניינים הגובלים ברכבות מושלים רשות הרשות לדוש רישום זיקת הנהה לציבור במירוח בין קו המוגדל ליר הבניין או בחלקם מנגן פחטם למפורט בסעיף 10 להלן. בניינים ים לשימור, חניל מותנה ברו"ד מונדו העיר ביחס לאיכותו הארטיסטוקני מופסות של החצר והגדר.

ד. פטור מתנאים:

רשות הרשות רשותה לפטור את המ恳ש שודישות המפורשות בסעיף ג' לעיל, למעט סעיף קטן (4), בנסיבות הבאים:

1) התוספת מתקבשת היא סגירת רופפת, כפוי לתנאים המפורטים בסעיף 9.1.8 להלן.

2) התוספת אינה עולה על 23 מ"ר.

בכל מקרה יחולו הדרישות, בנסיבות המפורטים בנפשם, לגבי ייחידת הדירות אליה מצורפת התוספת.

9.1.3 גודל ייחידת דירות מופצת

גודלי ייחידות דירות הנוספות, יקבעו כך שהGOR שטח כולל כל ייחידות הדירות שבבניין לא יותר מ-75 מ"ר או לילוביון, גודל ייחידות דירות לא יותר מ-85 מ"ר, למעט בניינים לשימור. גודל ייחידות החלולות בדירה מוגן לפחותים ופנסונים יהיה בהתחשב למפורט בסעיף 9.5 להלן.

9.1.4 קוי בניין

קוי הבניין להלן מתיחסים לתוספת הבניה בלבד, (מעט כאמור בסעיף 12.א. ביתם לבניים לשימור):

א. במגרשים שטחים גדול מ-500 מ"ר, קו הבניין החדי לא יפתח מ-3.60 מ' וקו הבניין החורי מ-5.00 מ'.

ב. במגרשים שטחים קטן מ-500 מ"ר קו הבניין החדי לא יפתח מ-3.00 מ' וקו הבניין החורי מ-5.00 מ'.

ג. קו הבניין לחזית הרחוב, חלק מדרישות עיצובה ארכיטקטוניות, יהיה קיר הבניין קיים או 4.00 מ', הגדל מבניו תנייניס, למעט המפורט להלן.

ד. למרות כאמור בסעיפים א-ג לצורך החזות אדריכלית של התוספת לבניין חקיים, רשות הרשות לטיב ורגנית מוקורי הבניין קיימים או במקרים אלה רשותה רשות הרשות לטיב תוספת בנייה משכנתם בקוטר הבניין קיים או במלחים מנגן ממותת נסיגת שותה שות מקורי הבניין טהור, כל זאת לפחות שניים בסה"כ שות הבניה המותרת לתוספת על פי קווי הבניין, גותם והוראות אחרות של חכנית זו.

ה. בוגרשים בהפ"כ שטח הבנייה לקומה, בין קו' הבניין המוריהים פטו מ-25 מ'ר, ראיית רשות התשי' לאחר קבלת רשות דעת מקצועית בדבר צורתו של הבניין והחלבותו בחזית הרחוב, להתריר קו' בניין סדי' עד 3.0 מ'.

ו. ברחוב שינקין - קו' הבניין למוסיפות לחזית הבניין לא יפתח מ-3.0 מ', המתויחת לרוחב דרך של 14 מ' וכמפורט בסופו חzikת העיזוב, משיקולי עצוב חזית הרחוב, ראיית רשות השוי לדריש ביצוע קולונדה תוך סגנון קיר החזית המהירתיות קיימת, תנאיו זיקת הנאה מעורר לציבור בתרומות הקורונה תירוש זיקת הנאה מעורר לציבור כמפורט לעיל.

רובו והרך 14 מ', ומוסיפות ממנה, איננו מתייחס לבניינים לשימורה.

ברחוב יהודית הלווי בקטע מזא"ה-חמנגי-ירוחן קו' הבניין לאחיזת הרוחב 0.0 מ' ובڪע מזא"ה-לבפור יורח קו' בניין לחזית הרחוב של 4 מ', קו' בניין הנ"ל מתייחסים לרוחב דרך 20 מ'.

ז. בניינים בהם קיימת חזית חניות, ראיית רשות השוי שבין גובל המגש לפחות הבניין קיים, ומוסיפות למפורט בסעיף 9.3.

ח. נסיבות תוספת הבנייה, הנובעות מחוויות סעיפים המפורטים לעיל, לא תפורשה כיצירות קומת הקרקע.

ט. לצורך חתמתה אדריכלית, ראיית רשות הרשות להתריר את השעך חור המרגות בלבד, בקונטורן חור המרגות התקיים, גם אם חור חרוג מקו' הבניין הנ"ל.

9.1.5 בנייה בפ"כ בניין צדיי 0.00 מ'

א. הבניין קיים בפ"כ בניין 0.00 מ', תוספת הבנייה; ואחריו צד תחילה בפ"כ בניין 0.00 מ'.

במספרים של בניה חלקית בפ"כ בניין צדיי 0.00, יחיה קו' הבניין בקטעים שאינם בפ"כ בניין 0.0 לפ"ס עלי 9.1.4.

ב. אף אם הבניין המקורי אינו בקיר משוחף עם הבניין השמאלי לו, ראיית חווית לאשר בפ"כ לפרשום ביחס לנדרש בחוק למשך התקנות, תוספת בנייה עד לגובה המגש אגדדי (פ"כ בניין 0.0 מ') באחד הצדדים בלבד, לפחות בקוניטיס פיניטיס פום ניתן לתריר בניה בקיר משוחף בניין הצדדים: קו' ימינו כל תונוגות סבסאס:

- (1) הסכמת בעלי שני המגרשים גובלים.
- (2) חווית מהייב ליחסת הבנייה בשני הבניינים,
- הכלול בבנייה שפואים. וחוזמת ארכיטקטונית של שני הבניינים.
- (3) תוחיות, לשכונות רצוי מכם עיר.

לביצוע כל התוספות בשלמותה בניין הבניינים. ביחס שגובהם אחד הבניינים יהיו עולים על שתי קומות, ושם בין זה ייינו יתאפשר בשועל למגרשים, ניתן לחוזיא היתר בניה לתוספת בבניין אחד בלבד. מקרה זה תוספת הבנייה תוחשב כשלב ראשון ביצוע התושבים חמיה, טאזר בסעיף פטו (2), ומחר בפ"כ בניין 0.00 יטופל בקיר חזק.



ג. ברוחב שינפין, במקומות בהם קיימת בקומה הרכס
בנוייה מפלרית, רשאית החוצה לדושן בינה לביר
מושווה בקומה הרכס כפורה למפורט בערך ב (2)
לעילו.

ד. בכל מקורה אחד הבניינים מיועד לשימור יהולו
תנאים למפורט בערך 12, בהתאם לדרוג השימור
של הבניין.

ה. ככל מקורה של בניה בקידר משותם יהיה לו הבניין
חיצוני אחריו לפי גודל הפגוש הנוסף מגודל שני
טמגרשים האמורים ייחד.

9.1.6 מעליות

שוכנעה הוועדה שלא ניתן לחתמו מועלית בஸורת מדור
הבניין שנמצא בערך 9.1.4 רשאית הוועדה להודיע
בריגו בינוי הבניין החיצוני לאחוריו, לצורך מעלית,
בתנאי של פרטום לפי המפורט בערך 149 לרוחק וללא
הורות דעת חונך העיר ביחס לשילוב הארכיטקטוני של
העלית בבניין.

לו בינוי אחורי מעלית חיונית לא סטן מ- 1.5 מ'.
לו בינוי אחורי מעלית חיונית לא יקסן מ- 3 מ'.

9.1.7 פונטוטרומכיה חיונית

שוכנעה רשות הרשות שלא ניתן לבנות את תוספת
בנייה היותרת על פי תכנין זו, על נבי
הקונטורומכיה הימית, או קונטוטרומכיה חדש במגרת
פז' הבניין לתוספת בניה ממפורט בערך 9.1.4, רשאית
רשות הרשות לחתור לריגות מומיות בינוי,
לצורך פונטוטרומכיה חיונית, עד 30 ס"מ מוגרת
הבניין הפימייס.

לצורך השילוב האדריכלי רשאית רשות הרשות להגביל
את הפון-טוטומכיה החיצונית לבניין הקויים בלבד או
להלמיים מז' התוספת המוצעת.

9.1.8 מפסות

א. בינויים הקויים שמרנה המפסות המפרשות המפריזות
פוחחות.

רשות הרשות תהיה רשאית לחתור סגירת מפסות
בבנייה קיים, בתנאים הבאים:

(1) סגירת המפסות לא פגוז, בערכיו
האריכיטקטוניים של הבניין.

(2) יווש ושריש מחייב, לפי תניות מהנדס העיר,
לפניהם לכל מפסות בכל מז' הבניין.
השוליות יכלול פרטום בכל הנוגע לצורה, אבע.
חומרים ופטטי התמונה שבתיו שמשרת מריאנו
חיצוני וערבי הארכיטקטוניים של הבניין.

(3) בפרקיה של סגירת מפסות כתמי הרחוב המשקל
התהייבות לשביות נצוץ מגדלים העיר, כי
סגירת המפסות תבוצע בעת ובוונגה אשר בתקופת
לטוטוט חמייב בכל וחירות.

(4) סגירת המפסות ו/או קרוינו יישו מחומרם
עמירויות ככל האפשר בפני חלודה ובפני השפעה
מז' חairoו.
או יותר סגירת המפסות ו/או קרוינו בז'ם,
דיקט (בכו).

ב. בנוסך כאמור לעיל, רשאית רשות הרשות לדדרוש כי סגירת מרפסות בחזית הבניין הפונה לחובב, תעשה בחומריים שkopfis בלבד.

ג. רשות הרשות רשאית לחתיר סגירת מרפסות במבנה, שיפחה והמזכירות והמשמעות למוגדים בקומה הקרויה, בתנאי שהסגירה לא מוגדים, בערכיו הארכיטקטוניים של הבניין.

ה. חוויה ורשאית לחתיר מטעמים של תכנון ועיצוב חזיתות המבנה, קרו' בגדרו בטוטו של מרפסות עליונות, קיימות, הבולטות מקונטור הבניין, גם אם הן חורגות סקו' בconi'.

כך רשאית חוויה לחתיר, מטעמים הנל', בגין מרפסות גולטות, מטעות שאישר למסוף בנהן, עד למקונטור חטיפות תקינות בבניו גם אם הן חורגות סקו' בconi'.

תנאי להחזר הוועדה, קרו' מרפסות ו/או תוספת מרפסות כאמור יהיה הסרת סגירות המרפסות בגין הקידם, שבוצעו בעבר בחומריים קלים ו/או באמצעות אראים אחרים.

9.2 בינוי מגורים חדשים

9.2.1 תכליות מותרות - באיזור מגורים מיוחד
יגזא' החיר בניה ומשמעות לא למוגדים, לפחות האמור בסעיפים 9.3 ביחס לשימושים טהוראים, 9.4 ביחס למשודדים, 9.5 ביחס לשימושים ציבוריים, דיר מוגן לקשישים ופנסיונרים, וסעיף 9.6 ביחס לבניין כל' אויף צבורי, הכל בתנאים המפורטים בסעיפים הנל' ביחסנותה.

9.2.2 גובה הבנייה

בינוי מגורים חדשים, ככל מעיצובי ארכיטקטוני של האיזור, תותר בניה עד ל-5 קומות מוגדים, בגובה כולל שלא יעלה על 15 מ', מעל קומת עמודים מופלהת, או 4 קומות מוגדים בגובה כולל שלא יעלה על 12 מ', מעל קומה סדרונית הכוללת יציע רוחבות המפורטים בסעיף 9.3 להלן וכן מהרי יציאות לגג.

לא יותר מאשר קומות מעבר לאיזור לעיל, לפחות האמור בסעיף 9.2.9, ולמעט מגרשים הפונים לשעת ציבורית, מתוך, בתם הקלות כמפורט בהמשך. השהה הבוני בקומת החמישית וחמשית ייחד לא יעלה על השהה הבוני בקומת הרביעית בדופת השם הציגאות לגג, כמשמעות מתניתה בסעיף 1680. בבניינים אלה לא יותרו הדמי' יציאה לגג מעל לקומה חמישית.

9.2.3 גודל יחידת דיר מוצעת

הגודל המוצע של כל יחידות הדיר במבנה חדש לא יקסס מ-85 מ"ר. גודל היחידות הכלולות בדירה מוגן לפחותים, ופנסיונרים יהיה בהתאם למפרוט בסעיף 9.5.5 להלן.

9.2.4 קוי הבניין

א. קוי בניין צדדים ואחרויים מינימליים יהיו לפי סעיף 9.1.4 לעיל, עיפויים קטנים א-ב.

ב. קו הבניין לחו'ת הרחוב, לצורך חישוב זכויות, יהיה 5.00 מ', או כמפורט בהמשך. גובה הלוופה הקסתית של הבנייה עד קו בניין קדמי 4.00 מ', בתנאי של נסיגת מק' 5.00 מ', השווה בשוחה לגבולת הנ'ל, בירתה החותית.

ג. בגדרים בהם סה"כ שוחה הבניה מקומת מחטם לנ'ל מטו מ-125 מ' מיר, רשות וושוו, לאחר קבלת חוות דעת מקצועית בדבר צורתו של הבניין ושהלכותו בחזיות והרחובות, להתר קו בניין קדמי עד 3.0 מ'.

ד. ברחוב שינקין - קו הבניין לחזית הרחוב מתייחסים לרוחב דרך 14 מ', והוא כמפורט להלן ובווחטם לחוץ הכלול בנוטה הגיחות עייצב, בקומה הקרווע קו בניין לחזית ייח' 3.5 מ', ותיבנה קולודיה עד בולות מגש. תקולונגה תונאים לגובה ולמקצת של תקולונגות חסמכות קרייניות במבנה. בקומה הצעיר ובשתי הקומות מעליה קו בניין לחזית יהיה 0.0 מ'. בשתי הקומות העליונות קו הבניין המכטימלי לחזית לא יותר מ-3.0 מ', למעט הבלתי מרופות כמפורט בעיר 9.2.6 א'.

משיקולי עיצוב חזית רחוב, רשאית הוועדה לפטור מהותת קולונגה, ולדורש נסיגת במו הבניין כלו לחזית כאמור בסעיף זה, לצורך התאמת לקירות חזית הבניינים הסובבים. ברחוב יהודיה הלוי, בגען מזא"ה-הנומני, קו בניין קידמי יהיה 0.0 מ', מזרחייט לרוחב דרך 20 מ'.

ה. בבניינים עם חזית חנויות וחלם זיקת הנאה לציבור, בראות שבין קרי הבניין לגבול המגרש, כמפורט בסעיף 9.3 להלן.

ו. בבניינים פיגניטיים, רשאית שננדת העיר, לצורך התאמת ארכטיסטונית לחثير בנייתו היציאה לגג קונטור קירות הבניין, בפינות הרחובות.

ז. בניינים הגובלים ברוחות שרותם זכות הרוח בתס', כמפורט במשרטט, קו מ-10 מ'. רשאית רשות הרשות לדרוש רישום זיקת הנאה לציבור, בראות ברוח שישלים את מטרות עד לציר הדרך ל-5.5 מ', לצורך צורוף למדרשת.

קו בניין צדיי 0.00 מ'

א. אם באות התקפות הגבולות קיימים בניין בינו כפסמן במשרטט, קו 0.00 מ', תחייב רשות וושוו בניה בקייר משותף בחלוקת הגובלות באותו הצד. בכל מקרה של בניה מיר משותה יהולו קווי הבניין הגדדיים אחרים, הנוגעים מגדלן שני המגרשים הצמודים יהו.

ב. במקרה של בניה חלקית בקו בניין צדיי 0.00 מ', יהיה קו הבניין בנסיבות שאין בקו בניין 0.00 מ', לפי תאמור בסעיף 9.1.4.

ג. הוועדה רשאית, כפוף לפשרות בהתאם לנדרש בחוק
לממן הפלגה, לאזרע בניהו בכו זכייה 0.00 מ'.
בחודש החדש ובמשך ימי נסיגתו משני החדש.
במגרשים דומים לא קיים נסיגתו בכו זכייה 0.00 מ'.

- הסמכת בעלי שמי המגורשים הגובלים.
 - הגשת מדריט מהיבר משותף לשני המגרשים, והחתיבות לשכונות רצון מהנדס העיר, לביצוע תוכנו שלםותנו.

ד. בכל מקרה שבמגשר הגובל קיים בינו, מל שטי' קומות, יידושה התחממה אדריכלית בין התבנויות.
לצורך מימושה התחממת רשאית הועדה לדריש שיפוץ הבניין תקין.

הה. בכל מקרה שבמגרש הגובל קיים בנזון לשיסטור יהולא על הבניין התנאים המפורטים בסעיף 12 בהתאם לדרוג ואיפור.

9.2.6 מרכזיות

למרות האמור במכנית 20, תומר בנית מפסות
הבולטות ב-1.00 מ' מקו בנוי קיטשי 5.0 מ'.
בתאי צבאי שארוך מפסות נא יעלם ל-2/3 מרוחב החדר
אלין היא מחרבתן, ודק המפסות הדרגות מכו^ן
בנוי דומינט לא יעלם על 2/3 מאורך החזית. בכל
מקרה יפזרט בהירות הבניה כי לא יותר קרו^ן
מפסות או שגרות בכל צורה שהיא לרבות
תריסים.immel אעתם ארכיטקטוני נייני המהווים
חלק מיצזוב הבניין.

ב. בכל יחידות דירות מתקבע ייחידת שירותים אמוונה למטרות או לשירותים, בהתאם לדילוגים:

- 1) ביחידה דירות שטוחה עד 80 מ"ר ועד בכלל - ייחידת שירותים בשטח שלם ייקוון מ-2.50 מ"ר.
- 2) ביחידה דירות שטוחה לפחות - 80 מ"ר - ייחידת שירותים ייקוון לפחות כ-3%.

9.2.7 קומת קרקע למגורים

לשם התאמאה לחזית הרחובות הקרובים, רשות הערים דדרות קומת פרקיון לפגוערים, במקומות קומת עמדורים מפוצלת. מסדרת המרחב זה גומת 5 קומות לא עלה על גגן הקרקע. לצורק חניה על פס סעיף זה, יותרו עד שמי מתרפים עד לגבול המלכום בתנאי של שלוב טיזול גנג'י בלקין גג המרתון הבולטים מקונטור המבנה, ובפריטים מירוחין אדריכלית הועלה כמות המרחב. בכל מקרה לא עלה גומת מרתון המרחב על פס גנרטור וטאוניים בהרחב או בתחתן הגובלות בגובהם ביזורו, ובתנאי של סטמפהה קיימים בחזרות טמפלכות.

ספירה זו, ועל אי הגדבה, תחשב קומה זו כטורייה, על כל הזראות הגזירות דבר, ויתרנו על כל צורות הנזירים.

9.2.8 קומת עמודים מפולשת

א. השיטה חסגור בקומת העמודים המפושטת לא יעלה על 50% מהיטל חכני.

- ב. בקומה עמודדים מפלשת יתהר שימושים הבאים:
- מקומות חניה לרימי הבית.
 - חדר למיכלי גז.
 - חדר אספה של הבניין.
 - חדר מדרגות כללי.
 - לובי.
 - חדר מדרגות ליריזה לפקטל.
 - מטבח נבוך אחרון או פנים ועגלות ילדים בשטח שאינו עולה על 2.5 מ"ר לכל ייחיד דירות ובכל סקירה איןנו עולה על סח"כ 30 מ"ר.
 - במרקמים רבים פורטו התהיה לבניין כולל או חלקו הוא תח-קרקעדי, שאית רשות הרשות להתר היקם תיחד מגורים רוחת מטבח מטבח בשטח שאינו עולה על 25% מהיטל הבניין.

9.2.9 איחוד חלונות

במקרה של איחוד מספר חלונות ששוחן עולה על 1,000 מ"ר, רשות הרשות תהיה רשאית להתר הוספת קומת מגורים על מזוזה עפ"י מבניין צו, בגין שוח"כ שטה הבניה לא עולה על 280% משטח המגרש.

במקרים אלה יחולו הוראות כדלקמן:

א. מספר הקומות הכלול לא יהיה על 6 מעל סולם עמודדים מפולשת. ככל מעיצוב ארכיטקטוני של האזור לא יותר מספר קומות מעבר לאמור לעיל.

ב. קוי הבניין חזדיים והארוריים חמינימליים, לפי סעיף 9.1.4 א, יוגדו ב-2 מ'.

ג. שיילובו של הבניין בחזית הרחוב יוצג על רף הבניינים התקיימים בין שניהם הרובות הסמוכים, או קטע רחוב כפי שיקבע ע"י מתנדס העיר, ויחיה לשיעור אצלו רשות הרשות. הועודה רשאית להגביל את מספר החלונות לאחד מכל עיצוב ארכיטקטוני של האזור.

9.2.10 תנאים למטען חיים - בנוסוף למנאים שפורטו לעיל:

א. עיצוב הבניין יעשה בהתאם להנחיות המפורטות בסופה, ובואום עם דרישות מתנדס העיר להחמתה הבניתה החדשה לחזית הרחוב.

ב. בבניינים הגובלים ברוחות משלבים - רשאית רשות הרשות לדרוש רישום זיקת הנאה למעבר לציבור במרוחות בין קו תומך לקיר הבניין או בחלקים מנגן ביחס לפופולט בערך 10 להלן.

9.3 שימושים מסחריים

באזור מגורים מיוחד לא יותר שימושים מסחריים אלא על פי מהמור בפסק זה:

9.3.1 בינויים קיימים

א. באזור מגורים מיוחד לא יותר שימוש מסחרי במבנה ליום במרקמים חפים, ובתאי שימוש איינו מחייב מודדים מגורים:

1) שימוש המסחרי קיים בהתר מקום מרעה או בימות קרע בחזית הבניין, בחלקי מבנה שנבנו שלא למטרת מגורים.

2) השימוש המסורתי קיים מוחרם, בධיה שנבנהו
למגורים, מגרות קרכע של בניין, והולא את
פעילותו לפני 1.9.79 לא שאלת חוץ מחייבים
והטעונים לא צפנו לעצם שותה הדעת.

ב. שימוש מסחרי הקיימים בהירות ושאיינו ממופרט בשער
א, לעיל, יהודה שימוש חורג ומשמעות המUber
משמעותית לגביו תוסדר על פי החלטת.

ג. ברחובות - שיכוןין, יהודה הלוי - יותר שימוש
מסחרי חדש במבנה קניון, בקומת הקרקע ובמרתף
בינויים או יציע (הרים מים מחר), למסחר
קמעוני ולשרותים אישיים, בתנאים הבאים:

1) יובחו כניסה נפרדת, והסדר חניה פסינה
ופריקה.

2) הועדה רשותה לרשות רישום זיקת הנאה לציבור
ברצעה בין גובל מגשר לקיר הבניין לצורך
צרופות למחרת, כולל תריסות ופינוי של
גדירות, טרסות ומבנים הכלולים ברצעה זו,
וישורה למפלס המדרסה.

3) פרטוטם בחתם לנדרש לשימוש חורג ממופרט
בחושך.

9.3.2 בינויים חדשים

א. ברחובות - שיכוןין, יהודה הלוי - יותר שימוש
מסחרי בקומת הקרקע וביציע, למסחר קמעוני
ולשרותים אישיים.

ב. ברת' יהודה הלוי שימוש מסחרי יהיה בתנאים
הבאים:

1) רשות הרשות שוכנה כי אינם מהווים פטור
למגורים.

2) יובחו כניסה נפרדת, והסדר חניה פריקה
פסינה.

ג. ברחוב שיכוןין - תחיה זו תהיה מסחרית חומרה.

ד. בכל מקרה רשות הרשות רשותה לדודש רישום זיקת
הנאה לציבור ברצעה בין גובל מגשר לקיר
הבניין, או להקלים ממנה, לצורך איזורה למחרת.

9.4 מדרדים ושימושים אחרים כדוגן חינוך ובריאות בינויים

באזור מגורים מיוחר לא יתирו מדרדים וחושים בנוסח על אלה
המורדים בדין, אלא על פי תכנית זו ו/או תכנית כללית
לஸדרדים ו/או היתר שימוש חורג שנייה ע"י מוסדית החבגה
כדיו, כל עוד הבניין קיים.

9.4.1 ברחובות - שיכוןין, ברוב, בלבוב - בקטע בין אלנבי
לייחוגן השגדה וברוחב גתני - רשאית הועדה לתוידר
שימוש חדש למשדרדים (למשטר שדרדי תולדה) במבנה
קדים, בו מרבית היחידות אכן בשימוש למגורים.
ברוחב יהודה הלוי בין נחמי למלזאה גוש 6939
חקיות 13,12,11 יותר שימוש למשדרדים ולמסחר.

9.4.2 בינויים קיימים ובינויים חדשים ברוחות ברנר, אחד חעט, בלפר - בקען בין אלבני ליוון חנדLER, ובחוות נחמן, המשתקה 13 בגוש 6939 - השאות הוויה להתר מדרדים סופית המקומית, בתנאי המפורטים בטערו 9.3.2 ליל, טעפין קסמים ב' ו-ב'. ביחס 13 בגוש 6939 יתנו מדרדים ומחר בקומות הקרווע.

9.4.3 במרקם בסיס המבנה קיים עפ"י היתר חוץ, רשות תשתית הראשי להתר עבדות לצורכי אחזקה שופטת ותפקיד ממי של הבניין (בגנו): החלפת גג, חיזוק כירות וכד' ללא תוספת בשיטת הבניין.

9.4.4 במרקם בסיס המבנה קפים עפ"י היתר חוץ וזכויות הבנייה בו מוצו הכספי בלבד וראשות הרשות רשות להתר בניה בஸג'ר זכויות הבנייה של המבנה של פיו ניתן היתר הבנייה, בן וראשות הרשות רשות להנתנות את תוספת הבנייה בשיפוץ המבנה.

9.5 שימושים ציבוריים, דירוג מגן למשדים ופנסיונים

הועודה רשות להתר באזורי מגורים מיוחד, שושים לשורות הקהילה ו启发ור רווחת החינוך באזורי מגורים, בתנאים הבאים:

- היתר יוציא לאזר פרסום בהתאם לנדרש בחום לשימוש חורג.
- הועודה שוכנעה כי השימוש חמור לא יהווה מסודר למגורים.

שימושים המודרים יהיו ממופרט לחול.

9.5.1 דירוג מגן למשדים - יותר בינוי שלם או חלק מבניין שלולב של שימושים שאינם למגורים. שוח יחידת דירור במבנה המשמש לדירוג מגן למשדים לא יהיה קטן מ-30 מ"ר.

הוראות לגבי הקמת מבנה לדירוג מגן יקבעו בהתאם לרישיונות שרד העבודה והרווחה ומשרד הבריאות, בתמום התכנון יותרו עד עשרה בנינים שימוש זה.

9.5.2 פנסיון - יותר בינוי שלם או בקומות שלמה בבניין מגורים. מספר ר' הדירור פנסיון לא יהיה על 50. בתוחם התבנית יותרו עד עשרה בנינים שימוש זה.

9.5.3 ספרייה, מועדון יום למשדים, תחנה לטיפול רפואי ובליד, פועלן, מעון, גן יילדי, יותרו:

- בפומות קרען, וכן במרתף של בניין קדים (בתנאי שאיננו משמש את דירורי חבינו) - בתנאי של כניסה נפרדת.

- בחול מבניין שלולב של שימושים שאינם למגורים.

- בינוי שלם חמייעד לאחד שימושים אלה.

9.6 בנייה בעל אופי ציבורי - מסונן מתריט בஸג'ר וקובו אלכסוני חומס.

9.6.1 מבנים לבניין בעל אופי ציבורי יותרו שימושים לרוחות הקהילה לביריאות, מינור, חבות ות', בתנאי שיקטו תאטצעים הורושים לדעת מהנות העיר למניעת טרדים ממגורים.

9.6.2 רשות הרשוי רשאית לדרוש זיקת הנאה למעבר לציבור
בשתיים שאינם מבוגרים מתוך מגרשים אלה.

9.6.3 זכויות הבניה, גובה הבניין וקווי הבניין ייחיו
כמפורט בסעיפים 9.1.2, 9.1.4, 9.1.5, 9.2.2, 9.2.4, 9.2.5, 9.2.6, 9.2.9, 9.2.10.

9.7 שטח פרטי פנוי משופף - מסומן בתריטר בקוקו אלכסנדרי
המיופיע בשערית הוא סכמי ומתייחס למורוח בין גבול החלקה
לקיים בניו אטורו.

9.7.1 בשתת הפטרי הפוחת המשוערת תהיה גינה משופפת בחסכתת
הבעלים.

9.7.2 במידה והויה הסכמת הבעלים לפיתוח גינה בשטח הפטרי
הפוחת המשוערת, תוכן תכנית פיתוח לאישור מהנדס
העיר.

10. רוחות משלבים: מסומנים בתאריט בקוקו ירוק על רגע דרכך.

ברוחב מסווב רשאית רשות הרשוי לקבוע הגבלות על
השימוש ברכב, בכפוף לאישור רשותות והונעה
המוסמכות.

לגביה כל רחוב או קטע רחוב מסומן בתאריט ו/או
שיורח עליו בעל רחוב מסווב, יש להזכיר תכנית
יעיציב חזית רחוב ובנויות פיתוח, תכנית פיתוח ותיה
באישור משרד התשתיות.

כל רחוב או קטע רחוב המסומן בתאריט ו/או רשות
הרשוי מחייב עלייו בעל רחוב מסווב, תנוון בו
האפשרויות לביצוע עבודות הדוויז למשוב ו/או אחזקת
הרחוב המשובב, במרוח שבין גבול החלקות לבין קיר
הבניין לחזית הרחוב, וכן תרשם זיקת האטה לציבור
למעבר מזעם למסומן מהתו הבנייה לרחוב.

11. מקום לתנין צבורי: מסומן בתאריט ברשות קוויים אדומים על רגע הייעוד המוצעת.

במגרשים המסומנים תורת בניין חניון ציבורי תחת
surfacy בהווים והוויים המסומנים בתאריט, תתיוונם נoil
יכללו עד ארבעה מפלסים לתוך קרטטיים. במפלסים הנoil
יועור ומשמש לתויה ושרותי רכב המכליים רחיצת
מכוניות ותיקון טקרים בלבד.

במפלס פנוי תקרקע תויה הקמת מבנה כניטה לחניון,
מבנה הבכיסת יכולול את שתח מדרגות ומעליות בלבד,
וכו מתקני איזורי והדרושים. בבנייה ומסומנים
הבולטים ממפלס פנוי תקרקע יכולול אמצעים מכונניים
וסטנוגרפיים, שיטתיו שהמשמעות עמודה הונאות דין
איכות השביבה.

תנאים להיתר בנייה יהיו כדלהלן:

- תוכן תכנית פיתוח, אישור הוועדה, שהבע את
פיתוחם בניו רשותה העליונית על ידי יעוץ מסומן
בתאריט כולל מיקום המבנים המפורטים בסעיף 11.2
לעיל.

10.1 ✓

10.2 ✓

10.3 ✓

11.1 ✓

11.2 ✓

11.3 ✓



ב. אישור גורמי התכנועה המומככים לפיקוח חניון
והគננות והיצירות.

ג. חווות דעת של השירות לאיכות הסביבה.

ד. חילובי פרטום למנון זכות התנדבות במכון התקלה.

א. כל פעולות חיזוצנית הנדרשת לאחיזות של בניין
לשמר ותשמש באישור הוועדה, לאחר קבלת חוות דעת
מציעות מהתיחס לכל פרטיה הפולקלר, כולל חומר
גmr, טగ'ורת רפואיות, גידור וגינגו, טיפול
בפרזוניבים וטיפולם או הסרתם מהלכו על גג הבניין.

ב. הרווחה וחא ראיית ליריבת השטת הרים ותשופת
שאיים שייכים לבניין המקורי ו/או תריגוון כויה
בחצר.

ג. גודל תזרירות בבניינים לשימור, לא יהיה כפוף
לאמור בערך 9.1.3 לעיל.
במקרים מסוימים לא ניתן לנצל את זכויות הבנייה
בהתוא לחו"ד המוצעית, הרווחה המקומית תהיה
רשאית לאריך דירות בגודל מוצע של 50 מ"ר או
לחילופין, להאריך דירות בגודל מוצע הקמן מ- 50
מ"ר במידה ומולא התנאים הבאים:

- 1) חכינה יהיה בעלותה אותה או באמצעות שותפות.
- 2) דירות תהיינה להשכרה בלבד.
- 3) ישופנו שירותים מושופנים לבניין כולל פהיק
шибבע ע"ז הרווחה אך לא פחות מ- 3 מ"ר לכל
יחייתה דירות.
- 4) לא תוגדרה דירות נסעה הקמו מ- 30 מ"ר.

ד. כדי להבטיח שימור ארכיאולוגי הארכיאולוגיות של
הבניין הקיימים, רשאית הוועדה לפחות לתווסף התבנה
הporaצית, כדי לבניין קנים או גדרולים מהפורים
בערך 9.1.4.

ה. בפטרו לשמר על ארכיאולוגי הארכיאולוגיות של
הבניין, הרווחה תהא רשאית לאחר תוספות הבנייה
הפקיות בלבד, מחייבת טగי התסתת והיקפו כמי
שחס מפורותם בערך 9.1.2 לעיל.

ו. בבניינים לשימור הנպטים בראשותם יושש ארכיאולוג
רצועת החירות למזרבה, יושש מזרב רק לאחר חוו"ד
הנדס העיר שהאלמנטים הארכיאולוגיים בריצעה זו אינם
מחווים מכל מערכם השימור של הבניין.

12.1.1.1. בניין לשמר א' מסומן במשריט בכוכב שחור בטור עיגול צבע שחור.

12.1.1 לא תוגדר הרישת בניין לשימור א' ולא יותר לגביו כל
גנטפת, אלא בכפוף לפחות בערך 12.1.3 שלහן.

12.1.2 שינוי יעוד למשדרים

הרשות רשאית לחייב שינוי יעוד בניין לשימור א'
למשמעות שרדים בלבד. יהו היר כל טוגי המשדרים למעט
טו כלה.

החיות לשינוי הייעוד ינתן בתנאים הבאים:

א. כל הבניין נמצא נושא בעלות אחת, או באמצעות שותפות.

ב. תכנון ישר בצורתו הנוכחית ויעשו בו שיפורים
חנדרשים, אוחם מפרט הוועדה.

ג. יוסרו חלקים ותוספות שאינם משתלבים מבחינה
ארכיטקטונית בתכנון המקורי ו/או ריגיות בניתה
בצחורה.

12.1.3 תוספות בניתה

א. לפרות ואומר בטיער הקטו 12.1.1 לעיל, בפרקיהם
מיוחדים הוועדה תחאת רשותה לאשר תוספת בניתה
חלativa לבניין לשימור או בתנאים חបאים:

1) תוגש תכנית ארכיטקטונית ותכנית שימור בקנה
מידה מפורטת הכוללת:

א) ניתוח אדריכלי והיסטורי של המבנה
וסוגנוו לבניה (לרובות חזגת דוגמאות
נוספות), ותכניות הבניין המקורי.

ב) ניתוח הנדסי של חזק המבנה על מרכיביו
חונים ומצב חמערכותם שבו.

ג) צורת החלבות של התוספות והאלמנטים
הkońנסטרוטיביים הנדרשים במבנה לשימור,
ובסבירתו.

ד) הוכחה בתרשים ובכתב, שהתוספות אינן
프로그램ות באיכות ואדריכליות
והחיסכויות של מבנה, הכלולת הדגמת
օפנוי טיפול חלופי.

ה) פרוטות העבודות לשיפוץ ול%;">
ביבניו לשימור, כולל מרטין בינוי
אורפייניים.

(ז) תעודה צלומית של הבניין לשימור על
חיותתו ואלמנטים הייחודיים שבו.

(ז) כל חומר אחר שיתבסס על ידי הוועדה.

ב. בכלל טריה, התוספות לא תחרוגנה מהוראות תכנית
ז'.

12.2 בניין לשימור ב' - סעום בתריט בוכוב שטור.

12.2.1 לא תטור ורישת בניין לשימור ב'.

12.2.2 תוספת בניתה

1. הוועדה מתחה רשותה לאשר תוספת בניתה. תיקף ותוספת
ויבצע לאחר קבלת חוות דעת מקצועית. בכל מקרה
תוגש לתפקיד מהרdeg שהוראות הרכבת זו. לשם קבלת
חוות דעת, כחדש לעיל, מבקש והתייחס גישן:
(א) ניתוח אדריכלי והיסטורי של המבנה וסוגנוו
לבניה, (לרובות חזגת דוגמאות נוספות)
ותכניות הבניין המקורי.

(ב) ניתוח הנדסי של חזק המבנה על מרכיביו
חונים ומצב חמערכותם שבו.

ב) צורת השתלבות של התוספות והאלמנטים
ה꼰נסטרופטיביים החדשים, מבנה לשימור,
ובשבירתו.

ג) הוכחה בתרשים ובכתב, שתוספות או
פוגעות באיכות האדריכליות וההיסטוריות
של המבנה, כולל הדגמת אופני טיפול
טלפיים.

ה) פרוט שעבודות לשיפוץ ולשיזור שיבוצעו
בבנייה לשימור, כולל פרט בינוי אופניים.

ו) תעד צלומי של הבניין לשימור על חזיתותיו
והאלמנטים הייחודיים שבו.

ז) כל חומר אחר שיתבסס על ידי הוועדה.

12.3 בניין לשימור ג' - מסעמו בשערitis בריבוע צבע שחור.

12.3.1 התוספות בניה

הועודה רואת רשות לאשר תוספות בניה במפואר לעיל,
לאור לקבל חותם דעת מקצועית שתומכת בכך מוגעת
בבנייה ובריטים הריאניים לשימור. לשם קבלת חותם
היריעת, כנדש לעיל, נממש והתייחס יישר את החבניות
המקוריות ותיעורם בצלומים ותרשימים של הבניין תוך
פרוט האלמנטים הארכיטקטוניים הייחודיים ו/או כל
חומר אחר שידרש ע"י מהנדס העיר.

12.3.2 הרישת הבניין

1. הוועודה תאר רשות לאשר הרישת בניין לשימור ג',
בתנאים הבאים:

א) המבוקש יכונן את הוועדה שאין להרישת הבניין
משמעות ביריכים והרכיטוניגים הקיימים,
וזציג את אופן שיילוב התבוננות ו/או הਪתרים
הראויים לשימור בניין חדש שיקום במגרש
הנדון או כל דרך אחרת לטיפול בו לפי
הנסיבות מהנדס העיר.

ב) המבוקש לחרום בניין יבצע, על פי הנחיות הוועדה
המקומית את הבדיקות והוחשיבות הנדרשים כדי
להוכיח כי משקלים הנדרשים, כלכליים ו/או
ארכיטקטוניים לא ניתן לשמרו.

ג) המבוקש יgive יחו עם הביקשה, מושיט
חייב לבניין חדש על מגרש הנדרן, ומהיתר
להרישה יותנה במימוש הבנייה תוך זמן קצר.

ד) המבוקש יgive מעור צילומי של הבניין והקיים
והפלטיים הראויים לשימור.

12.3.3 במקורה שתורח הרישת הבניין והקיים, לא יהולו קרי
הבנייה, לפי סעיפים 9.1.4 ו- 9.2.4 על הפתטים
שושמו או ישוחזרו ממבנה תקינים וחיבורם לבניין
החדש.

עיצוב חזית רחוב - מסומן במשריט ברשדר מונוקיד.
לכלטי הרחובות המסתמכים בnal, או להשלמים טה
שיקפועו ע"י מתקס חער, תוכן תכנית לעיצוב חזית
רחוב באישור הוועדה, שבלול מעוד של השצבת הפעים,
וככללים עיצוב הבניה בקפואים אללה.
לא תוחור בניה וחלש, תוכנת בניה ו/או שינוגים
בבנייה הנמנאים בקטועים אלה, אלא בהחמתה לתכנון
עיצוב כאמור.

שמירת עצים - הוועדה רשאית לרשום עץ או קבוצת עצים
לשימור, ולודיע את דבר הרישום לבעל ו/או מוחזק
הארטוע שעלייתם הם צומחים.
לא תוחור גזיעת, בירית, או שחחת העצים לשימור,
ללא היתר של הוועדה לאחר קבלת חוות דעת מהנדס
העיר.

מסומן במשריט בצע יורך.

תוחר בניה של עד 10% משטח המגרש למתקנים לתפעול
הגן הכלולים - שרוטים, מטבחים, שעוזרים, פיסוק,
ובן מזגנו בשעה שלא יעלה על 50 מ"ר.

לכל מגש תוכן תכנית פיתוח, לאישור הוועדה, שתחום
תנאי למתן היתר לבניה הנל.

גוש 6938 חלקה 32 הוכרזה כאתר עתיקות. חולות לגיבוי
הරואות והוקם העתקות המשל"ה 1978. לא ינתנו היתר
בניה, אלא לפחות חואם עם רשות העתיקות.

בגסן למתנאים שהשאיות הוועדה להתנות בזמו מתן היתר,
ויתנה כל תורת בתנאים חמורות להלו, מתחאה, בכל
מקרה בו נדרשת תורת דעת מהנדס העיר, יגיש מבקש
ההיתר תכניות ו/או מומר כתוב ו/או עדוד צילומי,
כנדרש ע"י מהנדס העיר לצורך החלטתו.

תוספת בניה

א. אישור מהנדס רשיוי בחוקם להרשות, לגבי יציבות
הבניין אמירות התוספת והאלטומים
בקונסטרוקטיביים המציגוים הדורשים לביצוע
התוספת.

ב. רווחות דעת מהנדס העיר להתחמת התוספת לבנייה
הקיים ולחותה הרחוב, (תתופת תוגז על רקע שני)
bulגנינים הסמכים, או קפע רחוב כמי שיקבע ע"י
הנדס העיר) וכן רווחות דעת לפבי הנדרש בסעיפים
9.1.7-9.1.6, ובבניגים לשמר לפבי הנדרש
סעיף 12, על פי דרגת השימור של הבניין.

ג. הסדר חניה בהתאם למתנאים המקובלים בעיריית תא
בזמן חוצאתה והיתר.

ד. התמיהיות לשביות רצונו מהנדס העיר, לגבי:
(1) שיפוץ הבניין, סילוק ותוספות, ממופרט בסעיף
9.1.2, (בבנייה הנמנאים בחרובות שלוליות
ביחסם למפרוט בסעיף 10.

(2) בניה מקו בניין צדיי "ט" - ממופרט בסעיף
9.1.5.

סעיף צבורי פתחות:

עתיקות:

תנאים להיתר בנייה:

15.2 לבניין חדש

א. חווות דעת מהנדס העיר לתחזוקת הבניין המוצע לחזיה הרחוב (בנייה) יציג על רקע שני בניינים הסמוכים מכל צד, או פצע רחוב כי שיקב עלי תחכום העיר) לגביו מגרשים מעל 1 ד' כמפורט בסעיף .9.2.9

ב. התחייבויות, לשביות רצון מהנדס העיר, לגביו:

(1) בניינים הנמצאים ברחובות מושלבים כמפורט בסעיף .10.

(2) מרפסות - כמפורט בסעיף 9.2.6 א'.

(3) בניה במו בגין צדי "0" - כמפורט בסעיף 9.2.5 ג'.

ג. חזיר חניה בהתאם למינימום המקובלם בעירייה ת"א בזמן הוצאת החיבור, וכמפורט בסעיף .9.2.7

15.3 להרישת בניין

א. חווות דעת מהנדס העיר,

ב. מילוי התנאים להרישת בניין לשימור ג' בהתאם למפורט בסעיף .12.3.2.

15.4 לשיפור בניין וטירית מרפסות
א. התחייבות לשביות רצון מהנדס העיר כמפורט בסעיף .9.1.8.

ב. מילוי התנאים לגביה בניינים לשימור בהתאם לסייר .12

16. יחס לתקנות מקיפות:

הוראות והתקנות המפורשות להלן, על תקנות מקיפות, אשר הודיעו על מנת תוקף להן פורסמה בילוקוט המפורטים (או בעיונו הרשמי), שמשמעותם ומועד מופרשים להלן, כלות על תכנית זו:

16.1

הערות	פרטום למתן תוקף ד. ג. מ"מ תאריך	שם/ט"א התקנית
למעט המפורט בתכנית זו, ביחס לבבליות ספר וגובה מרופים בניינים וחישים לא סופת מדדים מופלשת בכינויים וחישים לא יוחדו "שימשימים להפקת רוחים", מוגדר בתכנית "ג", במרפאים בתחום תכנית זו.	18.11.85 3275	"ע"
למעט המפורט בתכנית זו בטיעפים להלן: 9.1.4 - ביחס להגדלת כמות האניות בבנייה קיימים. 9.1.6 - ביחס למיקום מעלית בבניין כדי קומה ששית בבניינים הפונים לשמש ציבור פנוי. 9.2.2 - ביחס לאיסור יציאה לגג מעל ויניות. 9.2.4 - ביחס לקו נטור בניינים ויניות. 12 - ביחס לבניינים לשימור, בהם יוננו היתר והמקומות בהרות דעת מתנדש העיר לבבי שמיירת ערכיו של הבניין לשימור كمפורט בסעיף דלעיל.	19.12.81 2770	1680 (גיאון לגגות)

על תכנית זו חלות התקנות וההוראות של תכניות מקיפות נוספות בהתורה, כל עוד לא תוקנו ע"י הוראות תכנית זו. בפרק של סתייה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות מהיפות בטעמה, מבעננה הוראות תכנית זו.

**גופם לתוכננות מפורטת 2385
הנחיות לעיצוב וSHIPOT בינויים בעיר**

1. הנחיות לעיצוב וSHIPOT בינויים עם תוספות בניה

כל ממשה. לתוספות בניה, בסוגרת הבניית זו, כולל, מנגנון שיפוץ לבניין כולל והו היחסות לנושאים התאימים בהתאם להנחיות המפורשות להלן. בכל נושא בו נדרש בתנויות שלילב או התשאמן, יהיה תאישור לאשר שטונש חווות דעת מהנדס העיר.

1.1 החזיות

א. עיצוב החזיות: עיצוב התוספות יעשה תוך התייחסות לאורכי הבניין והקיים, מתחשב ליציר לחיה, שלמה, כולל מפוזר הצור שיגור לחיה ומייצרים, וכן מתחשב לבניינים שימושיים, כפסות מזראות התכנון, תוך שילוב אמצעים ואופניים.

גובה קומה בתוספת לא יעלה על גובה סומה טיפולית לבניין קיים. הינה וקצתה על רמת תכנון אדריכלית זהה בחזיותם והקידמית והחורית של בניין.

ב. גמר חזיות: תוספות הבניה, כולל שיפוץ המבנה המקורי, ישו בגמר המטרוי של הבניין, או מתחשב לחומר גמר אופניים פאורה.

ג. חדר מדרגות: תוספות חדר המדרגות החלב אלמנטים של חדר והמדרגות המקוריים (מעקה, מדרגות, אווורה) והכל שיפוץ חדר המדרגות המקורי, כולל החל חיבורו.

ד. מרצבים, צנורות וככליים: דיקוז וושדרה בהוחמה לחזית הספציפית.

ה. מזגנים, סגירת מפרשות, מסתורי כביסה, אדריכליות: מתרומות אמידים לכל חזית, לא יתנו מזגנים המומתקים על תלמי הבניין תובלים מקיר חזית. לא יותר סגירת מפרשות ו/או קרוין אלא לפיה המפורט בערך 9.1.8 במאנו.

ו. מתחמים: הפתחים נזירות והמשכיות של תוספות הבניה ישתלבו במרקם הארכיטקטוני של החזית היימת. בניינים או חזיתות בום קיימים, ברוב הבניין, אלמנטי גדרות, סכבות וՓירול מחרוני, יוצעו גם האלמנטים החיצוניים בתוספת לחזיות והשכיות של הבניין מארום החומריים, וכן יושפכו אלמנטים המקוריים.

ז. חזית מסחרית: גגונים, שילוט וחלונות ראותו: שיפוץ הבניין יכלול סדרת חזית המסחרית על כל שכבה. חזית החניון תהיה מותאמת בכל בניין בשלמותו. גגונים, טוכנים וSHIPOT יתוארכו בקבוק או איזור בכל חזית הבניין, ו煦ם יתיחסו לאלמנטים או מאפיינים קיימים הבניין, טוכרםatum קיימת כבישה לבניין בחזית המסחרית, יsharpו ייחודה והדגשתה. לא יותר סגירות הלוגו ראותו בתריסי גלילאים אסומיים.

1.2 חרג

- א. צורת הגג:
צורת הגג תשלב אופיו הארכיטקטוני של הבניין
מקיים.
יש להמנע מגמות רעפים מבנים שADOS קרויה זה
איןנו מבקש פארופיו הארכיטקטוני של הבניון
תפויו.
- פרוניות של קרווי קל יחסלו אם בחלק אין גדרי
הפורן ואדריכלי למוספת הבניה, לאחר הגשת בדיקה
סטיית המאהבי הבניין אין יכול לשאת בניה
קשה, ולאחר מכן לשכוח שביעות רצון מהנדס העיר של
עמדות הפורן לבליה ולתאי מזג האוויר.

ב. גמר הגג:
גמר הגג יהיה ברצוף ו/או פיזור אגדיטים, כולל
שוחי הגגות שאים כלולים בתוספת.

ג. קולטי שמש:
המבנה המיועד לפולטי השמש ישתלב במפורן המוצע
לבניו בולו, מבחן אופיו הארכיטקטוני
ווגמירותו.

1.3 החצר

כל בשעה להיר בניה יש לצריך תוכנית פיתוח המראת
את שילוב החלק הקדמי של החצר עם המרפסת שבינת
גבעים, גינון, עצים פירמידים, ריצוף (כולל הצגת
הריצוף והקטים במדרכיה בעשיטים חמוצים לבניו),
గדרות וניקוז.

בבנייה הנמאנית מושלבים ברחבות המיעדים לפיתוח
Carthyות מושלבים יש לחשם את חתנו כמפורט
בשער 10 חזראות הנגנויות.
פיתוח החצר האחורית יהיה לפי תוכנית פיתוח
כמפורט בספרו 9, אם טרם נבנה התוכנית מכח
שער זה, תוכנית הפיתוח של תזרות הבניין תהייה גם
לחצר האחורית ותאפשר אפשרות לשילוב החצר, בקורס
בנוי אדייס וקו בניין אחריו, עם חצרות שטוחות,
תוך ביטול הגדרות בתחום החצר האחורית.

ב. חנינה:
חנינה מוגשרות מזרן לקו בניין והוא על ריצוף
המשלב במפורן הבנייה ומחרצת. לא יותר
בינוי אספלט. פתרון חנינה ישלב אספלט הקיים,
כפי שתוצג בתוכנית הפיתוח, וכן משלב בגדרות
קיימות בMRI ווון חלק מעצובו האדריכלי הכלול
של הבניין וקיים.

ג. גדרות:
גובה וצורת הגדרות החדשות, במידה ויהיו, יתואמו
עם ביצוע החצר, ורחוב, הגדרות והחצרות והסוכות.

לא תזרע תוסף בניה (החל מוגדר של פוטת סגורים
אות) אלא בתנאי של ריצוף קבוע המרפסת בחוץ
הנפרש בבניים משלבות, או חומר אחר שידיש ע"י
מחנדס העיר, בדגם שיshallב עם הריצוף הסיים.

1.4 ריצוף המרפסת

1.5. בניינים לשיטר-

הנחיות העיצוב ודרישות השיפוץ בבניינים לשימור יפורטו בכל מקרה לגופו, בפוף לחראות המבניות בסעיף 12. שטרת השיפוץ להזיר את הבניין לחזותו המשפטית. ככל מקרה יכללו שטורן חמרי גמר ומרmers ייחודיים (וואריפוצ', קומצפוצ' ורכ'ו), ואלמנטים ארוכיסקוטוניים מבוריים של הבניין. יש לשוחזר אלמנטי נגורות, מטגרות ופירוזול מבוריים, ובמקומות בהם אין עדרי'ם קיימים, ולבדו את אופי שימושם לשאלמנטים החשויים בסוגות בחזיות החומריות של הבניין מארות חומריות.

בכל המקרים בהם קיימת זאת מטרת מסחרית, כולל דרישות שיפוץ את חזית המבנה מפזרת בעילן, ככל שהוא לא יותר אגונים ברוטלים, או שילוט, חזית המסחרית, על קיר הבניין או מעליו, שיפגמו בעריכיו או ריבוטיו של הבניין.

חוויות החנוויות והיה מושחתת בכל בניין שלםתו. לא תותר חסנות אלמנטים ארוכיסקוטוניים ייחודיים של הבניין. מקרים שבהם קיימת חזית מסחרית בעלת עריכים ארוכיסקוטוניים ייחודיים, יש לשוחזר לשזור את חזית התקונית.

2. הנחיות עיצוב לבניינים חדשים

כל במשה לבניין חדש, בתוכנית זו הכלול, התיאחות לנושאים הבאים בוחטאם להנחיות המפורטות להלן. ככל נושא בו נדרש בהנחיות הרשמה או שילוב, יהיה האישור לשאר שותות חוות דעת מהנדס העיר.

2.1. חזיות

א. עיצוב חזיות: עיצוב חזיות יעשה תוך תהייתות לאופי הבניה החיקית באזורה, ובהתאם לבניינים השוכנים במפורט בחואות הבנייה, וודך יכלול אלמנטים אופי'ניים כדוגמת מרפסות, פרגולות, ונסיגות חזית הבניין. חלק הכנסה לבניין יודש כלמנטים ארוכיסקוטוניים ייחודיים משולב בחזית הבניין. חוות הפופולרי על מנת תכננו אדריכלית זהה בחזיות החיקית והאוריינט של הבניין.

ב. גמר חזיות: חומרי הגמר יקבעו תוך תהייתות לתגמירים האופי'ניים לאזור. כל חזיות הונגתו למגרשים לבנייני ציבור ולשכדים ציבוריים פטוריהם, יתפללו על פי הדרישות הקיימות לווית חזאית.

ג. מSTRUCTURAL כבישת, מזגנים, ואדרניות: כל האלמנטים והבולטים מקיר הבניין ישולבו במערכת כללית של פסיים ותבכים על פני החזית כולם מטעזוב תאריכלי כולל של אותו חזית.

ד. חזית מסחרית: גגונים, שילוט והלונות ראותו: חזית התוויות תהיה מוחמת לכל בניין שלםתו. גגונים, סוככים ושלוטות יתרומו בקרו אחד בכל חזית הבניין, ושם יתיחסו לאלמנטים או מאפיינים ארוכיסקוטוניים של הבניין בלבד. כניסה לבניין בחזית המסחרית, פמידה ותיה, תודגש ע"י עיצובה הייחודי. לא תותר שגירת חלונות ראותו טריסי, גלימה אסומים.

הגד

גגות הבניינים החדים יהיו שטוחים. ניתן לאשר גותת חלקיים שאיןם שטוחים, כחלק מפתרון עיצובי. כולל של הבניין, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר.

गמר גותת שטוחים יהיה בריצורו ו/או פיזור ארגנטינאי.

המבנה המוצע לכוון השימוש ישתלב בפתרונו המוצע לבניין כולו, מבחינה אופיו הארכיסקטונית ותגמיריו.

א. צורת הגג:

ב. גמר הגג:

ג. קולטי שיש:

חצר

כל בקשה להיתר בנייה יש לצרר תכנון פיתוח המראה את שימוש החלק החיצוני של החצר עם המרפסת מביתן גבתיים, גינזו, עצים קיימים, ריצוף (כולל הצגת הריצוף קיימים במרקם בטיעים שמקנים לבניין), גדרות ווינקו.

בבנייה נס הממצאים רוחבות המוצעים לפיתוח רחובות מסווגים יש להאמן את התכנון במפורט בערך 10 מטרות חיצונית.
pitohot tamur vahoriot hahay lepi tkanit pitohot
camporot besuif 9.7, am sotom chobna tkanit mch
teirur ha, tkanit hafivut shel tkanot bavno tihim
lechzr hahoriot vahorah apsherot leshilov hachzr, baro
bavno zadidim vodpo bavno achori, um chotrot s'mocot,
tukz basul hagdora batrom vahorah tkanot.
b'makarim b'hm moatzut chnia v'hm korekut yish libe'at
tchnonon camporot besuif 9.7 b'vhoriot hahoriot.

תניןה במגרש מחו"ז לקיי הכנוי תהיה ריצוף המאפשר במפרון הכנישת וההזרקה. לא יותר כיומי טפסטל. פורו"ן תנתן ישולב בצמיחה הקימית, כפי שתוצג בתכנון הפיתוח.

גובהו וצורתו של הגדרון החשווה, במידה ויהי, יתואמו עם פיתוח החצר, הרחוב, והגדרות והחצרות הסמוכות.

א. הפיתוח:

ב. התכנון:

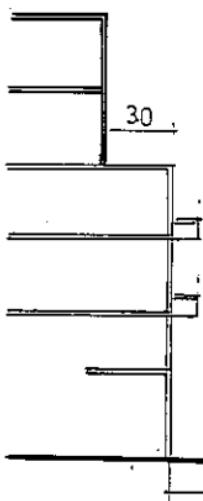
ג. הגדרות:

המורפה

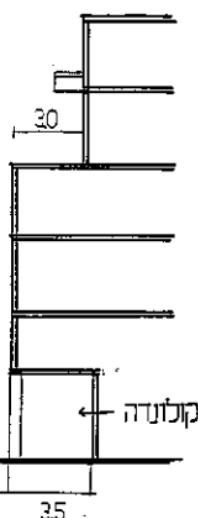
א. ריצוף:

המורפה בחזית המגרש תורוצף באבני משלהבות, או חומר אחר שייאושר ע"ג מהנדס העיר, בדגם שישתלב עם הריצוף קופים או המתוכנו, מדרסה בזוויג קסע רחוב.

תוספה לבן קים



בניין חדש



יציע ← →
קומה משחררת ← →

14.0

3.5

חתך סכמטי ברחוב שנקרין
(ראה סעיפים 19.14 ו- 19.2.4 בתכנון)



הזראות המכניות ומפרוטות מהן, על תיקוניה, אשר
מודעה על מנת חנוך לון פורסמה בימוט הפרסומים
(או עיתונו הרשמי), שטפבו ומודעו מפרוטים מהן.
בשלות ביחסו תקונית זו:

16.2

הזרות	מספרם למשך תקופה י.ג. מס' מס' מחריך	שם/שם' המכניות
למעט סעיף 78, הקובל כי בוצעת והרבע כין הרוחב לבניו והיות חלק מהרוחב, שישאר בתמורה לנכון הרוחבות - שינמיין, יהוזה הילוי לפניו רחוב זיקת הנאה לציבור למעבר ולעבודות תשתית ודרך.	4.11.37 735 20.11.41 1142	44 תיקון 41
למעט החזרה בדבר הרחבה צות הדר ל-14% מ'	16.1.64 1064 18.9.47 1605.	664 181
למעט ההזרה בדבר הרחבה צות הדר ל-14% מ'	30.5.75 510	482
למעט ההזרה בדבר הרחבה צות הדר ל-20% מ'	23.2.61 824 20.11.69 1579 19.2.76 2196 1.6.78 2441 8.12.91 3952 12.6.75 2116 28.2.52 718 1.4.65 1171 21.2.63 996 21.8.47 1605. 11.8.60 783	616 1228 1228 1557 2331 1613 287 755 680 183 636

17. תנאים לסתור לת
ביצוע:

התחלת העבודות לגבי % 20 מיחידות הדיזוג עפ"י הפקום.

חתימת המכון

חתימת היוזם

בנדייל-מיחול ומיזע פקרטערן זונסיטט בעיינט
אימוט איזוּר אושרָה לְנוֹקָפַע עַיִן זֶעֱדָה
שם ס.ב.
התימה