

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2572 נ.מ. 45 "מתחם ככר השעון יפו"

שינוי מס' 1 לשנת 1992 לתכנית ב.ע. מס' 479 ושינוי מס' 1 לשנת 1992

לתכניות ב.ע. מפורטות מס' 452 ו-606תכנית לבניה למגורים

הוכנה על פי תוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) והש"ן - 1990

1. שם התכנית : התכנית תיקרא תכנית מפורטת מס' 2572 נ.מ. 45 "מתחם ככר השעון יפו" שנוי מס' 1 לשנת 1992 לתכניות ב.ע. מס' 479 ושינוי מס' 1 לשנת 1992 לתכניות ב.ע. מפורטות מס' 452 ו-606. (להלן "התכנית").

2. מסמכי התכנית: א. תקנון ובו 18 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").

ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן "התשריט").

ג. תשריט בנוי קנ"מ 1:500 (להלן "נספח הבנוי").

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד ממנה.

3. תכולת התכנית: התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט הכולל:

גוש 7011 - חלקות: 70, 71, 14, 15, 61  
ותחלק מחלקה:

גוש 7014

(גוש שומא) - חלק מחלקה: 140 (דרד)

גוש 7015 - חלקות 22, 23, 19-5.

גוש 7017 - חלקות: 1-7, 9-12, 18-24, 27-30, 66, 56-61, 38-52, 32-34, 67, 77.

ותחלק מחלקות: 26, 55, 65.

גוש 7019 ב

(גוש שומא) - חלקות: 148, 151, 14-1

גוש 7071 - בשלמות

גוש 7072 - חלקות: 3-31, 11-15, 6-8, 1-3

ותחלק מחלקות: 4, 37-40

גוש: 7079 - חלקות: 1-41, 28-36, 9-23, 3-6, 1

ותחלק מחלקות: 2, 37, 42.

4. נכולות התכנית: מצפון: רחוב מס' 3280  
מזרח: רח' המרד, המשך שד' ירושלים, רח' מס' 3762, 3321  
ורח' שמעון בן נמליאל.  
מדרום: ציר רח' עולי ציון, רח' יהודה מרגוזה ורח' אדא.  
ממערב: ציר רח' חנינא, רח' פנחס, רח' תנחום, רח' עמיעד,  
רח' יפת, רחוב מפרץ שלמה, רח' רוטלאן, רציף העליה  
השניה ורח' מס' 3488.

5. שטח התכנית: כ-170 דונם.

6. בעל הקרקע: סינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

7. יזם תכנית: מינהל מקרקעי ישראל.

8. התכנית: גושן צמור - אדריכל ומתכנן ערים בע"מ  
מיכאל אזמנוב - אדריכל ומתכנן ערים

9. מטרת התכנית: 1. להחיות את מתחם ככר השעון כמתחם למגורים ולשימושים מעורבים, תוך שמירה על אופי המרקם העירוני הקיים והשלמתו, וכן יצירת רצף עירוני עם יפו העתיקה ממערב ועם שד' ירושלים ממזרח.

כל זאת ע"י:

א. קביעת אזורי מגורים, קביעת תכליות, תוספת זכויות והוראות בניה בהם עד לטה"כ של כ-880 יח"ד קיימות משוקמות וחזשות בכניה של 3-5 קומות.

ב. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פרטיים פתוחים, שטחים למבני ציבור ומגרשים מיוחדים. קביעת תכליות והוראות בניה ופיתוח בשטחים אלה.

ג. קביעת אזור מסחרי של עד כ-12,000 מ"ר וחזית חנויות מסחריות של כ-24,000 מ"ר והוראות בדבר השימושים המותרים וזכויות הבניה בהם.

ד. קביעת דרכים חדשות, דרכים משולבות חניונים, הסדרי חניה וביטול והרחבת דרכים קיימות.

ה. קביעת מכנים לשימור והגדרת תנאים למתן היתרי בניה והנחיות עיצוביות למכנים אלה.

ו. קביעת נספח כינוי לשם שמירה על אופי המרקם הקיים, במסגרת נספח הכינוי, וקביעת אזורים שבהם קבלת היתרי בניה יתונו בהכנת תכנית לעיצוב אדריכלי.

ז. קביעת שטחים להכנת תכנית לאתודו וחלוקה מחדש והוראות לגביהם.

2. לשנות בתחום התחולה של תכנית זו את הוראות תכנית בנין עיר מס' 479 והתכניות המפורטות מס' 452 ומס' 606, על שנוייהן אשר אושרו למתן תוקף ופורסמו כחוק (להלן "התוכנית הראשית").

10. אזור מגורים א: צלוע בתשריט נצבע כתום.

1. התכליות המותרות

א. מגורים בכל הקומות.

ב. כמסגרת "שמוש למגורים" הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שימוש לפניסונים בבנין שלם, כאגפים שלמים או כקומות שלמות כלכד.

ג. כמגרשים המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" יותרו בקומת הקרקע בלבד, בנוסף לשימושים המותרים ביתר הקומות, גם שמושי מסחר קמעוני, סדנאות לאומנות, משרדים, מועדוני יום לקשיש תחנות טפול באם ובילד, גני ילדים, מעוטונים ושרותים אישיים.

כמו כן תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר פתיחת בני אובל ויצור ומכירת מעשי מלאכה זעירה ואומנות, אם שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהיה מטרד ולאחר פרסום בנדרש כחוק לגבי שמוש תורג.

ד. בנוסף לאמור בסעיף קטן ג' לעיל במבנים קיימים ללא סיסון חזית מסחרית, בהם קיים כפועל כד"ן שמוש השונה ממגורים כקומת הקרקע, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר יחידות מסחריות שהשימושים המותרים בהם יהיו כמפורט בסעיף קטן ג' לעיל, אם שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטרד ולאחר פירסום כגדרש בחוק לגבי שמוש חורג.

## 2. אתוזי בניה ותכנית בניה חדשה

א. אתוזי הבניה המירביים כ"שטחים העיקריים" יהיו 170% משטח המגרש נטו.  
התכנית כמגרש לא תעלה על 70% משטח המגרש לגבי בניה חדשה.

טן כל שטחי חרות (פרט למרתפים) לא יעלו על 60% משטח המגרש נטו.

ב. במגרשים המסומנים כתשריט עם חזית מסחרית, אתוזי הבניה כקומת הקרקע לא יעלו על 40% שטח עיקרי, משטח המגרש נטו.  
בבניה חדשה לפחות 30% משטח הבנוי כקומת הקרקע ישמש כשטחי שרות הכוללים מעברים לרשות הרבים ושרותים נלווים למגורים כגון: לובי כניסה, חדרי מדרגות, חדרי מכונות, מרחבים מוגנים, חניה וכדו'.

ג. על אף האמור לעיל בסעיפים קטנים א' - כ', בתוספות לבניה קיימת הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לקחת בחשבון, בניה קיימת כשעור של עד 40% משטח המגרש כתמורה לשימור ושפוף הבניה הקיימת וכתנאי שתוספת הבניה המבוקשת על פי חוות דעת מהנדס העיר תשתכח באופי המבנים הסמוכים.

## 3. גובה הבנינים ומספר הקומות

א. הבניה תהיה בגובה עד 3 קומות מלאות (כולל קומת קרקע) וקומה רביעית תלקיט, כתנאי שהבניה לשטחים העיקריים כקומה הרביעית לא תעלה על 20% משטח המגרש נטו.

ב. בבניה חדשה ובתוספת בניה, גובה הבנין המירבי לא יעלה על 10.5 מ' כחזיתות הפונות לרחובות ו-13.5 כחזיתות הפונות למגרשים אחרים.

ואולם כחזית הפונה לרחוב, תותר בניה מעבר לגובה הנ"ל, עד לגובה מירבי של 13.5 מ', כתנאי שלפחות 75% מאורך החזית הפונה לרחוב, תשאר פנייה ללא בניה, כנסיגה של לפחות 2.0 מ' מחזית הבנין הפונה לרחוב. וכן כתנאי שלא יהיה שנוי במספר הקומות המותר לבניה כמצויין לעיל בסעיף קטן א'.

ג. הגבהים המירביים המוזכרים לעיל בסעיף קטן ב', ימדדו עד תחתית מעקה הגג או עד תחתית גג הרעפים ככפוף להנחיות סעיף 24 להלן.

## 4. קווי בנין

א. הבניה תותר בתחום המסומן כנספת הבינוי בצבע אפור.

במקרים בהם סומן כנספת הבנוי קו בנין אפס לצד או לאחור, תהיה רשאית הועדה המקומית לדרוש נסיגה לקו בנין צדדי של 2.0 מ' אם כמגרש הנובל קיים מבנה או חלק ממנו שאינם נקו בנין אפס.

כ. במקרים כחס סומן בנספח הבינוי קו בנין אפס לחזית הרחוב, הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב שקוי הכנין לחזית הרחוב יהיו אפס בגובה של שתי הקומות הראשונות.  
כמו כן תהיה הועדה המקומית רשאית לחייב שקוי הכנין הצדדיים שסומנו כקוי אפס בנספח הבינוי יהיו אף הם מחייבים בגובה של שתי הקומות הראשונות ולעומק של עד 3 מ' מחזית הרחוב.

ג. ככל מקום בו סומן בנספח הבינוי קו בנין צדדי שונה מאפס תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בניה בקו בנין אפס בתנאי הסכמת בעלי הזכות בחלקות הסמוכות הנדונות.

ד. בקומות מעל קומת הקרקע וכרוכות שרוחבם עולה על 8 מ' תותר בנית מרפסות לא מקורות הכולטות ב-1 מ' מקו הכנין הקדמי או לפי המרפסות הקיימות, וככפוף להנחיות סעיף 23.4 ושטחי המרפסות יחשבו כשטחי שרות.

ה. על אף האמור לעיל לגבי מבנים לשימור תחולנה ההוראות במפורט בסעיף 23 דלהלן.

#### 5. מרתפים, וקומת עמודים מפולשת

א. תותר הקמת מרתפים בכפוף להוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים".

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חריגה מקוי הכנין ובנית מרתפי חניה כמלא שטח המגרש, וזאת לאחר שיתמלאו דרישות סעיף 6.2.1 ו-6.2.2 בתכנית "ע-מרתפים".

ג. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת.

#### 6. שטחי רצפות ומספר יחידות הדיור

א. ככנינים חדשים לא יקטן שטח הדירות מ-100 מ"ר כממוצע לכנין או לקבוצת כנינים המופיעים בהיתר הבניה.

ב. בתוספות בניה למבנים קיימים לא יקטן שטח הדירות החדשות מ-70 מ"ר כממוצע.

ג. חשוב מספר יח"ד יהיה על פי שטחי הרצפות העיקריים המותרים, חלקי שטח דירה ממוצעת. במקרים שבהם חלוקת השטח המותר לבניה בגודל יח"ד ממוצעת לפי סעיף קטן א' לעיל) נותן שארית הגדולה מ-70 מ"ר, רשאית הועדה המקומית להתיר תוספת של יחידת מגורים אחת.

ד. גודל הדירות על פי סעיף זה אינו מחייב לגבי פנסיונים.

## 7. חניה

מקומות חניה יותקנו ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר הכניה, או על פי תכנית מאושרת לנושא חניה.

## 8. פתיחת חלונות

לא תותר פתיחת חלונות חדשים מהמגרשים הגובלים לכיוון המסגד בגוש 7019 תחת לגובה 2 מ' מכל אחד ממפלסי הקומות.

11. אזור מגורים כ': צבוע כתשריט בצבע תכלת.1. התכליות המותרות

א. התכליות המותרות באזור זה יהיו בכפוף להוראות סעיף 10.1 לעיל (אזור מגורים א').

ב. מאפיה הכיתות על שם אבולעפיה תשאר במקומה על פי רשיון העסק הקיים, אולם לא תותר תוספת שטח למאפיה מעבר לקבוע ברשיון העסק ובסה"כ שטח העסק לא יעלה על המתור ברשיון אשר יהיה בתוקף ביום מתן תוקף לתכנית זו.

2. אחוזי כניה ותכסית

א. אחוזי הכניה המירביים כ"שטחים העיקריים" יהיו 190% משטח המגרש נטו. תכסית המגרש בכניה חדשה לא תעלה על 70% משטח המגרש נטו. סך כל שטחי השרות (פרט למרתפים) לא יעלו על 70% משטח המגרש נטו.

ב. במגרשים המסומנים כתשריט עם חזית מסחרית אחוזי הכניה בקומת הקרקע לא יעלו על 40% שטח עיקרי משטח המגרש. בכניה חדשה לפחות 20% מהשטח הבנוי בקומת הקרקע ישמש כשטחי שרות הכוללים מעברים לרשות הרבים ושרותים נלווים למגורים כגון: לובי כניסה, חדר מדרגות, חדרי מכונות, מרחבים מוגנים, מקלטים, חניה וכד'.

ג. על אף האמור לעיל כסעיפים קטנים א', ב' בתוספות כניה הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לקחת בחשבון, כניה קיימת בשעור של עד 40% משטח המגרש בתמורה לשימור ושיפוץ הכניה הקיימת והחזרת המבנה למצבו המקורי כמידת האפשר ובתנאי שתוספת הכניה המבוקשת על פי חוות דעת מהנדס העיר, תשתלב באופי המבנים הסמוכים.

3. גובה הבנינים ומספר הקומות

א. הכניה תהיה בגובה עד 4 קומות (כולל קומת הקרקע). וקומה חמישית חלקית בתנאי שהבניה לשטחים העיקריים בקומה החמישית לא תעלה על 15% משטח המגרש נטו.

ב. כנניה החדשה ובתוספת כנניה, גובה הבנין המירכי לא יעלה על 13.5 מ' בחזיתות הפונות לרחובות ועל 16.5 מ' בחזיתות הפונות למגרשים אחרים. ואולט בחזית הפונה לרחוב, תותר כניה מעבר לגובה הנ"ל, עד לגובה מירבי של 16.5 מ', כתנאי שלפחות 75% מאורך החזית הפונה לרחוב, תשאר פנויה ללא כניה, כנסיגה של לפחות 2.0 מ' מחזית הבנין הפונה לרחוב. וכן כתנאי שלא יהיה שנוי כמס' הקומות המותר לכניה כמצויין לעיל בסעיף קטן א'.

ג. הגבהים המירביים המוזכרים לעיל כסעיף קטן ג', יימדדו עד תחתית מעקה הגג, או עד תחתית גג הרעפים בכפוף להנחיות סעיף 24 דלהלן.

#### 4. קווי בנין

א. הבניה תותר בתחום המסומן כנספת הבינוי באפור.

במקרים בהם סומן כנספת הבינוי קו בנין אפס לצד, תהיה רשאית הועדה המקומית לדרוש נסיגה לקו בנין צדדי של 2.0 מ', אם במגרש הגובל קיים מבנה או חלק ממנו שאינם בקו בנין אפס.

ב. במקרים בהם מסומן כנספת הבינוי קו בנין אפס לחזית הרחוב, הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב שקווי הבנין לחזית רחוב, יהיו אפס בגובה של שלוש הקומות הראשונות. כמו כן תהיה הועדה המקומית רשאית לחייב שקווי הבנין הצדדיים שסומנו קוי אפס כנספת הבינוי יהיו אף הם מתייכים בגובה של שלוש הקומות הראשונות ולעומק של עד 3 מ' מחזית הרחוב.

ג. בכל מקום בו סומן כנספת הבינוי קו בנין צדדי שונה מאפס תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר כניה בקו בנין אפס בתנאי הסכמת בעלי הזכויות כחלקות הסמוכות הנדונות.

ד. נקומות מעל קומת הקרקע וכרחובות שרוחבם עולה על 8.0 מ' תותר כניית מרפסות לא מקורות הכולטות ב-1 מ' מקו הבנין הקדמי, או לפי המרפסות הקיימות, בכפוף להנחיות סעיף 23.4. שטחי המרפסות יחשבו כשטחי שרות.

ה. כל כניה חדשה או תוספת כניה על הקיים לאורך הרחובות רכי יותנן, רכי נחמן, רכי חנינא, רכי אתא ורכי פנחס תהיה לא יותר מ-60% בקו בנין "0" לחזית.

ז. על אף האמור לעיל, לגבי מבנה לשימור תחולנה ההוראות כמפורט בסעיף 23.

#### 5. מרתפים וקומת עמודים מפולשת

המרתפים יהיו בכפוף להוראות סעיף 10.5 לעיל (אזור מגורים א').

תותר הקמת קומת עמודים בנויה חלקית, סגורה לרחוב (לא מפולשת).

6. שטחי הרצפות ומספר יחידות דיור

שטחי הרצפות ומספר יחידות הדיור יהיו ע"פ הוראות סעיף 10.6 לעיל (אזור מגורים א').

7. חניה

הסדרי החניה יהיו ע"פ הוראות סעיף 10.7 לעיל (אזור מגורים א').

12. אזור מגורים מיוחד:

צבוע בתשריט בצבע כתום מותחם ככתום כהה.

1. התכליות המותרות:

התכליות המותרות באזור זה יהיו נכפוף להוראות סעיף 10.1 לעיל (אזור מגורים א').

2. אחוזי בנייה ותכסיית:

א. אחוזי הבניה המירביים ב"שטחים העיקריים" יהיו 210% משטח המגרש נטו. תכסיית המגרש לבני בנייה חדשה לא תעלה על 60% משטח המגרש. סך כל שטחי השרות (פרט למרתפים) לא יעלו על 70% משטח המגרש נטו.

ב. במגרשים המסומנים בתשריט עם חזית מסחרית אחוזי הבניה לשמש מסחרי בקומת הקרקע לא יעלו על 40% שטח עיקרי משטח המגרש נטו. לפחות 20% מהשטח הכנוי בקומת הקרקע ישמש כשרותים נלווים למגורים כגון: לובי בניסה, חדר מדרגות, חדרי מכונות, מרחב מוגן, מקלטים, חניה וכד'.

3. גובה הבנינים ומספר הקומות

א. הבניה תהיה בגובה עד 5 קומות (כולל קומת הקרקע). קומה המישית תהיה בנסיגה של לפחות 2 מ' מחזית הרחוב.

ב. גובה הבנין המירבי לא יעלה על 16.5 מ'.

4. קווי בנין

א. הבניה תותר כחתום המסומן בנספח הבנוי באפור. כמקרים בהם סומן בנספח הבנוי קו בנין אפס לצד, תהיה רשאת הועדה המקומית רשאת לדרוש נסיגה לקו בנין צדדי של 3.0 מ', אם במגרש הגובל קיים מבנה שאינו כקו בנין אפס.

ב. כמקרים בהם מסומן בנספח הבנוי קו בנין אפס לחזית הרחוב, הועדה המקומית תהיה רשאת לחייב שקוי הבנין לחזית הרחוב יהיו אפס ויהיו מחייבים בגובה של ארבע הקומות הראשונות. כמו כן תהיה הועדה המקומית רשאת לחייב שקוי הבנין הצדדיים שסומנו אפס בנספח הבנוי, יהיו אף הם מחייבים בגובה של ארבע הקומות הראשונות ולעומק של עד 3 מ' מתזית הרחוב.

ג. בכל מקום בו סומן כנספח הכנוי קו בנין צדדי שונה מאפס, תהיה הועדה המקומית רשאית להנייר בניה בקו בנין אפס, כתנאי הסכמת בעלי הזכויות בחלקות הסמוכות הנדונות.

ד. תותר בניית מרפסות לא מקורות הכולטות ב-1 מ' מקו הבנין הקדמי או לפי המרפסות הקיימות ובכפוף להנחיות סעיף 23.4.  
שטחי המרפסות יחשבו כשטחי שרות.

#### 5. מרתפים וקומת עמודים מפולשת

המרתפים יהיו בכפוף להוראות סעיף 10.5 לעיל (אזור מגורים א').  
תותר הקמת קומת עמודים בנויה חלקית, סגורה לרחוב (לא מפולשת).

#### 6. שטחי רצפת ומספר יחידות דיור

שטחי הרצפות ומספר יחידות הדיור יהיו ע"פ הוראות סעיף 10.6 לעיל (אזור מגורים א').

#### 7. חניה

הסדרי החניה יהיו ע"פ הוראות סעיף 10.7 לעיל (אזור מגורים א').

### 13. אזור מסתרי: צבוע בתשריט בצבע אפור מותחם בסגול כהה.

#### 1. התכליות המותרות

התכליות המותרות באזור זה יהיו ככל הבנין על פי הוראת סעיף 10.1 ג', ד' (חזית מסתרי).

#### 2. אחוזי בניה

אחוזי הבניה המירביים ב"שטחים העיקריים" יהיו 120% משטח המגרש כולל שטחי גלריות ויציעים מסחריים.  
סך כל שטחי השרות (פרט למרתפים) לא יעלו על 40% משטח המגרש נטו.

#### 3. גובה הכניסים ומספר הקומות

א. הבניה תהיה בגובה עד 2 קומות (כולל קומת הקרקע).

ב. גובה הבנין המירבי לא יעלה על 7.5 מ' עד תחתית מעקה הנג או עד תחתית נג הרעפים בכפוף להנחיות סעיף 24 להלן.

#### 4. קני בנין ותכנית קרקע

הבניה תותר בתחום המסומן בנספח הכנוי בצבע אפור ובכפוף לתכנית עיצוב אדריכלי אשר תוכן על פי סעיף 25 דלהלן.

#### 5. מרתפים

תותר הקמת מרתפים בכפוף להוראות תכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים.



## 6. תניה

א. מקומות הניה יותקנו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה או על פי תכנית מתאר מאושרת לנושא תניה.

14. שטח לכניסי צנור: מסומן בתשריט בצבע חום ומותחם בקו חום.

### 1. התכליות המותרות

יותרו שימושים ציבוריים למטרות חינוך, רווחה, בריאות וזח.

כמו כן תותר הקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים בהתאם לסעיף 21 וכמסומן בתשריט.

### 2. אחוזי בניה ותכסית

א. אחוזי הבניה כ"שטחים העיקריים" לא יעלו על 120% משטח המגרש נטו.

ב. תכסית המגרש לא תעלה על 60% משטח המגרש נטו לגבי בניה חדשה.

ג. סך כל שטחי השרות (פרט למרתפים) לא יעלו 50% משטח המגרש נטו.

### 3. גובה הבנין ומספר הקומות

א. מספר הקומות לא יעלה על 3 (כולל קומת הקרקע).

ב. גובה הבנין המירבי לא יעלה על 10.5 מ', עד תחתית מעקה הנג, או עד תחתית נג הרעפים, בכפוף להנחיות סעיף 24 להלן.

### 4. קווי הבנין

א. הבניה תותר בתחום המסומן כנספה הבנוי בצבע אפור.

ב. תותר בנית מרפסות בכפוף לסעיף 10.4, סעיף קטן ד'.

ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע קו בנין לרחוב כקו מתייב, או להתנות בניה, בבנית גדר בקו המגרש לרחוב. כמו כן תהיה רשאית הועדה המקומית להתנות הבניה בעיצוב שטח המגרש, שכין חזית הבנין לקו המגרש הקדמי, כחלק מפתוח הרחוב.

### 5. מרתפים ותניה

א. מקומות תניה יותקנו עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה, או על פי תכנית מתאר מאושרת לנושא התניה.

ב. במגרשים המסומנים בתשריט כמשכצות אלכסוניות תותר הקמת חניונים בכפוף להנחיות סעיף 21 להלן.

15. מגרש מיוחד  
למוסדות דת: מסומן כחשריט בצבע חום מותחם בצבע אדום.

1. התכליות המותרות

יותרו שימושים ציבוריים למטרות דת, חינוך, קהילה ותרבות, וזאת בתנאי שהועדה נוכחה כי אין בשימוש משום פגיעה ברווחת היידיים במכנים הסמוכים.

2. יתר הוראות יהיו בכפוף לסעיף 1.23 (מבנה לשימור א').

16. מגרש מיוחד: צבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם וקווים אלכסוניים בצבע חום.

1. התכליות המותרות

א. כמגרש מיוחד יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי למטרות חינוך, רווחה, בריאות ודת, וכן מוסדות קהילתיים, ותרבותיים וסדנאות לאומנות.

ב. בנוסף לאמור לעיל בסעיף א', כמגרש א' תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שמוש ב-50% משטח הקומות העליונות לשימושי משרדים. וכמסגרת השימושים בעלי האופי הציבורי יותרו בנוסף למצוין לעיל בסעיף קטן א' גם משרדי ממשלה ועיריה.

ג. במגרשים המסומנים בתכנית עם חזית מסחרית, אחוזי הבניה לשמושי מסחר בקומת הקרקע לא יעלו על 40% שטח עיקרי משטח המגרש נטו.  
 ככניה חדשה לפחות 30% משטח המגרש הבנוי בקומת הקרקע ישמש כשטחי שרות כגון: לובי כניסה, חדרי מדרגות, חדרי מכונות, מקלטים, חדרי בטחון, חניה וכו'.

2. אחוזי הבניה והתכנית

אחוזי הבניה המירביים בשטחים העיקריים יהיו 250% משטח המגרש נטו.  
 תכנית המגרש לא תעלה על 70% משטח המגרש נטו לגבי כניה חדשה.  
 סך כל שטחי השרות (פרט למרחבים) לא יעלו על 80% משטח המגרש נטו.

3. גובה הבניה ומספר הקומות

מספר הקומות לא יעלה על 5 (כולל קומת הקרקע).

גובה הבנין המירבי לא יעלה על 16.5 מ', עד תחתית מעקה הגג, או עד תחתית גג הרעפים, בכפוף להנחיות סעיף 24 ולהוראות תכנית עיצוב אדריכלית אשר תוכן בהתאם לסעיף 25 להלן.

4. גוי כניה

א. הכניה תותר בתחום המסומן בנספח הבינוי באפור.

ב. תותר בנית מרפסות בכפוף להוראות סעיף 10.4 סעיף קטן ד'.

**5. מרתפים**

המרתפים יהיו בכפוף להוראות סעיף 10.5 לעיל (אזור מגורים א').

**6. חניה**

הסדרי החניה יהיו על פי הוראות סעיף 10.7 לעיל (אזור מגורים א').

**17. אזור מלונאות ונופש:**

צבוע בתשריט כצבע צהוב מותחס חום כהה.

**1. תכליות מותרות**

ככל הקומות יותרו והשימוש בית מלון ונופש (ללא מלון דירות) בקומת הקרקע כנוסף לאמור לעיל יותרו גם שמושים מסחריים בכפוף לסעיף 10.1 סעיפים קטנים ג' ו-ד'.

**2. אחוזי הבניה והתכסית**

אחוזי הבניה המירכיים כשטחים העיקריים יהיו 210% משטח המגרש נטו.  
תכסית המגרש לא תעלה על 70% משטח המגרש נטו.  
סך כל שטחי השרות (פרט למרתפים) לא יעלו 70% משטח המגרש נטו.

**3. גובה הבניה ומספר הקומות**

מספר הקומות לא יעלה על 4 (כולל קומת הקרקע).  
גובה הבנין לא יעלה על 13.5 מ' עד תחתית מעקה הגג, או עד תחתית גג הרעפים, בכפוף להנחיות סעיף 24 דלהלן.

**4. קו בנין**

א. הבניה תותר בתחום המסומן כנספח הבנוי באפור.  
ב. תותר בניה מרפסות בכפוף להוראות סעיף 10.4 סעיף קטן ד'.

**5. מרתפים וחניה:**

יהיו בכפוף לסעיפים 10.5 ו-10.7 דלעיל (אזור מגורים א').

**6. פתיחת חלונות**

לא תותר פתיחת חלונות חדשים מהמגורשים הגובלים לכיוון המסגד בגוש 7019 מתחת לגובה 2 מ' מכל אוד מקומות הבנין.

**18. שטח ציבורי****פתוח:**

מסומן בתשריט כצבע ירוק.

**1. התכליות המותרות**

בשטחים הציבוריים הפתוחים יותרו שמושי רווחה ונופש.  
לא תותר הקמת מתסומים וגדרות בתחום השטח הציבורי הפתוח ותתאפשר גישה חופשית להולכי רגל אל החלקות הגובלות.

2. כמגרשים הגדולים מ-1.0 דונם והמסומנים כחשירט ב I, II

א. יתרו בנוסף לאמור בסעיף 1 דלעיל, קיומם של שווקים זמניים בתנאי שכל מתקני השוק יהיו פרוקים ובתנאי שתהיה חברת אחזקה אשר תבטיח את פרוקם היומי של מתקני השוק וסילוקם מהמקום.

ב. תותר הקמת מגנים קבועים בשטח של סה"כ 5% (כולל שטחים עיקריים ושטחי שרות) משטח המגרש נטו. השימושים המותרים במגנים יהיו שמושים הקשורים לרווחה ונופש כגון קיוסקים, אולמות תצוגה, תערוכות, הדגמות, מגני עזר לשטחים הציבוריים הפתוחים כגון מחסנים, מרחבים מוגנים, שרותים ציבוריים וכד'.

ג. גובה הבנינים החדשים לא יעלה על 5 מ', כולל מעקה הגג או גג הרעפים.

ד. קוי חניין המינימליים יהיו קווי אפס.

3. מתקנים והסדרי תניה

יהיו על פי הוראות סעיף 13.5.

19. שטח פרטי

תנאי:

מסומן כחשירט נצבע ירוק מותחם בירוק כהה.

1. לא תותר כל בניה כמתחם השטח הפרטי הפתוח. אך יותר מעבר לרכב למגרשים הגובלים לרבות רישום זיקת הנאה לטובת המגרשים הרלוונטיים.

2. חשוב זכויות חנייה (פרט למרתפים) במגרשים יכללו גם את השטח הפרטי הפתוח וינצלו בתחום המגרש המסומן כחשירט כמגורים או מגרש מיוחד. תותר בנית מרתפים מתחת לשטח הפרטי הפתוח בכפוף להוראות המרתפים.

3. תותר תנועת הולכי רגל ותיירשם זכות הנאה למעבר לציבור.

20.

מדרחוב: א.

המדרחובים ישמשו להולכי רגל בלבד. אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להחזיר כניסות מהמדרחובים לחניונים וכניסה לרכב לצורך פריקה וטעינה בשעות אשר יקבעו ע"י הועדה המקומית.

ב. בחלק המזרחי של ככר השעון מכיוון דרום לצפון, רח' בית אשל ורזיאל יסללו כמדרחובים, אך יותר בהם מעבר לתחורה ציבורית.

ג. כל שנוי תחבורתי מתכנית זו או מהסדרי התנועה הקיימים בפועל, וביצוע התכנית כרח' רזיאל, רח' בית אשל וככר השעון מכיוון דרום לצפון, יהיו חייבים אישור מראש של משרד התחבורה.

21. חניון ציבורי: מסומנת כחשירט כמשכחות אלכסוניות אדומות ע"ג צבע ירוק צבע תום או אדום.

1. במגרשים או בקטעי מגרשים המסומנים כאמור לעיל תותר הקמת חניונים תת קרקעיים כשלוש קומות, ובהיקף כמסומן כחשירט.

2. תנאי גישה, הסדרי תניה והפעלה יתואמו עם גורמי התנועה ואיכות הסביבה המוסמכים בעירייה וכתיחו שלא יהיה בהקמת החניון משום פגיעה באפשרות נצול הקרקע ליעודו המקורי.

3. חיתרי בניה לחניונים תח קרקעיים ציבוריים ינתנו על ידי הועדה המקומית לאחר אשור רשויות לאיכות הסביבה בעירייה ולאחר פרסום והליך עפ"י סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

22. שמושים חורגים: 1. לאחר מתן תוקף לתכנית זו, תוכן על פי סעיף 178 לחוק התכנון והבניה, תכנית ובה רשימה של שימושים חורגים הקיימים כחוק נשטח התכנית.

2. כמכנים בהם קיימים מתקני צה"ל, משרד הבטחון והשק"ם, ינתן היתר לשמוש חורג לתקופה נוספת של 10 שנים מיום אשור תכנית זו.

23. מכנים לשימור: 1. מבנה לשימור א' - מסומן כנספת הבינוי בעיגול שחור מלא.

א. לא תותר הריסת בנין לשימור א' ולא תותר בו כל תוספת.

ב. כל פעולה תיצוגית הנדרשת לאחזקתו של הבנין תעשה לאחר קבלת אשור מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לשם כך.

ג. למרות האמור לעיל בסעיף קטן א', במקרים מיוחדים, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בניה של שטחי שרות כלכד לבנין לשימור א', נתנאי שהוכח, כי התוספת המוצעת לדעת רשות הרישוי דרושה לתפקודו היעיל כמבנה לשימור.

ד. כל בקשה להיתר תוגש בנוסף להוראות סעיף 27 "תנאים למתן היתרי בניה" כלווי המסמכים הנאים:

1) תעוד צילומי של הבנין לשימור על חזיתותיו והאלמנטים היחודיים בו, ניתוח אדריכלי והיסטורי של המבנה וסגנון הבנין תוך ציון שינויים שנעשו בו עם הזמן.

2) ניתוח הנדסי של חוזק המבנה ומצב המערכות בו.

3) פרוט עבודות השפוך והשחזור שיבוצעו בבנין, כולל פרטי בנין אופייניים בקנ"מ 1:20.

4) הוכחה גרפית ומילולית שהתוספות המוצעות אינן פוגעות באיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המבנה והן נתוצות לתפקודו התקין של המבנה לשימור.

5) כל תומר אחר שידרש ע"י מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לשם כך.

2. מבנה לשימור ב' - מסומן כנספת הבינוי בעיגול שחור ריק.

א. לא תותר הריסת בנין לשימור ב'.

ב. הועדה תהיה רשאית לאשר תוספת בניה חדשה לאחר קבלת אשור מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לשם כך, שהתוספת אינה פוגעת בכל צורה שהיא באיכויותו הארכיטקטוניות וההיסטוריות של המבנה ובפרטים הראויים לשימור.

כל תוספת בניה תהיה במסגרת זכויות הבניה המוקנות במסגרת תכנית זו לאזור בו נמצא המבנה.

ג. לשם קבלת אשור מהנדס העיר כנדרש לעיל, יגיש מבקש ההיתר את המסמכים המפורטים בסעיף 23.1 סעיף קטן ד' לעיל (מבנה לשימור א').

ד. למרות האמור לעיל בסעיף קטן א', רשאית הועדה המקומית במקרים מיוחדים ולאחר המלצת מהנדס העיר, לאשר הריסת מבנה לשימור ב' במידה והתמלאו התנאים המפורטים להלן:

1) המבקש יבצע, עפ"י הנחיות הועדה המקומית, בדיקות הנדרשים כבדי להוכיח שלא ניתן לשמר את המבנה משקולים הנדסיים ו/או ארכיטקטוניים.

2) המבקש ישכנע את הועדה המקומית שאין בהריסת הבניין משום פגיעה כערכים האדריכליים הקיימים בסביבה ויצוג את אופן שילובם של המסה הבנויה הפרופורציות, החזיתות והפרטים הראויים לשימור בבניין החדש המוצע כמגרש.

3) המבקש יגיש עם הנקשה להריסה תשריט מתייב לבנין חדש על המגרש הנדון וההיתר להריסה יותנה כמימוש הבניה תוך זמן קצוב.

3. קומת קרקע לשמור - מסומנת בנספח הבינוי בשורת נקודות שחורות.

א. לא תותר הריסת קומת קרקע בבנין בו סומנה קומת קרקע לשימור.

ב. הוראות הבניה יהיו בכפוף להנחיות בנין לשימור ב' בסעיף 23.2 סעיפים קטנים ב'-ד'.

#### 4. מרפסות

א. תותר הקמת מרפסות בבנינים חדשים ובתוספת בניה בכפוף להוראות סעיף 10.4 סעיף קטן ד', סעיף 11.4 סעיף קטן ד' וסעיף 12.4 סעיף קטן ד', סעיף 14.4 סעיף קטן ב', סעיף 16.4 סעיף קטן ב' וכתנאי שסך כל המרפסות החורגות מקו הבנין הקדמי, לא יעלה על 35% מאורך החזית בקומה.

ב. עיצוב המרפסות ישתלב כאופי המרפסות הקיימות ברחוב.

ג. שטח המרפסות יתשכו בכפוף להוראות והתקנות לחישוב שטחים ואחוזי בניה לפי חוק התכנון והבניה.

#### 5. מעברים להולכי רגל

מקומות המסומנים בתשריט מלבן עם 2 אלכסונים ובתכנית הבנוי כתוספת ציון מעבר להולכי רגל, יש לאפשר מעבר להולכי רגל בקומת הקרקע ותירשם זיקת הנאה למעבר לציבור. שנויים קלים כתואי המעבר לצדדים בתחום המגרש לא יחשב כסטיה. שטח רצפת המעבר לא יכלל באחוזי הבניה המותרים לשטחים העיקריים, ויחשבו כשטחי שרות.

#### 6. שמירת עצים:

הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה בשימור עצים בשטח התכנית ובשילובם הגאות בבניה ובכפיתות המבוקשים.

24. בנות רעפים: הקמת גגות רעפים תותר בכפוף לתנאים הבאים:

- א. שפועי גג הרעפים לא יעלה על 50%.
- ב. שפועי גגות הרעפים יופנו ככל האפשר לכוון הקירות החיצוניים של המבנה.
- ג. במגרשים בהם הכניה אינה נקו אפס צדדי ואחורי, יהיו גגות הרעפים בעלי ארבעה שיפועים, כך שגמר הגג ננקודות הנמוכות שלו, יהיה נקו אופקי.
- ד. ניצול שטח חלל גג הרעפים יהיה במסגרת זכויות הבניה. אך בנוסף על הקומות המותרות לבניה על פי תכנית זו.

25. אזור להכנת תשריט

עיצוב אדריכלי: מותחם בתשריט נקו כחול מקוטע.

לגבי השטחים המסומנים כתשריט כאזור להכנת תשריט לעיצוב אדריכלי, יוכן תשריט עיצוב אדריכלי, אשר הוראתיו יבטיחו את השלכותם של המכנים במרחב האורכני הקיים סביבם.

לא ינתנו היתרי בניה באיזורים האמורים עד לאישור התכנית ע"י הועדה המקומית.

#### 1. גבולות תשריט העיצוב האדריכלי

א. תשריט העיצוב האדריכלי יכלול התייחסות גם לשטח המקיף את תחום הזכנית, עד למרחק של 20 מ' לפחות מעבר לגבולות התכנית.

ב. על אף האמור לעיל, יהיה מהנדס העיר רשאי להחיר עריכת התשריט כאמור, בגבולות קטנים מאלה המסומנים בתשריט, כתנאי שיוכנע כי אין בעריכת תשריט מצומצם משום פגיעה בתפישה העירונית הכוללת ובניצול זכויות הבניה בשטחים הנתורים.

#### 2. עקרונות תשריט העיצוב האדריכלי

א. תשריט העיצוב יקבע הנחיות בנושאים הבאים:

- חלוקה למגרשי בניה, מרחקים בין מבנים, ככל מקרה בו קיים יותר ממבנה אחד במגרש, מרחקים ממבנים קיימים ומסכנים לשימור כשטח התכנית והעמדה הבנינים על המגרש בכפוף להוראות תכנית זו.

- אופי החללים הציבוריים ופיתוחם: קולונדות ושטחים מקורים, גדרות ואלמנטי כינוי מיוחדים.

- עיצוב החזיתות, פרטי בניה ותומרי גמר.

- אופן שימור המבנים שהוגדרו כמבנים לשימור כשטח התשריט, בכפוף להוראות סעיף 23 לעיל.

ב. במסגרת תשריט העיצוב האדריכלי, ינתנו פתרונות גישה וחניה בתחום התכנית, עפ"י התקנים שיהיו בתוקף באותה עת ובאישור גורמי התנועה המוסמכים בעירייה.

ג. באזורים להכנת תשריט העיצוב האדריכלי תותר בניית חניון תת קרקעי גם מתחת לשטחים הצבוריים בתחום האזור האמור להכנת תשריט העיצוב האדריכלי, בתנאי שלא יחול שינוי במפלסים הסופיים של הדרכים, ובתנאי הסדר בין מקימי החניון לבין העירייה.

### 3. מסמכי תשריט העיצוב האדריכלי

התשריט יכיל את המסמכים הבאים:

- א) תשריט כללי בקנ"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה.
- ב) חתכים עקרוניים, חזיתות ותכניות עקרוניות לקומות טיפוסיות בקנ"מ לא פחות מ-1:250.
- ג) תכנית תנועה וחניה מתואמת עם גורמי התכורה בעירייה בקנ"מ 1:250.
- ד) מסמכים אחרים גרפיים או מילוליים עפ"י דרישת מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לשם כך.

### 26. שטח לאחוד

וחלוקה מחדש: מסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע שחור על גבי סימון היעוד.

זכויות הבניה יהיו עפ"י האזורים בהם כלול השטח. היתרי הבניה ינתנו על כל המגרש המסומן לאחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים על פי פרק ד' לחוק, או לאחר אשור תכנית אחוד וחלוקה בהסכמת או שלא בהסכמת הבעלים בחוק, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק רחבניון והבניה תשכ"ה-1965.

### 27. תנאים למתן היתר

#### בניה:

האזור הכלול בתכנית הינו כעל ערכים אורבניים ואדריכליים מיוחדים. באזור בכללו יעשה מאמץ לשימור המאפיינים המיוחדים של החללים העירוניים ושל אופי המבנים המצויים בהם.

1. כל היתר בניה יכלול מתרונות פיתוח המגרש כולל פיתוח החצרות והגדרות.
- גמר עבודות הפיתוח הסביבתי יהיה תנאי להוצאת תעודת גמר למכנה. בתוספות בניה תהיה הועדה המקומית רשאית להקל כדרישות אלה.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש כתנאי להוצאת היתר בניה לתוספת בניה שפונן המכנה, פתוח המגרש, סילוק תוספות וחרגות בניה נקומת הקרקע, כחצר או בכל מקום אחר נכנין.
3. בחלקות בהן סומנו מבנים להריסה להרחבת דרך, היתרי הבניה יותנו בהסדר קרקע כנדרש, כשהקרקע פנויה מכל מבנה כחוזא לתכנית.
4. היתרי בניה למגורים בקרבת בתי מלאכה ו/או עסקים המהווים מטרד, יחויבו כאישור השרות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יכו. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתרי בניה למגורים המוצעים בחלקות שבהן קיימים עסקים מטרדיים.



28. הפקעות, הריסות  
ופיגועים:

כל השטחים המיועדים לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים, לדרכים משולבות, מדרחובים, לשבילים להולכי רגל, וכן שטחים המיועדים למגני צנור יופקעו וירשמו ע"ש העירייה.  
כל בנין או חלק ממנו הנמצאים בשטח הציבורי בניגוד לתכנית זו יהרס.

29. רישום זיקת  
הנאה:

כל המגרשים בהם סומנה זיקת הנאה לציבור תרשם זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.

30. שטח עתיקות  
מכרז:

גושים 7017 ו- 7079 הינם "שטח עתיקות מכרז" ע"י רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות 1978 ועליו יחולו הנתלים הכאים:

א. לא תתבצע כל עבודה במגרש הכרוכה בעבודות עפר כלשהן, אלא בתנאי אישור רשות העתיקות לביצוע המבוקש בבקשה להיתר הבניה או בכפוף לשינויים בבקשה להיתר הבניה רשות העתיקות בעקבות מימצאים בשטח.

ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ממגיש בקשה להיתר ב"שטח עתיקות מכרז". כי יקצה אמצעים לביצוע תכנים בקרקע בשטח המגרש, במגמה לעמוד את היקפם נאיכותם של שרידים קדומים במקום.

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

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

31. יחס לתכניות  
תקפות:

1. על תכנית זו תתולנה הוראות תכנית מתאר מקומית "ע" מתרמים בכפוף לשינויים הנובעים מתכנית זו.

2. הוראות תכניות מתאר מקומיות "מ" ומס' 1680 "בניה על גגות בתים" על תקוניה, לא יתולו בתחום תכנית זו.

3. תכנית זו משנה את הוראות התכניות הכאות בתחומה, על שינויהן:

תכנית בנין עיר מס' 479 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 603 מיום 5.6.58.

תכנית בנין עיר מפורטת מס' 452 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1090 מיום 14.5.64.

תכנית בנין ערים מפורטת מס' 606 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1369 בתאריך 22.6.67.  
במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות ותכניות התקפות בתחומה, תקבענה הוראות תכנית זו.

32. תחילת כצוע  
תכנית:

תחילת כצוע תחשב התחלת בנית יסודות ל-20% מהתייחודות המתורות לבניה, תוך 3.5 שנים מיום אשר התכנית כחוק.

