

מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו

תכנית מתאר מספר 2728 "מתחם צ'רנר"

שינוי מספר 1 לשנת 1998 של תכנית 1780, 1774, 1282, 1123, 851, 720, 576, 432

תוכן :

1. זיהוי ופרטים

שם התכנית	1.1
מסמכי התכנית	1.2
תחולת התכנית	1.3
שטח התכנית	1.4
בעל הקרקע	1.5
עורך התכנית	1.6
יזם התכנית	1.7

2. מטרת התכנית

3. הוראות התכנית

אזורי מגורים	3.1
אזור למבני ציבור	3.2
שטח ציבורי פתוח ושבילים	3.3
חזית מסחרית	3.4
דרכים וחנייה ציבורית	3.5

4. הוראות כלליות

הוראות שימור	4.1
מבנים לשימור	4.2
הפקעות, הריסות ופינויים	4.3
שטח עתיקות מוכרז	4.4
תנאים למתן היתרי בנייה	4.5

5. תחילת ביצוע התכנית

6. יחס לתכניות תקפות

7. חתימות

תכנית מתאר מספר 2728
דף מס' 2 מתוך 20 דפים

1. זיהוי ופרטים

1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מספר 2728 - "מתחם צירנר".
שינוי מספר 1 לשנת 1998 של תכניות 1780, 1774, 1282, 1123, 851, 720, 576,
432 (להלן: "התכנית הראשית").

1.2 מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

- (א) תקנון ובו 19 דפי הוראות בכתב.
 - (ב) תשריט בקנה מידה 1:1250 ו-1:2500 כולל טבלאות שטחים.
 - (ג) נספח תנועה בקני"מ 1:1250.
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

1.3 תחולת התכנית

- (א) תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
 - (ב) תחום התכנית כולל את הגושים הבאים:
- גושים וחלקי גושים: 7024, 7046, 7057, 7073, 7074, 7076, 7089.

מצפון: רחוב בן צבי
ממזרח: רחוב עזה, רחוב עדולם ורחוב באר-שבע
מדרום: חלקות 29 ו-16, בגוש 7074 (שכונת דקר)
ממערב: שדרות ירושלים

1.4 שטח התכנית

כ- 160 דונם.

1.5 בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

1.6 עורך התכנית

צוות תכנון יפו, אגף תב"ע, עיריית תל-אביב יפו.

1.7 יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב יפו.

תכנית מתאר מס' 2728
דף מס' 3 מתוך 20 דפים

מטרת התכנית

.2

לקבוע הוראות, תנאים והנחיות שיביאו ל:

- (א) שיפור איכות המגורים ורווחתם, ע"י קביעת מספר מרבי של יחידות דיור וגודלן, מתן אפשרות להרחבת יחידות דיור קיימות ותוספת יחידות חדשות.
- (ב) חיזוק רמת השירותים ותנאי המחיה ע"י שיפור התשתיות הציבוריות ומוסדות הציבור.
- (ג) עידוד, שיפור ושיקום המבנים, החצרות והשטחים הציבוריים תוך שימור אופיים העירוני המיוחד ואיכותם האדריכלית.

בהתאם לאמור לעיל, לשנות את הוראות התכניות החלות בשטח התכנית עפ"י האמור בסעיף 6 "ייחס לתכניות תקפות".

- (1) התוויית רשת דרכים והגדרת אופי השימוש בה.
- (2) קביעת אזורי מגורים לכ-1,600 יחיד (כולל הקיימות), תכליות, הוראות בנייה והתוויית מגרשים למגורים.
- (3) הקצאת מגרשים למבני ציבור ושצ"פ והוראות בנייה בהם.
- (4) קביעת חזיתות מסחריות.
- (5) קביעת הוראות לביצוע איחוד וחלוקה.
- (6) קביעת תנאים להיתרי בנייה ואכלוס.

הוראות התכנית (התכנית כוללת הוראות תכנית מפורטת)

.3

בתכנית זו תחולנה ההגדרות הבאות:

- מבנה קיים**- מבנה או חלק מבנה שהיה קיים בפועל ביום אישור תכנית זו ועל פי שיקול דעת של מהנדס העיר.
- תכנית**- היטל הבנייה העל קרקעית על המישור האופקי (למעט מרתפים הבולטים מעל הקרקע עפ"י הוראות התכנית).
- גובה המבנה**- המרחק האנכי בין הנקודת הנמוכה שעל ציר הדרך בסמוך למבנה, ועד למפלס העליון של גג המבנה או נקודה אחרת, כפי שמוגדר בהוראות התכנית.
- מפלס הכניסה**
הקובעת לבנין- מפלס שאינו מוגבה יותר מאשר 1.2 מטר מעל פני הקרקע בנקודה הגבוהה שעל ציר הדרך הסמוכה למבנה.

מאשרת

תכנית מתאר מס' 2728
דף מס' 4 מתוך 20 דפים

3.1 הוראות לאזורי המגורים

- אזור מגורים ג - צבוע בתשריט בצבע צהוב
- אזור מגורים ז - צבוע בתשריט בצבע כחול
- אזור מגורים ה - צבוע בתשריט בצבע צהוב בהיר מותחם בכחול

3.1.1 התכליות המותרות

(א) שימוש למגורים.

במסגרת "שימוש למגורים" תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בהליך של פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק, שימושי אכסון מלונאים וכן שירותים קהילתיים לאוכלוסיית הסביבה (כגון: גני ילדים ומעונות, מועדוני יום לקשישים ושירותי בריאות ורווחה קהילתית).

אם שוכנעה כי השימוש המוצע משתלב באופי השכונה ואין בו מטרד לדיירי הסביבה מאופי השימוש ואופן פעילותו.

(ב) שימושי מסחר בקומת הקרקע בלבד, במקומות שצוינו בתשריט כחזית מסחרית עפ"י הוראות סעיף 3.4.

3.1.2 היקף הבנייה

(א) היקף הבנייה המרבי לשטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה יהיה כמפורט בטבלה זו (באחוזים משטח המגרש נטו או בשטח בנייה).

שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה	אזור
140%	מגורים ג'
160%	מגורים ז'
מספר יחיד קיימות X 110 מ"ר	מגורים ה'

(ב) היקף הבנייה המרבי לשטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה בשיעור של עד רבע מהשטחים העיקריים המותרים בהוראות התכנית ועפ"י השימושים והתכליות כמפורט בחוק.

(ג) בנוסף לשטחי השירות המוצעים בסעיף קטן ב' דלעיל, הועדה המקומית רשאית להתיר שטחי חנייה מבונה מעל מפלס הכניסה ובקומת הקרקע בלבד, כשטחי שירות בהיקף שלא יעלה על 25 מ"ר למקום חנייה ובתנאים הבאים:

תכנית מתאר מס' 2728
דף מס' 5 מתוך 20 דפים

הועדה שוכנעה כי התקנת מקומות חנייה כנדרש אינה אפשרית במרתף המבנה ובהיקפו מסיבות תכנוניות או אחרות.

הועדה שוכנעה כי הפתרון המוצע משתלב בסביבה מבחינה עיצובית ותפקודית.

(ד) היקף הבנייה המרבי לשטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין, לשימושים המותרים בהוראות תכנית מתאר "ע-1-מרתפים".

(ה) תכסית המגרש לא תעלה על 70% משטח המגרש נטו כולל כל השטחים המקורים.

תוספת בניה במגרשים מבונים:

(ו) כדי להקל בתוספות בנייה במבנים קיימים ולעודד שיפוצם והתאמתם להוראות התכנית, רשאית הועדה המקומית, בדונה בהיתרים לתוספות ושיפוצים, במגרשים מבונים בלבד:

להתיר בנייה עד לסך השטחים הכוללים המותרים לבנייה באותו מגרש (עפ"י ס"ק א' ו-ב' דלעיל). הבחנה בין שטחים עיקריים לבין שטחי שירות תעשה באופן שבשטחים הבנויים יחושבו עד רבע מסה"כ השטחים הקיימים במבנה כשטחי שירות.

להתיר תוספת של עד 20% נוספים (סה"כ) משטח המגרש, אף אם השטח הבנוי במגרש בפועל עולה על המותר בתכנית זו. (היקף התוספת יקבע בהתייחס למאמץ הנדרש לשיקום ושיפוץ המבנה הקיים ולבנייה ופיתוח במגרש).

להתיר הגדלת התכסית המותרת ועד להיקף התכסית הקיים בפועל.

כל זאת בתנאים הבאים:

הועדה המקומית שוכנעה כי תוספת הבנייה אינה פוגעת באופיו האדריכלי של המבנה והשתלבותו בסביבה ועומדת במגבלות גובה המבנה וקווי הבניה כמפורט בסעיפים 3.1.3 ו-3.1.4 להלן.

היתר בנייה בגין תוספת הבנייה יכלול תאור עבודות לשיפוץ ושיקום המבנה, סילוק חלקי מבנה קיימים החורגים מהוראות התכנית ו/או פוגמים באופיו האדריכלי ופיתוח המגרש הני"ל בכפוף להוראות תכנית זו והנחיות מהנדס העיר.

תוספת בנייה במבנים לשימור תהיה בכפוף להוראות השימור כמפורט בסעיפים 4.1 ו-4.2 להלן.

מ א ו ש ר ת

תכנית מתאר מס' 2728
דף מס' 6 מתוך 20 דפים

- (ז) במגרשים שסומנו בתשריט כחזית מסחרית, יותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע בלבד עפ"י הוראות סעיף 3.4 (חזית מסחרית) להלן.
- (ח) במגרשים בעלי חזית מסחרית אשר בהם תתיר הועדה המקומית הקמת קולונדה, יתווסף שטח הקולונדה לשטחי השירות מעל מפלס הכניסה בתנאים המפורטים בחוק למעברים ציבוריים.

3.1.3 גובה הבנין

- (א) גובה בנין בעל גג שטוח לא יעלה על המפורט לעיל:
- | | |
|-------------------|-----------------------|
| באזור מגורים ג' - | 10.5 מטר |
| באזור מגורים ז' - | 13.5 מטר |
| באזור מגורים ה' - | עפ"י גובה המבנה הקיים |
- (ב) גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.3 מ' מעל הגובה האמור.
- (ג) גובה בנין בעל גג רעפים לא יעלה על האמור בבנין בעל גג שטוח ובתוספת גובה המעקה עד לבסיס גג הרעפים. שיפועי גג הרעפים לא יעלו על 40% ויופנו ככל האפשר לכל כיווני הקירות החיצוניים של הבנין.
- (ד) תותר בנייה מעל גובה הבנין כמפורט בס"ק א' דלעיל, במסגרת אחווי ושטחי הבנייה המותרים ושימוש בחלל גג הרעפים, כחלק מהדירה שמתחת לגג או כדירה נפרדת, אם שוכנעה הועדה המקומית כי הבנייה האמורה משתלבת באופי הסביבה ואינה פוגעת באופי החלל הציבורי וחזיתות המבנה, ובתנאים הבאים:
- הבניה מעל גובה הבנין במבנה בעל גג שטוח תהיה ברובה (לפחות 75% מאורך החזית) בנסיגה של 2.5 מטר לפחות מהקיר החיצוני של הבית לאורך חזיתו לרחוב ולא תחרוג מהקיר החיצוני של הבית ביתר החזיתות.
- שטח הבנייה מעל גובה הבנין במבנה בעל גג שטוח לא יעלה על 50% משטח הגג, כולל כל המבנים והמתקנים שעליו וגובהו לא יעלה על 3 מטר (עד פני הגג העליון), מעל המפורט בסעיף א' דלעיל (קירוי הבניה שעל הגג בגג רעפים, בכפוף לאישור מה"ע).

תכנית מתאר מס' 2728
דף מס' 7 מתוך 20 דפים

ה) הועדה המקומית רשאית להתיר הגבהת המבנה בנוסף למפורט בסעיפים קטנים א-ד לעיל במקרים ובתנאים הבאים:

במבנים קיימים החורגים מהגובה המותר עפ"י תכנית זו, ועד לגובה המבנה הקיים, לשם שיפוץ המבנה הקיים ואף לשם תוספות בנייה עד לגובה המבנה הקיים.

בתוספות למבנים קיימים אשר גובהם מגביל מימוש זכויות הבנייה ועד ל-1.5 מטר נוסף (להנחת דעת מה"ע).

במבנים בעלי חזית מסחרית ומבנים לשימוש ציבורי ובעל אופי ציבורי ועד למטר נוסף.

במגרשים משופעים אשר ההפרש בין הגבהים בהם עולה על 1.5 מטר ועד למטר נוסף.

3.1.4 קווי הבנייה

א) קווי הבנייה המירביים לבנייה יהיו עפ"י הפירוט להלן:
לדרכים ושטחים ציבוריים פתוחים "0"
לצד 2.4 מטר
לאחור 4 מטר

ב) על אף האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מהוראה זו, במסגרת שטחי הבנייה המותרים ובמקרים הבאים:

- אישור לבנייה הקיימת מחוץ לקווי הבנייה ועפ"י חזית המבנה הקיים, זאת אם שוכנעה הועדה כי החריגה תואמת את אופי הבניה ברחוב ואינה פוגמת בחזות המבנה.
- חריגה מקווי הבניה המותרים, במקרים של איחוד מגרשים, עפ"י החלטת הועדה המקומית, כמתבקש מגבולו החדש של המגרש.

ג) הועדה המקומית רשאית להתיר בנייה חדשה באופן החורג מקווי הבנייה, עפ"י חזיתות המבנים הקיימים בפועל או בהמשך למבנים הקיימים ברחוב וכן לשימושי חניה מבונה (ע"פ הוראות סעיף 3.1.2 ג). אולם אם מצא מהנדס העיר כי חריגה כאמור עלולה לפגוע בשכן הסמוך לבנייה המוצעת, תימסר לשכן הודעה בדבר הבנייה המוצעת ותניתן לו אורכה בת 14 יום להגיש התנגדות ולנמקה בפני הועדה המקומית.

ד) הועדה המקומית רשאית להתיר במגבלות סעיפים קטנים א' ו-ב' דלעיל הקמתם של יותר ממבנה אחד על המגרש, אם שוכנעה כי אין בכך פגיעה בתיפקוד המגרש וסביבתו.

תכנית מתאר מס' 2728
דף מס' 8 מתוך 20 דפים

- ה) במגרשים בלתי מבוינים בעלי חזית מסחרית כמסומן בתשרית יהיה קו הבנין לחזית – מחייב.
- חזית המבנה תוצמד לגבול המגרש לאורך 60% לפחות מפאת המגרש הצמודה לדרך.
- ו) הועדה המקומית רשאית להתנות הבנייה, בהקמת גדר בגבול המגרש לרחוב בהמשך למיקום וגובה הגדרות הקיימים ברחוב ועפ"י הוראות תכנית זו.
- ז) הועדה המקומית רשאית להתיר הבלטת מרפסות זיזיות מעבר לקו הבנין לחזית הפונה לדרך או שצ"פ ואף מעבר לקו המגרש לאותה חזית במימדים המוגדרים בחוק כ"בליטות", בתנאי שהבליטה המוצעת תואמת את אופי הרחוב והמבנים בסביבתו, ובתנאים תכנוניים שתיקבע הועדה המקומית.
- ח) הועדה המקומית רשאית להתיר שיפוץ חזיתות של מבנה קיים, הבנוי בקו המגרש לשטח ציבורי, באופן המבליט את פני החזית עד ל-10 ס"מ מעבר לקו המגרש.
- אין בהוראה זו משום מגבלה על התרת "בליטות" כמשמעותן בתקנות התכנון והבנייה.
- ט) הועדה המקומית רשאית לקבוע הגבלות בנייה, לשם בטיחות ונועזתית כמפורט בסעיף 3.5.3.

3.1.5 מרתפים, קומת קרקע ופרגולות

- א) מותרות הקמת מרתפים לתכליות המפורטות בתכנית מתאר מקומית "ע-1-מרתפים" ועד לעומק של 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין (כהגדרתו בתכנית זו).
- ב) למרות האמור בתכנית "ע-1 – מרתפים" הועדה המקומית רשאית להתיר חריגת המרתף מקווי הבנין לכיוון הרחוב ועד לקו המגרש וכן הגבהת המרתף עד ל-1.5 מטר מפני הרחוב הגובל במרכז המגרש, אם נוכחה כי הקמת מרתף כאמור אינה פוגעת באופי הסביבה ובחזיתות המבנה, וכי נשמרות הוראות התכנית לענין גובה המבנה כמפורט בסעיף 3.1.3, ומפלס הכניסה הקובעת לבנין.
- חריגת המרתף מקווי הבנין לעבר מגרשים שכנים, ע"פ הוראות תכנית מתאר "ע-1-מרתפים" לענין זה.
- ג) קומת הקרקע של המבנה תהיה צמודה ככל האפשר לפני הקרקע ולתקרת המרתף, לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת. ואולם הועדה המקומית רשאית להתיר במקרים מיוחדים התקנת קומת עמודים חלקית, לשם חנייה מקורה בתחום המגרש, בחלקיו שאינם פונים לשטחים ציבוריים פתוחים ודרכים ובתנאי כי הפתרון המוצע עומד בדרישות הועדה מבחינה אדריכלית ועיצובית. הכל בכפוף להוראות סעיף 3.1.2 ג' דלעיל.

3.1.6 מספר יחידות דיור

מספר יחידות הדיור המירבי למגרש יהיה:

(א) בכל אזורי המגורים (למעט אזור מגורים ה')

בבנייה חדשה:

המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי המותר לבנייה
במגרש ב-100.

בתוספות בנייה ושיפוצים:

- המנה המתקבלת מחלוקת סך השטח המותר לבנייה במגרש
(עפ"י סעיפים 3.1.2 א', ב' ו-ר') ב-100 או לחילופין מחלוקת
סך השטח המוצע לבנייה חדשה בהיתר ב-100 (הגדולה
שבהם).

- תותר תוספת של יחידות דיור אחת במקרים אשר בהם
השאריית המתקבלת מהחלוקה שווה או גבוהה מ-0.5,
ובתנאי שכתוצאה מכך לא יקטן שטחה הכולל של דירה
ממוצעת למגרש מ-90 מ"ר.

(ב) באזור מגורים ה'

- מספר יחידות הדיור יהיה כפי שאושר בהיתר למבנה או
באין היתר, לפי המצב הקיים.

- הועדה המקומית רשאית להתיר בהליך של הקלה, כפי
שנקבע בתקנות החוק, תוספת יחיד למבנה, במסגרת שטחי
הבנייה המותרים (כמפורט בסעיף 3.1.2 ס"ק א' דלעיל)
ובמגבלות אחרות של התכנית ולהתנותה בשיפוץ המבנה
והתאמתו להוראות תכנית זו.

3.1.7 הסדרי חנייה

- (א) מקומות חנייה יותקנו עפ"י החוק התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
- (ב) במגרשים שאינם משיקים לדרך בה מותרת תנועת כלי רכב, ובמקרים שבהם הפיתוח בחזית המגרש וסביבתו אינו מאפשר גישת כלי רכב לתחום המגרש, רשאית הועדה להימנע ממתן כניסת רכב לתחום המגרש. במקרים כאלה רשאית הועדה המקומית להקל או לפטור המגרש ממתן פתרונות חנייה כמפורט בס"ק א' דלעיל. הכל בכפוף להוראות החוק.

3.2 אזור לבניני ציבור (צבוע בתשריט בצבע חום תחום בחום כהה)

3.2.1 התכליות המותרות

התכליות במגרשים לבניני ציבור יקבעו ע"י הועדה המקומית ובלבד שיהיו למטרות חינוך, רווחה, בריאות ודת, וכן מוסדות מינהל עירוניים וקהילתיים. היתר לשימוש ציבורי העלול להוות מטריד עפ"י דעת הועדה המקומית ינתן בכפוף להליכי פירסום עפ"י סעיף 149 לחוק.

3.2.2 אחוזי בנייה

- (א) אחוזי הבנייה מעל מפלס הכניסה לא יעלו על 140% משטח המגרש נטו, כשטחים עיקריים, ובתוספת 40% משטח המגרש נטו כשטחי שירות.
- (ב) אחוזי הבנייה מתחת למפלס הכניסה יהיו 60% משטח המגרש נטו כשטחי שירות, ובנוסף כל שטח חנייה תת-קרקעי כפי שיאושר ע"י הועדה המקומית (כמפורט בסעיף הסדרי החנייה 3.2.5 להלן) ובלבד שלא יעלה על 30 מ"ר למקום חנייה, הכל במגבלת סעיף 3.2.4 לענין מרתפים.
- (ג) תכסית המגרש לא תעלה על 70% משטח המגרש נטו כולל כל השטחים המקורים ומבני העזר.

3.2.3 גובה הבנין

גובה הבנין לא יעלה על המותר באזור מגורים ג' (סעיף 3.1.3).

3.2.4 קווי בנין, מרתפים

קווי הבנין ומרתפים יהיו עפ"י סעיף 3.1.4 ו-3.1.5 (אזורי מגורים).

תכנית מתאר מס' 2728
דף מס' 11 מתוך 20 דפים

3.2.5 הסדרי חנייה

- (א) מקומות חנייה יוקצו עפ"י החוק התקף בעת הגשת בקשה להיתר.
- (ב) תותר הקמת חניונים תת-קרקעיים לשימוש מוסדות הציבור ודיירי הסביבה בעומק 3 קומות מתחת לפני הקרקע ועד לקו המגרש בכל צדדיו.
- תנאי גישה הסדרי תנועה והפעלה יתואמו עם גורמי התנועה המוסמכים.
- הועדה המקומית תדאג להבטחת מניעת מטרדים לסביבה, מפעילות החניון ומתקניו, כפי שיאושר ע"י היחידה המקומית לאיכות הסביבה.

3.3 שטח ציבורי פתוח ושבילים (צבועים בתשריט בצבע ירוק)

3.3.1 התכליות המותרות

- השטחים הציבוריים הפתוחים יוכשרו כגנים, כיכרות, רחבות ושבילים וכיו"ב, ויתרו בהם שימושי רווחה ונופש ותנועת הולכי רגל.
- הועדה המקומית רשאית להתיר כניסות למגרשים סמוכים מתוך השצ"פ אם נוכחה כי אין בכך פגיעה באופי השצ"פ ותיפקודו.

3.3.2 בנייה בתחום השטח הציבורי הפתוח

תותר הקמת מתקנים התואמים את אופי השימוש במגרש ונחוצים לתיעולו ובלבד ששך שטחם הכולל לא יעלה על 10% משטח המגרש.

3.4 חזית מסחרית (מסומנת בתשריט בקו סגול).

3.4.1 התכליות המותרות

- (א) במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית ובאזורים אחרים המותרים למסחר עפ"י תכנית זו בקומת הקרקע בלבד, יותרו שימושי מסחר קמעונאי לצריכה ביתית, בתי אוכל ומסחר קמעונאי במוצרים המיוצרים בשטח העסק כמלאכה זעירה ומעשה אומנות, וכן שירותים אישיים וזאת אם הועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המוצע משתלב באופי האזור ואין בו מטרד לדיירי הסביבה מאופן השימוש ואופן פעולתו.
- (ב) הועדה המקומית רשאית להגביל מעת לעת את התכליות המפורטות בסעיף קטן א' דלעיל, אם לדעת מהנדס העיר יהיה באישור השימוש משום פגיעה באופי הסביבה ורווחת תושביה.

מאשרת

תכנית מתאר מס' 2728
דף מס' 12 מתוך 20 דפים

3.4.2 זכויות בנייה בחזית מסחרית

- (א) אחוזי הבנייה בחזית מסחרית לא יעלו על 40% כשטחים עיקריים ורבע מכך כשטחי שירות ויחושבו כחלק מסה"כ אחוזי הבנייה המותרים במגרשים.
- (ב) במגרשים הכלולים באזור מגורים ה' עם חזית מסחרית יהיה היקף המסחר כפי שאושר למבנה בהיתר, או ע"פ הוראות ס"ק א' (הגדול מביניהם).
- (ג) תותר הקמת יציעים בחלל השטח המסחרי, כמוגדר בחוק התכנון והבנייה במסגרת אחוזי הבנייה המותרים למסחר.
- (ד) חריגה מהוראות סעיף א' ו-ב' דלעיל תותר במבנים קיימים בלבד, אשר השטח המשמש בהם למסחר גדול מהמפורט לעיל ובמגבלות המבנה הקיים.

3.5 דרכים וחנייה

- דרך מסומן בתשריט בצבע אדום (דרך מוצעת) וחום בהיר (דרך קיימת או מאושרת).
- דרך מיוחדת מסומן בתשריט כ"דרך" עם קווקו אלכסוני כחול. (דרך עם עדיפות לחולכי רגל).

3.5.1 רוחב הדרכים לפי גבולות החלקות

- רוחב הדרכים לא יקטן מהמסומן באופן גרפי בתשריט "מצב מוצע" (עפ"י גבולות החלקות).
- רוחב רחובות עזה, עדולם וביכורי ציון יהיה כמצויין בנספח התנועה.

3.5.2 תיפקוד הדרכים

- (א) פיתוח הדרכים למיניהן יעשה עפ"י נספח התנועה במגמה לשמר את המאפיינים האדריכליים והאורבניים של האזור, זאת ע"י קביעת אופן תיפקוד השטחים, מיקום מקומות החנייה, אופן ההפרדה בין מדרכות ומיסעות, פרטי וחומרי גמר ולאמנטיים אחרים בתחום הדרכים וכיו"ב.
- (ב) במסגרת היתרי בנייה לעבודות פיתוח בתחום הדרכים למיניהן, רשאית הועדה המקומית להפריד או להימנע מלהפריד בין שטחים המיועדים לתנועת כלי רכב, לתנועת הולכי רגל, ולתנועה משולבת, וכן להקצות שטחים לחנייה ציבורית, עילית ותת-קרקעית, לכיכרות ולרחבות.

ג) בדרכים המיוחדות רשאית הועדה בנוסף למפורט לעיל, לקבוע מגבלות לתנועת רכב ואף לחסום המעבר לתנועה עוברת באופן חלקי או מלא, ובלבד שתובטח נגישות מירבית למגרשים השונים.

ד) היתרי בנייה בתחום הדרכים למיניהן יכול שיכללו עבודות פיתוח נופי, כמו נטיעות, קירות תמך ומעקות, מדרגות, רמפות, גשרים להולכי רגל, ריהוט ואביזרי רחוב, אמצעי הצללה וקירוי, תשתיות למיניהן וכיו"ב.

3.5.3 הגבלות בנייה במגרשים הסמוכים לדרך, לשם בטיחות תנועתית

במגרשים פינתיים ובמגרשים אחרים, אשר הבנייה בחלקים בהם עלולה ליצור בעיות בטיחות תנועתית, רשאית הועדה המקומית במסגרת היתרים לבנייה חדשה:

- להגביל הבנייה בחלקים מסויימים של המגרשים הסמוכים לדרך (כגון בפינות המגרש הפונות לצמתים) לכל גובה המבנה או לחלק ממנו (כולל מרתפים).
- השטח שבו תוגבל הבנייה לא יעלה על 6 מ"ר לכל חלק מהמגרש ויקבע ע"י אגף התנועה ומהנדס העיר.
- לחייב בעל המגרש לתת מעבר להולכי רגל ו/או כלי רכב בחלק המגרש בו הוגבלה הבנייה ולחייב בעל המגרש לרשום זאת כזיקת הנאה למעבר לציבור.
- לחייב בעל המגרש לפתח את אותו שטח באופן שישתלב בדרך הגובלת.
- לקבוע תנאים ומגבלות נוספות לבנייה בתחום האמור בכדי להבטיח את בטיחות התנועה.

3.5.4 חנייה

- א) הסדרי החנייה ליעודים השונים בתחום התכנית יהיו כמפורט בהוראות התכנית לכל יעוד.
- ב) לא תותר כניסת רכב למגרשים ישירות משדרות ירושלים.
- ג) בשטח הדרכים למיניהן יוקצו ככל האפשר מקומות חנייה ציבוריים.
- ד) תותר הקמת חניונים תת-קרקעיים בתחום הדרכים, במקומות שימצאו מתאימים לכך מבחינה תכנונית ותיפקודית עד לעומק של 3 קומות.

הועדה המקומית תדאג להבטחת מניעת מטרדים לסביבה מפעילות החניון ומתקניו באישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה ובאישור משרד התחבורה.

(ד) מקומות החנייה הציבורית יכללו גם את מתקני החנייה למגרשים אשר לא הוקצו בשטחם מקומות חנייה כנדרש, מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות ו/או מגרשים אשר אין להם נגישות לרכב. הכל כמפורט בסעיפי הסדרי החנייה ליעודים השונים ובכפוף למגבלות הקבועות בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).

4. הוראות כלליות

4.1 תחום הוראות שימור

כל האזורים הכלולים בתכנית הינם בעלי ערכים עירוניים ואדריכליים מיוחדים. באזורים אלה יעשה לשימור המאפיינים המיוחדים של החללים העירוניים (רחובות, כיכרות, גנים וכו') ושל אופי המבנים המצויים בהם, הן בשיפוצם ושיחזורם של מבנים קיימים, והן בהקמת מבנים חדשים. כל זאת בהתייחס לפרופורציות החללים, המבנים והחזיתות, גבהים, חומרי גמר ופרטי גמר אופייניים, ואלמנטים עירוניים ואדריכליים אחרים.

כל זכויות הבנייה המוקנות בתוקף הוראות תכנית זו, מותנות בהתאמה להוראות השימור המפורטות בתכנית זו על נספחיה וכפי שיקבע ע"י מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לענין זה.

4.1.1 נוהל מיוחד להיתרי בנייה

כל הבקשות להיתר יועברו לפני דיון בוועדה המקומית, לידי מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לכך, למתן חוות דעת, הנחיות והמלצות לענין התאמתו של המוצע לאופי המקום.

לשם חוות הדעת רשאי מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לדרוש לצרף למסמכי הבקשה להיתר כל מסמך גרפי ומילולי אחר הדרוש לו לענין התאמתה על הבנייה המוצעת לאופי המקום וביניהם:

(א) בבנינים חדשים המיועדים לבנייה על מגרשים פנויים

שרטוטים מפורטים של חזיתות המבנים הסמוכים למגרש.

צילומים של חזיתות המבנים הסמוכים למגרש.

תרשים איזומטרי של המבנה המוצע.

תרשים סביבה בקני"מ 1:250 של המגרש והמגרשים הסמוכים.

פרטי בנייה של אלמנטים מיוחדים בבנייה המוצעת בקני"מ 1:20

תכניות, חזיתות ותרשימים תאוריים של המבנה המוצע לשלב של מימוש מלא זכויותיו.

מסמכים אחרים, גרפיים ומילוליים, הדרושים למתן חוות הדעת.

מאשרת

תכנית מתאר מס' 2728
דף מס' 15 מתוך 20 דפים

בבנינים קיימים ומגרשים תפוזים (ב)

כל הנדרש עפ"י סעיף א'.

תכניות כל הקומות במבנה הקיים וחלוקתם ליחידות דיור.

שרטוטים מפורטים של חזיתות המבנה כולל תיאור מצב המבנה, מערכות צנרת וכבלים.

תיאור ארכיטקטוני, גרפי ומילולי של המבנה, חומרי בנייה וגמר ואלמנטים ארכיטקטוניים מיוחדים.

תיעוד צילומי של חזיתות המבנה.

תרשימי איזומטריה של המבנה הקיים.

תכניות לשיפוץ המבנה כולו, כולל חצריו וגדרותיו.

תכניות להרחבת כל יחיד על המגרש ו/או תוספת יחיד בכפוף להוראות התכנית על נספחיה.

4.1.2 תנאים למתן חיתר בנייה לענין שימור

(א) הועדה המקומית רשאית להתנות מתן חיתרי בנייה במילוי הדרישות הבאות:

הריסת מבנה או חלקי מבנה בשטח המגרש אשר אינם תואמים עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר, בעיצובם, בחומריהם ופרטיהם את אופי הסביבה והחלל העירוני.

שיפוץ ושיחזור מבנה או חלקי מבנה בשטח המגרש ואשר שיפוצו כאמור יבטיח עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר את השתלבותו של המבנה באופי הסביבה והחלל העירוני.

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

המבקש להרוס בנין, יבצע לשביעות רצון מהנדס העיר את הבדיקות והתחשיבים הנדרשים כדי להוכיח כי משיקולים הנדסיים, כלכליים ו/או ארכיטקטוניים לא ניתן לשמרו.

המבקש ישכנע את הועדה שאין בהריסת הבנין משום פגיעה בערכים האדריכליים הקיימים ויצג את אופן שילובם של התכונות והפרטים הראויים לשימור בבנין החדש שמוצע במגרש.

המבקש יגיש עם הבקשה להריסה, מסמך דרישות מחייב לבנין חדש על המגרש הנדון.

תכנית מתאר מס' 2728
דף מס' 16 מתוך 20 דפים

(ג) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספות בנייה בהתאם להוראות התכנית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, כי התוספת אינה פוגעת בתכנית ובפרטים הראויים לשימור.

(ד) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספות בנייה בביצוע העבודות הבאות:

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

4.2 **מבנה לשימור** (מסומן בתשריט בכוכב שחור ובכוכב תחום בעיגול שחור)

4.2.1 **עבודות המותרות במבנה לשימור**

(א) לא תותר הריסת בנין לשימור ולא תותר לגביו כל תוספת.

(ב) למרות האמור לעיל, במקרים מיוחדים תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים פנימיים במבנים לשימור ואף תוספת בנייה למבנה לשימור עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר, במגבלות הוראות הבנייה של האזור בו מצוי המבנה ובתוספת התנאים הבאים:

יוגשו תכניות שימור הכוללות את המסמכים הבאים:

ניתוח אדריכלי והיסטורי של המבנה, סגנון הבנין, תוך הצגת דוגמאות של מבנים אחרים.

תכניות מפורטות של הבנין המקורי תוך ציון שינויים בו עם הזמן.

ניתוח הנדסי בתחומי חוזק המבנה ומרכיביו, ומצב המערכות שבו.

הוכחה גרפית ומילולית שהתוספות אינן פוגעות באיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המבנה והדגמת אופני טיפול חלופיים.

פירוט עבודות לשיפוץ ושיחזור שיבוצעו בבנין, כולל פרטי בנין מיוחדים בקני"מ 1:20.

תיעוד צילומי של "הבנין לשימור" על חזיתותיו והאלמנטים המיוחדים שבו.

(ג) לצורך הבטחת שימור איכויותיו הארכיטקטוניות של המבנה, רשאית הועדה לאשר במבנים לשימור ובתוספות בנייה להם, סטיות חלקיות מהוראות התכנית לגבי האזור האמור לענין קווי בנייה, גובה המבנה, התכסית וכיו"ב, בכפוף לפירסום עפ"י סעיף 149 לחוק.

4.2.2 שינוי שימוש במבנה לשימור

- (א) בקשה לשינוי שימוש, אם במסגרת יעודי הקרקע המותרים עפ"י תכנית זו, ואם בבקשה לשימוש חריג תוגש במסגרת בקשה להיתר ותכיל על פי דרישת הוועדה את כל המסמכים כמצויינים בסעיף ב' דלעיל.
- (ב) הוועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר לשינוי שימוש, בביצוע עבודות שיפוץ ושיקום המבנה כולו, עפ"י רשימת עבודות שתפרט הוועדה המקומית ואשר תכלולנה בין היתר גם הסרת חלקי מבנה ותוספות שאינן משתלבות ארכיטקטוניות במבנה המקורי, וכן עבודות פיתוח בתחום המגרש.

4.3 הפקעות, הריסות ופינויים

כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית יופקעו כחוק וירשמו ע"ש עיריית תל-אביב בספרי המקרקעין.

4.4 שטח עתיקות מוכרז

על השטחים המוכרזים כ"שטח עתיקות מוכרז" ע"י רשות העתיקות, בתוקף הוראות חוק העתיקות תשל"ח 1978, יחולו בנוסף להוראות החוק הנוהלים הבאים:

- (א) לא תתבצע כל עבודה במגרש הכרוכה בעבודות עפר כלשהן, אלא בתנאי אישור רשות העתיקות לביצוע המבוקש בבקשה להיתר הבנייה או בכפוף לשינויים בבקשה להיתר שידרשו על ידי רשות העתיקות בעקבות מימצאים בשטח.
- (ב) רשות העתיקות רשאית לדרוש ממגיש בקשה להיתר ב"שטח עתיקות מוכרז", כי יקצה אמצעים לביצוע חתכים בקרקע בשטח המגרש במגמה לאמוד את היקפם ואיכותם של שרידים קדומים במקום.
- (ג) במידה ויתגלו מימצאים המצדיקים זאת, יופעלו על המגרש נוהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות החוק.
- (ד) אישור סופי לבנייה במגרש מותנה באישור "ועדת שיחזור שטחים מוכרזים מטעם רשות העתיקות".

4.5 תנאים למתן היתרי בנייה ואיכלוס

הוועדה המקומית רשאית לדחות מתן היתרי בנייה ו/או היתרים לאיכלוס בתחום התכנית, עד להשלמת התקנת התשתיות הציבוריות והפיתוח הסביבתי באזור, הכל לשם הבטחת מתן שירותים סבירים לנשוא הבקשה להיתר.

4.6 איחוד וחלוקה (רפרצלציה)

הוועדה המקומית רשאית להתיך חלוקת מגרשים ו/או איחוד מגרשים בהסכמת הבעלים, אם נוכחה כי החלוקה החדשה תואמת את אופי האזור ומסייעת למימוש הזכויות במגרשים אלה וזאת בתשריט חלוקה עפ"י סעיף 137 לחוק.

מאשרת

תכנית מתאר מס' 2728
דף מס' 18 מתוך 20 דפים

5. זמן ביצוע התכנית

15 שנים מיום אישורה.

6. יחס התכנית לתכניות תקפות

א. תכנית זו מבטלת את התכניות הבאות החלות בתחומה:

מספר התכנית	מספר ילקוט פירסומים	תאריך פירסום מתן תוקף
432	782	04/08/60
576	-	
720	1520	25/04/69
851	1175	15/04/65
1123	2097	13/03/75
1282	1673	12/11/70
1774	2357	18/08/77
1780	2190	29/01/76
"תכנית יג-בנייה על גגות"	4208	21/04/94

* למעט הוראות מיוחדות המוזכרות בתכנית זו.

ב. הוראות תכנית מתאר "ע1" – מרתפים על שינויה, תחולנה בתחום תכנית זו, בכפוף לשינויים הנובעים מתכנית זו.

מאשרת

תכנית מתאר מס' 2728
דף מס' 19 מתוך 20 דפים

תתימות 7

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית: "דממה ק' ג' - 2728"		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בחתנגדויות)		
תאריך:	12.5.99	פרוטוקול: 5.231
		החלטה: 5
.....	"	"
.....	"	"
.....	"	"
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך:	19.11.01	ישיבה מס': 737
.....		
מס' האגף	מס' תע"ר	שם המועצה / יועץ ועדת המשנה
211		תאריך: 2.7.01

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 2728	א"א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 19.11.01	2700
לאשר את דיון	
גילה אלרון	
יו"ר הועדה המחוזית	