



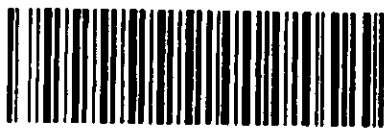
תכנית מתאר מס' 2507 - ת.א.ב.מ/5 ה - "גבעת עליה דרנם"
ע"פ חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן 1990

שינוי מס' 5 לשנת 1990 של תכנית מפורטת מס' 666 על תיקוניה
 שינוי מס' 5 לשנת 1990 של תכנית מתאר מס' 479 על תיקוניה
 שינוי מס' 1 לשנת 1990 של תכניות 432, 689, 1615 א', 1905 על תיקוניהן.

תוכן

1. זיהוי ופרטים	4. הוראות כלכליות
-----	-----
1.1 שם התכנית	4.1 אזור להכנת תכנית
1.2 מכמכי התכנית	בינוי ופיתוח.
1.3 תהולת התכנית	4.2 תחום הוראות שימור
1.4 שטח התכנית	4.3 מבנה לשימור
1.5 בעל הקרקע	4.4 אזור לאיחוד וחלוקה
1.6 עורך התכנית	4.5 דרכים וחניה
1.7 יזם התכנית	4.6 הפקעות
	4.7 הריסת ופינויים
2. מטרת התכנית	

3. הוראות התכנית	5. תחילת ביצוע התכנית
-----	-----
3.1 אזור מגורים ה' (מיוחד)	6. יחס לתכניות תקפות
3.2 אזור למוסדות ציבור	-----
3.3 אזור מגרש מיוחד	7. תמימות
3.4 שטח ציבורי פתוח	
3.5 הזית מסחרית, יחידת מסחר	



2507

3152-1



1

מנהל בנקדקעי ישראל
 משרד תיא
 דרך פ"ת 116 ת"א
 מח' תכנון ופתי



1. זיהוי ופרטים

- 1.1 שם התכנית
=====
- תכנית זו תקרא - תכנית מתאר מס' 2507-תא/במ/5 ה' גבעת עליה - דרום"
- שינוי מס' 5 לשנת 1990 של תכנית מפורטת מס' 666 על תיקוניה
- שינוי מס' 5 לשנת 1990 של תכנית מתאר מס' 479 על תיקוניה
- שינוי מס' 1 לשנת 1990 של תכניות 432, 689, 1615 א', 1905 על תיקוניהן.
- 1.2 מסמכי התכנית
=====
- התכנית כוללת:
- א. תקנון ובו 21 דפי הוראות בכתב. (להלן התקנון).
- ב. תשריט צבוע בק.מ. 1:1250 כולל טבלאות שטחים ויחידות דיור (להלן התשריט).
- ג. תשריט בינוי עקרוני בק.מ. 1:500 (להלן תשריט בינוי עקרוני).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלקן בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
- 1.3 תחולת התכנית
=====
- א. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
- ב. תחום התכנית כולל את החלקות הבאות:
גושים: 7044
חלקי גושים: 7038, 7036
- ג. גבולות התכנית:
- | | |
|-----------------|---------|
| המשך שד' הבעש"ט | - מצפון |
| רח' יפת | - ממזרח |
| רח' שפתי ישנים | - מדרום |
| רח' קדם | - ממערב |
- 1.4 שטח התכנית
=====
- כ-83 דונם.
- 1.5 בעל הקרקע
=====
- מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.



1.6 עורך התכנית

=====

ש. יבין א. פריאון אדריכלים ומתכנני ערים רח' גורדום 52 א' ת"א.

1.7 יוזם התכנית

=====

הועדה המקומית לתכנון ובניה- תל אביב יפו.



2. מטרת התכנית

לקבוע הוראות, תנאים והנחיות שיביאו ל:

- א. שיפור איכות המגורים ורווחתם, ע"י קביעת מספר מירבי של יחידות דיור וגדלן, מתן אפשרות להרחבת יחידות ותוספת יחידות חדשות.
- ב. חיזוק רמת שרותים, ותנאי המחיה ע"י שיפור התשתית הציבורית ומוסדות הציבור.
- ג. עידוד שיפוץ ושיקום המבנים, החצרות והשטחים הציבוריים תוך שימור אופיים העירוני המיוחד ואיכותם האדריכלית.

כל זאת ע"י:

- (1) התווית רשת דרכים והגדרת אופי השימוש בה, כמסומן בתשריט.
 - (2) קביעת אזורי מגורים, תכליות והוראות בניה והתווית מגרשים למגורים.
 - (3) הקצאת מגרשים למבני ציבור וש.צ.פ. ומגרשים מיוחדים, והוראות בניה בהם.
 - (4) קביעת חזיתות מסחריות ויחידות מסחריות והגדרת סוג השימוש ואופיו.
 - (5) קביעת הנחיות עיצוביות ואחרות ותנאים להיתרי בניה.
 - (6) קביעת תחומי הוראות שימור, ומבנים לשימור ותנאים להיתרי בניה בהם.
- ובהתאם לאמור לעיל לשנות את הוראות התכניות החלות בשטח התכנית עפ"י האמור בסעיף 6 "יהס לתכניות תקפות".



3. הוראות התכנית

הוראות התכנית כוללות הוראות תכנית מפורטת

3.1 אזור מגורים ה' (מיוחד) - צבוע בתשריט בצבע כתום מותחם באדום.
=====

3.1.1 התכליות המותרות

שמוש למגורים.

במסגרת "שמוש למגורים" תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בהליך של פרסום והקלה כחוק שמושי אכסון מלונאיים וכן שרותים קהילתיים לאוכלוסית הסיבה (כגון: גני ילדים ומעונות, מועדוני יום לקשישים ושרותי בריאות ורווחה קהילתית). אם שוכנעה כי השמוש המוצע משתלב באופי השכונה ואין בו מטרד לדיירי הסביבה מאופי השמוש ואופן פעילותו.

3.1.2 גובה הבנין (מספר קומות)

א. מספר הקומות המירבי יהיה כמפורט בתשריט הבינוי העקרוני.

ב. גובה בנין בעל גג רעפים לא יעלה על האמור בסעיף קטן א דלעיל ובתוספת גובה מעקה עד לבסיס גג הרעפים. שיפועי גג הרעפים לא יעלו על 40% ויפוננו ככל האפשר לכל כיווני הקירות החיצוניים של הבנין.

ג. על אף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בניה על גגות, במסגרת שטחי הבניה המותרים ושמוש בחלל גג הרעפים, כחלק מהדירה שמתחת לגג או כדירה נפרדת, עפ"י חוות דעת מהנדס העיר בתנאים הבאים:

- הועדה המקומית שוכנעה כי הבניה על הגג משתלבת באופי הסביבה ואינה פוגעת באופי החלל הציבורי וחזיתות המבנה.

- תהיה הבניה על גג שטוח, כולה או רובה, בנסיגה של 2.5 מ' לפחות. מהקיר החיצוני של הבית לאורך חזיתו לרחוב ולא יחרוג מהקיר החיצוני של הבית ביתר החזיתות.

- שטח הבניה של גג שטוח לא יעלה על 50% משטח הגג, כולל כל המבנים והמתקנים שעליו. וגובהה לא יעלה על 3 מטר מעל המפורט בסעיף א דלעיל.

3.1.3 קווי בניה

א. קווי הבניה המינימליים לחזית הרחוב ולצדדים יהיו כמסומן בתשריט לכל מגרש ומגרש.

ב. קווי הבניה המינימליים לאחור יהיו 4 מ'.

ג. על אף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הריגה מקומית מקווי הבניה האמורים, עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר ובמסגרת אחוזי הבניה המותרים, אם שוכנעה כי הריגה המוצעת מתחייבת מהצורך לשמר ולשקם מבנה קיימים.

ד. במגרשים אשר סומנו בהם בתשריט קווי אפס לצד תותר בניה חדשה רק בקוו המגרש או בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקוו המגרש, לאורך כל החזית או חלקה.

ה. במגרשים אשר סומן בהם בתשריט קוו בנין אחורי החורג מ-4 מ' (כמפורט בסעיף ב' דלעיל) תותר בניה חדשה בתחום הריגה. בתאום ובהסכמת בעל המגרש הגובל.

ו. כדי לשמר את אופי החלל העירוני ולהבטיח את תפקודו היעיל, הועדה המקומית רשאית:

- לקבוע את קו הבנין לרחוב כקו בנין מחייב.

- להתנות הבניה בבניית גדר בקו המגרש לרחוב עפ"י הוראות תכנית זו ונספחיה או הוראות מהנדס העיר.

- להתנות הבניה בהתחייבות לשלב שטח המגרש שבין חזית הבנין לקו המגרש הקדמי, כולו או חלקו באופי פיתוח הרחוב ע"פ הנחיות מהנדס העיר.

מרתפים, קומת עמודים מפולשת, מבני עזר

3.1.4

א. מותרת הקמת מרתפים בכפוף להוראות תכנית "ע-מרתפים".

ב. על אף האמור בתכנית "ע-מרתפים", תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הריגת המרתף מקווי הבנין לכוון הרחוב ועד לקו המגרש, בכפוף לתנאים הבאים:

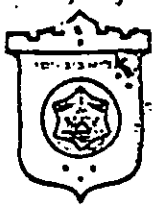
- הועדה המקומית נוכחה כי הקמת מרתף כאמור אינה פוגעת באופי הסביבה ובחלל העירוני ובחזיתות המבנה.

- גובה המרתף אינו עולה על 1.50 מ' מפני הרחוב הגובל.

- המרתף ישמש כולו לצורך חניה ומיקלט לדיירי הבנין.

ג. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת.

ד. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתם של מבני עזר בקומת הקרקע של הבנין ובמרתפו עד לשטח של 5%



משטח המגרש נטו (לא כולל שטחי חניה), ובכפוף לתנאים הבאים:

- הועדה המקומית נוכחה כי הקמת מבני העזר, אינה פוגעת באופי הסביבה, בחלל העירוני ובחזיתות המבנה.

- לא יתרוג מבנה העזר מהוראות סעיפים 3.1.2 ו-3.1.3 לענין קווי בנין וגובה בנין.

3.1.5 שטחי רצפות ומספר יחידות דיור

א. מספר יחידות הדיור למגרש לא יעלה על המצוין בתשריט הבינוי העקרוני.

ב. השטח המירבי המותר לבניה במגיש יהיה מכפלת מספר יחידות הדיור המירבי ב-110 מ'.

ג. בנינים חדשים לא יקטן שטח הדירות מ-110 מ"ר במוצע לבנין או קבוצת בנינים המופיעים בהיתר.

ד. בתוספות למבנים קיימים, לא יקטן שטח הדירות החדשות מ-90 מ"ר במוצע לדירה.

ה. הועדה המקומית רשאית להתיר תריגה מהוראות סעיפים ג ו-ד דלעיל בבנינים הנבנים בשלבים ואשר בשלב הסופי שלהם, כמופיע בבקשה להיתר עומד המבנה בהוראות האמורות.

3.1.6 הסדרי חניה

מקומות חניה יותקנו ע"פ התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר, ואולם הועדה המקומית רשאית להתיר התקנת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, או באמצעים אחרים שיהיו תקפים בעת הגשת הבקשה להיתר, אם נוכחה כי התקנת מקומות החניה בתוך המגרש אינה אפשרות מסיבית תכנוניות אדריכליות או אחרות.

3.1.7 הוראה להכנת תכנית בינוי ופיתוח

בשטחים אשר סומנו לכך בתשריט, יותנו היתרי, לניה בהכנת תכנית בינוי ופיתוח בגבולות המסומנים בתשריט, ע"פ הוראות סעיף 4.1, ואישורה ע"י הועדה המקומית.

3.2 אזור למבני ציבור - צבוע בתשריט בצבע חום

3.2.1 התכליות המותרות

התכליות במגרשים הציבוריים יקבעו ע"י הועדה המקומית, ובלבד שיהיו למטרות חינוך, רווחה, בריאות ודת, וכן מוסדות מינהל עירוניים וקהילתיים. היתר לשימוש ציבורי העלול להוות מטרד ע"פ דעת הועדה המקומית ינתן בכפוף להליכי פרסום ע"י סעיף 149 לחוק.



אחוזי הבניה

3.2.2

- א. אחוזי הבניה לא עלו על 100% משטח המגרש נטו.
- ב. תכנית המגרש לא תעלה על 60% משטח המגרש נטו כולל כל השטחים המקורים ומבני העזר.
- ג. על אף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת אחוזים עד 130%, באם נתמלאו התנאים הבאים:

- הועדה המקומית שוכנעה כי אין בחריגה המוצעת משום פגיעה באופי השכונה והחלל הציבורי, ובאיכויות הארכיטקטוניות שלו, ואין בה משום פגיעה ברווחת תושבי המבנים הסמוכים.
- נתנה הסכמת מבקש ההיתר, להפריש מהמגרש חלק, שגודלו המירבי כגודל תוספת האחוזים המבוקשת (מעל האמור בסעיף קטן א' דלעיל) ולצרפו לרחוב הגובל, או לשטח ציבורי סמוך. הופרש חלק המגרש כאמור - תובטח בו זכות מעבר לציבור בכפוף להנחיות הועדה המקומית.

גובה הבנין

3.2.3

- א. גובה בנין בעל גג שטוח לא יעלה על 10.5 מ'.
- גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.30 מעל הגובה האמור.
- ב. גובה בנין בעל גג רעפים יעד לבסיס יעד הרעפים לא יעלה על 11.5 מ'. שיפועי גג הרעפים לא יעלו על 40% ויפנו ככל האפשר לכל כיווני הקירות החיצוניים של הבנין.
- ג. על אף האמור לעיל תהיה ועדה המקומית רשאית להתיר חריגה בגובה המבנה, במסגרת אחוזי הבניה המותרים, בבנינים קיימים בלבד או בתוספות להם, ועד לגובה המבנה הקיים עם שוכנעה הועדה כי החריגה המוצעת אינה פוגעת באופי הסביבה ובחלל הציבורי, אינה פוגעת ברווחת התושבים המגרשים הסמוכים, וכי היא הכרחית לתפקודו היעיל של המבנה.

קווי בנין

3.2.4

- א. קווי הבנין לחזית יהיו כמסומן בתשריט או קוו אפס אם לא סומנו בתשריט.
- ב. קווי הבנין לצד ולאחור יהיו כמסומן בתשריט, או 4 מ' לפחות אם לא סומנו בתשריט.
- ג. קווי בנין לעבר שטח ציבורי פתוח יהיו 0. יותרו פתחים וחלונות בחזית הפונה לש.צ.פ.
- ד. קווי בנין למגרשים שכנים המיועדים למבני ציבור יוכלו להיות קטנים מן האמור בסעיף קטן ב' דלעיל.



ועד לקו בנין 0, בכפוף להוראות תכנית בינוי
ופיתוח שתעשה למגרש, ולמגרשים השכנים יחד, כאמור
בסעיף 3.2.6 להלן.

ה. על אף האמור לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית
להתיר הריגה מקומית מקווי בנין האמורים, במסגרת
אחוזי הבניה המותרים, ע"פ חוות דעתו של מה"ע, אם
שוכנעה כי הריגה המוצעת מתחייבת מהצורך לשמר
ולשקם מבנה קיים.

ו. כדי לשמר את אופי החלל העירוני ולהבטיח את
תפקודו היעיל, הועדה המקומית רשאית:

- לקבוע את קו הבנין לרחוב בקו בנין מחייב.

- להתנות הבניה בבנית גדר בקו המגרש לרחוב
עפ"י הוראות תכנית זו ונספחיה או הוראות
מהנדס העיר.

- להתנות הבניה בהתחייבות לצרוף שטח המגרש
שבין חזית הבנין לקו המגרש הקדמי, כולו או
חלקו לשטח הרחוב ומתן זיקת הנאה למעבר
הציבור בו.

3.2.5 מרתפים, קומת עמודים מפולשת

א. תותר הקמת מרתפים ע"פ תכנית "ע-מרתפים" ו"פ
הוראות סעיף 3.2.7 ג' להלן.

ב. הועדה המקומית רשאית שלא להתיר הקמת קומת עמודים
מפולשת אם תראה בכך פגיעה באופי החלל העירוני.

3.2.6 הוראה להכנת תכנית בינוי ופיתוח

א. היתרי בניה על מגרשים שגדלם 1 דונם ומעלה, יותנו
בהכנת תכנית בינוי ופיתוח למגרש, ע"פ הוראות
סעיף 4.1 ואשורה ע"י הועדה המקומית.

ב. במקומות בהם קיימים מגרשים למכני ציבור בעלי
גבול משותף או כאלה הגובלים בשטח ציבורי פתוח,
ו/או מגרש מיוחד תוכן תכנית הבינוי כאמור על כל
המגרשים גם יחד.

3.2.7 הסדרי חניה

א. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח, כאמור בסעיף 3.2.6
או במסגרת בקשה להיתר יוקצו מקומות חניה ע"פ תקן
החניה התקף בעת הכנת התכנית, לרבות חניה
תפעולית.

ב. במגרשים מבוניים ו/או מגרשים בתוך באזורי שיקום,
הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מקומות חניה
מחוץ לשטח המגרש, אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה
בתחום המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות
אדריכליות ואחרות.



ג. תותר הקמת חניונים תת קרקעיים לשמוש 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.

3.3 מגרשים מיוחדים צבוע תשריט בצבע צהוב מקווקו בחום.

התכליות המותרות במגרשים מיוחדים וכן הוראות הבניה, הסדרי החניה, והדרישה להכנת תכנית בינוי ופיתוח יהיו ע"פ הוראות סעיף 3.3 (מבני ציבור).

3.4 שטח ציבורי פתוח - מסומן בתשריט בצבע ירוק

3.4.1 התכליות המותרות

בשטחים הציבוריים הפתוחים יותרו שימוש רווחה ונופש וכן מתקנים ומבנים התואמים את אופי השימוש במגרש. וכן שימוש למסעדה במקום שצוין לכך בתשריט.

3.4.2 אחוזי בניה

א. תותר הקמת מבנים בשטח של 5% משטח המגרש נטו.

ב. שטח המסעדה כמפורט בסעיף א דלעיל לא יעלה על 140 מ"ר ויהיה כלול באחוזי הבניה המותרים.

3.4.3 גובה הבנין

גובה הבנין לא יעלה על 4 מ'. בבנין בעל גג שטוח ו-6 מ' בבנין בעל גג רעפים.

3.4.4 קווי בנין

א. קווי הבנין לחזית יהיו קווי אפס.

ב. קווי הבנין למגרשים סמוכים יהיו 3 מ'.

3.4.5 מרתפים

א. תותר הקמת מרתפים עבור המבנים המתקנים של הש.צ.פ. וע"פ הוראות סעיף 3.4.7 ג להלן.

3.4.6 הוראה להכנת תכנית בינוי ופיתוח

א. היתרי בניה על מגרשים שגדלם מעל 1 דונם יותנו בהכנת תכנית בינוי ופיתוח למגרש ע"פ הוראות סעיף 4.1.

ב. במקומות בהן גובלים בשטח ציבורי הפתוח מגרשים למוסדות ציבור, תוכן תכנית הבינוי כאמור, לכל המגרשים הסמוכים, גם יחד.



הסדרי חניה 3.4.7

א. בשטחים הציבוריים הפתוחים יותקנו מקומות חניה בכמות של לפחות מקום חניה לכל 200 מטר של שטח ציבורי פתוח.

ב. שטחי החניה ודרכי הגישה עליהם יתוכננו באופן שישתלבו באופיו האדריכלי של הגן ובאופן תיפקודו.

ג. תותר הקמת חניונים ותת קרקעיים לשמוש השטח הפתוח ודיירי הסביבה עד לעומק של 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 סביבתיים מן הפעילות בחניון ומתקניו.

חזית מסחרית - מסומנת בתשריט בקו סגול. 3.5

=====

יחידת מסחר - מסומנת בתשריט בעגול סגול.

=====

התכליות המותרות 3.5.1

א. במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית או יחידת מסחר, ובקומת הקרקע בלבד, הועדה המקומית רשאית להתיר שימוש מסחר קמעוני לצריכה ביתית, בתי אוכל, ומסחר קמעונאי במוצרים המיוצרים בשטח העסק כמלאכה זעירה ומעשה אומנות, וכן שרותים אישיים וזאת אם הועדה המקומית שוכנעה כי השמוש המוצע במשתלב באופי האזור ואין בו מטרד לדיירי הסביבה מאופן השמוש ואופן פעולתו.

ב. הועדה המקומית רשאית להגביל מעת לעת את התכליות המפורטות בסעיף קטן א' דלעיל, אם לדעת מהנדס העיר יהיה באשור השמוש משום שבוס מאזן השימושים, ו/או פגיעה באופי הסביבה ורוותת תושביה.

אחוזי בנייה, ושטח רצפות 3.5.2

א. אחוזי הבניה בחזית מסחרית לא יעלו על 30% משטח המגרש נטו.

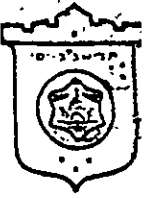
ב. שטח הרצפות ליחידת מסחר שאינה בחזית מסחרית לא יעלה על 50 מ"ר ליחידה.

הסדרי חניה 3.5.3

א. בבנינים חדשים בעלי חזית מסחרית יותקנו מקומות חניה לרבות חניה תפעולית ע"פ התקן התקף בעת הכנת תכנית בינוי ועיצוב או בקשה להיתר למגרש.



ב. בבנינים קיימים בעלי חזית מסחרית, או ביחידות מסחר באזורי השיקום, הועדה המקומית רשאית להתיר התקנת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש או באמצעים אחרים שיהיו תקפים באותה עת, עם נוכחה כי התקנת מקומות חניה ע"פ התקן, אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות או אחרות.



4. הוראות כלליות

4.1 אזור להכנת תכנית בינוי ופיתוח - מותחם בתשריט בקו כחול מקוטע

השטחים המסומנים בתשריט כ"אזור להכנת תכנית בינוי ופיתוח" מיועדים בעיקר לבניה חדשה, או שהינם בעלי משמעות עירונית ועדיפות מיוחדת, ולגביהם תוכן תכנית בינוי ופיתוח אשר הוראותיה יבטיחו את השתלבותם של המבנים במרחב העירוני הקיים סביבם, ואת עיצובם כמתבקש ממיקומם המיוחד ותוכנם האורבני.

4.1.1 תנאים למתן היתרי בניה

לא ינתנו היתרי בניה, באזורים המיועדים להכנת תכנית בינוי ופיתוח עד להכנת תכנית בינוי ופיתוח כאמור ועד לאישורה ע"י הועדה המקומית ובכפוף להוראותיה, ובתנאי שישמרו יעודי הקרקע ע"פ הוראות תכנית זו.

4.1.2 גבולות תכנית לבינוי ופיתוח

א. תכנית בינוי ופיתוח תערך על שטח המותחם בתשריט בקו כחול מקוטע.

ב. על אף האמור לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר עריכת תכנית כאמור, בגבולות קטנים מאלה המסומנים בתשריט בתנאים הבאים:

- הועדה המקומית שוכנעה כי אין בעריכת תכנית בינוי ופיתוח מצמצת משום פגיעה בראיה הכוללת ובאופי הבנוי בסביבה.

- גבולות התכנית המצמצת יוגדרו בד"כ ע"י דרכים, יעודי קרקע אחרים, ובהתחשב בבעלויות הקרקע.

ג. תכנית בינוי ועיצוב תכלל התיחסות גם לשטח המקיף את תחום התכנית עד מרחק 20 מ' לפחות מעבר לגבולות התכנית כפי שתקבע הועדה המקומית.

4.1.3 מסמכי תכנית לבינוי ופיתוח התכנית תכיל את המסמכים הבאים:

א. תשריט כללי בק.מ. 1:250 על בסיס תכנית מדידה טופוגרפית בק.מ. זה.

ב. תכנים עקרוניים בשטח התכנית בק.מ. 1:250.

ג. תכניות עקרוניות ליחידות טיפוסיות בק.מ. 1:100.

ד. תכניות עיצוב אדריכלי כולל חזיתות עקרוניות, פרטי בנין וגמר חשובים, וחמרי גמר.



- ה. תכניות תנועה וחניה בק.מ. 1:250.
- ו. הוראות ותנאים למתן היתרי בנין לענין עיצוב, פרטים אדריכליים וחומרי גמר וכו'.
- ז. תשריט חלוקה ע"פ הוראת סעיפים 137-140 לחוק התכנון והבניה (באם נדרש כך ממהות התכנון).
- ח. מסמכים אחרים, גרפיים ו/או מלוליים עפ"י דרישות מהנדס העיר.

4.1.4 תחולת תכנית בינוי ופיתוח

א. הועדה המקומית רשאית לדרוש, כחלק מתכנית בינוי ופיתוח, התיחסות לנושאים הבאים: אופי הבינוי, שלבי הבינוי, תנוחת המבנים, קווי בנין לדרכים משניות ומרחקים בין מבנים, אופי החללים הציבוריים, ואופן פיתוחם, גבהים סופיים של הקרקע וכניסות למבנים, קולונדות ושטחים מקורים, גדרות ואלמנטי בינוי מיוחדים, תכניות עיצוב מפורטות, סגנונות ופרופורציות של חזיתות, פרטי בניה וגמר וחמרי גמר מומלצים.

ב. באזורים המסומנים כ"חזית מסחרית" תקבע תכנית בינוי הוראות כדלקמן:

(א) איתור מדויק של המבנים בעלי חזית מסחרית, ואחרים המשמשים למגורים גם בקומת הקרקע שלהם.

(ב) הוראות לענין הצללת החזיתות המשמשות למסחר באופן אחיד לכל קטע בין רחובות.

(ג) הוראות להבטחת פרטיות ואיכות חיים למגורים בקומת הקרקע.

ג. תכנית בינוי ופיתוח תקבע הוראות לגבי מבנים קיימים בשטח התכנית.

4.1.5 דרכים וחניה

במסגרת תכנית בינוי ופיתוח ינתנו פתרונות גישה וחניה בתחום התכנית ע"פ התקנים שיהיו בתוקף באותה עת ובאשור גורמי התנועה המוסמכים.

4.2 תחום הוראות שימור - תחום בתשריט בקו שחור.

=====

האזורים הכלולים בתשריט ב"תחום הוראות שימור" הם 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 בהתיחס לפרופורציות החללים, המבנים



והחזיתות, גבהים, חומרי גמר ופרטי גמר אופייניים, ואלמנטים עירוניים ואדריכליים אחרים.

כל זכויות הבניה 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.

4.2.1 נוהל מיוחד להיתרי בניה כל הבקשות להיתר ב"תחום הוראות שימור" 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 ולתנאי הנספח לעיצוב.

4.2.2 מסמכים נוספים למסמכי הבקשה להיתר רשאי מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לדרוש לצורך בדיקת הבקשה להיתר לצרף למסמכי הבקשה להיתר כל מסמך גרפי ובילולי אחר הדרוש לו למתן חוות דעת לענין התאמתה על הבניה המוצעת לאופי המקום וביניהם:

א. בבנינים חדשים המיועדים לבניה על מגרשים פנויים

- שרטוטים מפורטים של חזיתות המבנים הסמוכים למגרש.
- צילומים של חזיתות המבנים הסמוכים למגרש.
- תרשים איזומטרי של המבנה המוצע.
- תרשים סביבה בק.מ. 1:250 של המגרש והמגרשים הסמוכים.
- פרטי בניה של אלמנטים מיוחדים בבניה המוצעת בק.מ. 1:20.
- תכניות חזיתות ותרשימים תאוריים של המבנה המוצע לשלב של מימוש מלא זכויותיו.
- מסמכים אחרים, גרפים ומילוליים, הדרושים למתן חוות הדעת.

ב. בבנינים קיימים ומגרשים תפוזים

- כל הנדרש עפ"י סעיף 4.2.2/א.
- תכניות כל הקומות במבנה הקיים וחלוקתם ליחידות דיור.
- שרטוטים מפורטים של חזיתות המבנה כולל תאור מצב המבנה, מערכות צנרת וכבלים.
- תאור ארכיטקטוני, גרפי ומילולי של המבנה, חומרי בניה וגמר ואלמנטים ארכיטקטוניים מיוחדים.
- תיעוד צילומי של חזיתות המבנה.



- תרשימי איזומטריה של המבנה הקיים.
- תכניות לשיפוץ המבנה כולו, כולל חצריו וגדרותיו.
- תכניות להרחבת כל יח"ד על המגרש ו/או תוספת יח"ד בכפוף להוראות התכנית על נספחיה.

תנאים למתן היתר בניה ב"תחום הוראות שימור"

4.2.3

א. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה במילוי הדרישות הבאות:

- הריסת מבנה או חלקי מבנה בשטח המגרש אשר נבנו שלא בהיתר ואשר אינם תואמים עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר, בעיצובם, בחומריהם ובפרטיהם את אופי הסביבה והחלל העירוני.
- שיפוץ ושיחזור מבנה או חלקי מבנה בשטח המגרש הן אם נבנה בהיתר והן אם נבנה שלא בהיתר, ואשר שיפוצו כאמור יבטיח ע"פ חוות דעתו של מהנדס העיר את השתלבותו באופי הסביבה והחלל העירוני.

ב. הועדה המקומית רשאית לאסור הריסת מבנה או חלקי מבנה, או להעמיד את התנאים הבאים לאשור ההריסה:

- המבקש להרוס בנין יבצע לשביעות רצון מה"ע את הבדיקות והתשיבים הנדרשים כדי להוכיח כי משיקולים הנדסיים, כלכליים ו/או ארכיטקטוניים לא ניתן לשמרו.
- המבקש ישכנע את הועדה שאין בהריסת הבנין משום פגישה בערכים האדריכליים הקיימים ויציג 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.
- המבקש יגיש תעוד צילומי וגרפי של הבנין הקיים והפרטים הראויים לשימור.

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

ד. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה בביצוע העבודות הבאות:



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

- התאמת המבנה לקובץ ההנחיות של ע.ת.א.

ה. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה, בשילוב השטח שבין חזית הבנין (בבנין קיים או חדש) לבין קו מגרש קידמי באופי פיתוח הרחוב ע"פ הנחיות מה"ע.

4.3 מבנה לשימור - מסומן בתשריט בעיגול שחור.

=====

רשימת "מבנים לשימור" בתחום התכנית

מספר מבנה	מבנון	גוש וחלקה	רחוב	מס' רחוב	מס' הערות
701	ב-7	7044/113	רח' פחז יצחק	13	
702	ב-7	7044/21	רח' קדרון	23	מסגד

4.3.1 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 תוספת בניה למבנה לשימור ע"פ חוות דעתו של מהנדס העיר, ע"פ הוראות סעיף 4.2 ("תחום הוראות שימור") - בכל האמור במבנים קיימים, 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 שנעשו בו עם הזמן.
- ניתוח הנדסי בתחומי חוזק המבנה ומרכיביו, ומצב המערכות שבו.
- הוכחה גרפית, מילולית שהתוספות אינן פוגעות באיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המבנה, והדגמת אופני טיפול חלופיים.



- פרוט עבודות לשיפוץ ושיחזור שיבוצעו בבנין לשעבר, כל פרטי בנין מיוחדים בק.מ. 1:20.

- תעוד צילומי של "הבנין לשימור" על חזיתותיו והאלמנטים המיוחדים שבו.

ג. לצורך הבטחת שימור איכויותיו הארכיטקטוניות של המבנה רשאית הועדה לאשר במבנים לשימור ובתוספות בניה להם, סטיות חלקיות מהוראות התכנית לגבי האזור האמור, לענין קווי בניה, גובה המבנה ואחוזי הבניה.

4.3.2 שינוי שמוש במבנה לשימור

א. בקשה לשינוי שמוש, אם במסגרת יעודי הקרקע המותרים ע"פ תכנית זו. ואם בבקשה לשימוש חריג תוגש במסגרת בקשה להיתר ותכיל על פי דרישת הועדה את כל המסמכים כמצוינים בסעיף 4.3.1/ב דלעיל.

ב. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר לשינוי שמוש, בבצוע עבודות שיפוץ ושיקום המבנה כולו, ע"פ רשימת עבודות שתפרט הועדה המקומית ואשר תכללנה בין היתר גם הסרת חלקי מבנה ותוספות שאינן משתלבות ארכיטקטונית במבנה המקורי, וכן עבודות פיתוח בתחום המגרש.

4.4 אזור לאחוד וחלוקה - מסומן בקווים אלכסוניים שחורים

=====

4.4.1 הוראה להכנת תשריט חלוקה

באזור לאחוד וחלוקה, יוכן תשריט לחלוקה ע"פ סעיף 137 לחוק או תכנית לאחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים, בהתבסס על תכנית בינוי עקרונית כמפורט בסעיף 4.3.2 דלעיל.

4.4.2 הוראה להכנת תכנית בינוי עקרונית

לאזורים לאחוד וחלוקה תוכן תכנית בינוי עקרונית אשר תתבסס על העקרונות האלה:

א. יעודי הקרקע, זכויות והוראות הבניה יהיו בכפוף להוראות תכנית זו וכמסומן בתשריט

ב. הבינוי המוצע יעשה במגמה לשמר את אופי הסביבה, המבנים הקיימים החלקות הקיימות והחללים העירוניים. תוך פגיעה מנימלית באלמנטים הקיימים בשטח.

ג. תכנית הבינוי העקרוני תעשה בק.מ. 1:500 ותכיל את הפרטים הבאים:

- חלוקת השטח למגרשים.

- ציון קווי בנין בכל מגרש ומגרש לכל החזיתות.



4.4.3 תנאים למתן היתרי בניה
היתרי בניה באזורים לאחד וחלוקה, ינתנו בכפוף להוראות סעיף 4.4 לעיל.

4.5 דרכים וחניה
=====

שטחי הדרכים והחניה בתכנית יסווגו כלהלן

- מסומן בתשריט בצבע אדום (דרך חדשה) וחוס בהיר דרך (דרך קיימת או מאושרת).
- שביל להולכי רגל - מסומן בתשריט בצבע ירוק, עם 2 קווים אדומים לאורכו, בו תותר תנועת הולכי רגל בלבד.
- רחוב משולב - מסומן בתשריט בצבע ירוק עם 2 קווים אדומים לאורכו וקו אדום לרוחבו, בו תותר תנועה משולבת של כלי רכב והולכי רגל תוך מתן עדיפות להולכי רגל.
- חניון ציבורי - מסומן בתשריט בצבע ירוק עם משבצות אלכסוניות אלכסונות אדומות בו תותר חניה ציבורית לכלי רכב.

4.5.1 רוחב הדרכים ומימושן

רוחב הדרכים יהיה כמסומן בתשריט, ואולם הועדה המקומית, בדונה בהיתרי בניה בשטח התכנית, רשאית במקרים מסוימים שלא לממש את זכות הדרך המוקנת לה ע"פ תכנית זו או לדחות את מימושה וזאת בתנאים הבאים:

- הועדה נוכחה כי מימוש זכות הדרך בקטע מסוים אינו מחויב מבחינה תנועתית או שניתן לדחותו לפרק זמן סביר.
- הועדה שוכנעה כי המשך קיומו של מבנה קיים בתחום הדרך תורם לאופי האזור ומחזק את אופיו העירוני המיוחד.
- הועדה רשאית להתנות אי מימוש זכות הדרך או דחייתה לפרק זמן שינקב על ידה, בעמידה בתנאים מיוחדים למתן היתרי בניה ובעיקר ע"פ סעיף 5.2.3 של התכנית.

4.5.2 תנאים להקמת חניון ציבורי

א. במקומות המסומנים כ"חניון ציבורי" תוה"ת הקמת חניון תת קרקעי בתחום המגרש כולו ובעומק של 3 קומות מתחת לפני הקרקע.

ב. במקומות המסומנים כחניון ציבורי, מותר יהיה להקים מבנה חניה עילי ע"פ קווי הבניה ומספר הקומות כמצוין בתשריט או 3 קומות חניה, קוו אפס לחזית ו-4 מ' לצד ולאחור, אם לא סומן אחרת בתשריט. הקמת מבנה חניה כאמור תותנה בעמידה בהוראות עיצוב כמפורט בתכנית זו. תנאי גישה, הסדרי תנועה והפעלה, יתואמו עם גורמי התנועה המוסמכים.

הועדה המקומית תדאג להבטחת מניעת מטרדים לסביבה, מפעילות החניון ומתקניו.



4.5.3 הסדרי חניה בשטח התכנית

הסדרי החניה ליעודים השונים בתחום התכנית יהיו כמפורט בהוראות התכנית לכל יעוד.

4.6 הפקעות

=====

כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית, יופקעו כחוק וירשמו ע"ש עיריית ת"א יפו בספרי המקרקעין.

4.7 הריסות ופינויים

=====

א. לא תותר הריסתו של בנין בשטח התכנית למעט אלו המסומנים כ"בנינים להריסה", באחד ממסמכי התכנית.

ב. על אף האמור לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הריסתם של מבנים אשר אינם "מבנים לשימור", ע"פ חוות דעתו של מהנדס העיר ובכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 4.2.3 בתכנית זו.

ג. הריסת מבנים אשר אושרו להריסה ע"י הועדה המקומית, ופינוי ההריסות למקום המאושר לכך, יעשה על חשבון בעלי המגרש.

5. תחילת בצוע התכנית

=====

תחילת בצוע התכנית יהיה גמר ביצוע יסודות בבנינים חדשים, וגמר ביצוע עמודים ליחידות דיור חדשות בבנינים ל-20% מיחידות הדיור החדשות בשטח התכנית.

6. יחס לתכניות תקפות

א. תכנית זו מבטלת את הוראות התכניות הבאות בתחומה על תיקוניהן:

מספר התכנית	כינוי התכנית	תאריך מתן תוקף	מספר ילקוט פרסומים
479	תכנית מתאר	4.8.60	782
432	תכנית מתאר	5.6.58	603
666	תכנית מפורטת	10.2.63	1030
689	תכנית מפורטת	13/11/75	2165
1615	תכנית מפורטת	12/3/81	2697
1905	תכנית מפורטת	28/8/80	2654



ב. על תכנית זו חלות הוראות התכניות הבאות:

- תכנית "1680 - בניה על גגות הבתים" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה, פורסמה בי.פ. מס' 2770 בתאריך 10/2/81 למעט סעיף 13 בתכנית לענין שחיי הבניה על הגג. (לענין סעיף 13 האמור, חלות הוראות סעיפי "גובה הבנין" של תכנית זו).
- תכנית "ע - מרתפים" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3275 בתאריך 28/11/85. למעט תריגות כאמור בסעיפים לענין מרתפים בתכנית זו.

7. תתימות

עורך התכנית

משרד הפנים מחוז הליאביב

הוק הלוכי ומתן זמנה (הוראת שעה) המשין כנס

מס' 2807 פ.א. 55

הועדה לפניה למקרים (נים)

החלוקה ביתה

מנהל המחוז

28.3.85

10.9.85

יוזם התכנית

הועדה המקומית

הועדה המחוזית

מספרנו: טכ/בע-90-323 ד'

האגף לחכנו ובנין ערים עיריית הליאביב יסד מיוהל ההנדסה

לשריית ההנדסה

החלטה בדבר

למען חסד

בנין החינוך

הוראה בקירוב

הכרתו עיי

לכל כל