

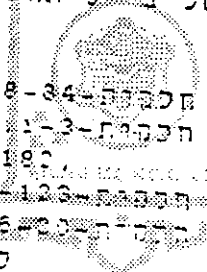


תכנית תא/2277 - דף מס' 1 מתוך 18

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו, מתוך ת"א
תכנית בנין עיר מפורטת מס' 2277 - "שכונת נוה צדה - שבזי"
שנתן מס' 2 בשנת 1982 של תכנית מס' 38 ו-1300:
=====

התכנית והחולקתה: התכנית זו תהרא תכנית מפורטת מס' 2277 - "שכונת נוה צדה שבזי" (להלן "התכנית") ותחולק עם השטח המותחם בקו כחול בתשרית המצורה בכנ"מ 1:1250, המהווה חלק בכת"ו נפרד מהתכנית זו (להלן "התשריט").

במערב - תואי כביש מנשיה (כביש אשדוד) כמתוכנן ע"י פת"ב אייכנר.
בדרום - תואי המסיכה בקטע שבין רחוב פינז כתואי כביש מנשיה (כביש אשדוד).
בצפון - רח' פינז בקטע שבין דרך המסיכה לרח' שבזי. רח' יהודה החסיד בקטע שבין רח' שבזי לרח' יבניאכ.
רח' יבניאכ נכנסת נכנסת עד לרח' מטולה.
רח' מטולה נכנסת עד לרח' יצחק אכחנר.
רח' יצחק אכחנר עד לרח' המרד.
כולל מובלעת של בני"ס תחמונר.



- גוש מס' 5922 חלקות-34-38-177, 93-10, 6-13, 14-24, 21-25
- גוש מס' 5923 חלקות-3-1-3-15, 7-3-27-29, 25-27, 192
- גוש מס' 5926 חלקות-123-1
- גוש מס' 5928 חלקות-81-1
- גוש מס' 5929 חלקות-200-1
- גוש מס' 7005 חלקות-140-105-98, 93-25, 14-15
- גוש מס' 7006 חלקות-184-1
- גוש מס' 7112 חלקות-20-28, 28-31, 42-27, 192

- 1) שימור אופיו של האיזור ע"י שמירת החדש והבנייה בעכו העיר הארכיטקטוני וההיסטורי, תוך פיקוח איכות האזור ע"י שיפוע והרחבת הבנינים הפנימיים ובנייה חדשה על מגדשים פנימיים ומתפנים.
- 2) הביעת הוראות לשיפוע ותוספת תכנינים הפנימיים באיזורי מגורים מיוחד א', מיוחד ב' ומיוחד ג'.
- 3) הביעת הוראות לבניה באיזורי מגורים מיוחד א' מיוחד ב' ומיוחד ג' ובאיזור בנייני מגורים - חסיד בעתיד.
- 4) הביעת שימושים מותרים והוראות בניה בבניינים קטנים א' ו-ב' ובבניינים עם הזית הנויות.
- 5) הדרת בניינים לשימור והביעת הוראות לשימורם.
- 6) הביעת הוראות לתכנון מערכת הדרכים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו.

מכון אורבני (1975) בע"מ

עורך התכנית:

על תכנית זו מכים השימושים, התקנות וההוראות של תכנית מפורטת מס' 38 ו-1200 על תיקוניהן ותוספותיהן בתחום השטח הכרוך בתשריט, פרט לאותם נושאים שלגביהם נקבע אחרת בתכנית זו.

7. התייחסות לתכנית ראשית מפורטת:

15 שנה, שכל א' תוך 3 שנים.

8. זמן ביצוע:

9. הגדרות:

- "בנין קיים" - כל בנין כמשמעותו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, הקיים בעת כניסת תכנית זו לתוקף.

- "איזור" - כל השטח הנכלל בתכנית.

- "איזור שימור" - האיזור המסומן בתשריט בסימון מיוחד.

- "בנין לשימור" - בנין קיים המיועד לשימור המסומן בתשריט. בסימון מיוחד כמפורט בנספח ב.

- "בנין חריג" - לפי המסומן בתשריט בסימון מיוחד כמפורט בנספח ג'.

- "חזית בנין" - מסומן בתשריט, ואכיה מתייחסות ההוראות לפי בנין קדמי באיזור מגורים מיוחד א'.

- "רחוב מקומי משולב" - רחוב או קטע לשימוש משולב של רכב והולכי רגל, תוך מתן עדיפות להולכי רגל, ללא הפרדה בין מיסעה המדדכרת.

- "חזית חנויות" - בנין מגורים חדשים שבהם יאושרו חנויות ובתי-עסק, הפונים לרחוב בקומת הקרקע.

- "בנין עסקים מיוחד א' ו-ב'" - בנין קיים שבו ינתן היתר לעסקים בענפים שאינם מהווים מטרה למגורים באיזור, ויש בהם לטורם כיוורתו, אופיו ושיקומו של האיזור.

- "מגרש מיוחד" - מגרש שתאושר בו בניה לאחר שתוגש תכנית מפורטת, הכוללת נספח בינוי ארכיטקטוני התואם את אופיו של האיזור, שתאושר ע"י מוסדות התיכנון כחוק.

- "מע"ר" - חלק ממרכז העסקים הראשי הכרוך בתכנית.

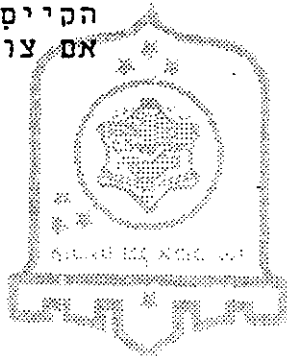
- "מגרש מגורים" - מגרש הרשום כחידת רישום נפרדת בפנקס רישום המקרקעין.

- "מגרש מגורים משני" - חלק ממגרש מגורים ראשי הנמצא בידי מחזיק כדון, שהיה זכאי, להרשם כבעלים של המגרש, לו היה זה רשום כחידת רישום נפרדת בפנקס רישום מקרקעין.

- "יחידת דיור" - יח' מגורים ששטחה לא יפחת מ-72 מ"ר.

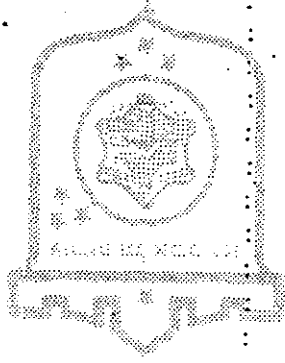


- "חצי יחידת דיור" - יחידת מגורים קיימת אשר שטחה כ- יעכה על 48 מ"ר, והכוללת מטבח ושרותים מסודרים.
- "גובה בניה" - הגובה הנמדד החל מנקודה שבין ס ל-30 ס"מ מעל לגובה הרחוב באמצע הזיר המגרש ועד לנקודה הגבוהה ביותר.
- "קומת מרתף" - חלק מבנין שחלכו בין רצפתו ותחתית תקרתו, נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו. בכל מקרה לא יבלוט המרתף מעל 50 ס"מ (נטו) ממפלס הרחוב בו נמצאת הכניסה הראשית לבנין.
- "גג" - המפלס העליון של התקרה העליונה ביותר של הבנין כולו, וכאשר הבנין בנוי במספר מפלסים שונים, המפלס העליון של התקרה העליונה בכל אחד מן המפלסים.
- "בנין ציבור" - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה.
- "מבנן" - גוש בנינים התחום בין רחובות.
- "הועדה" - הועדה המקומית לתכנון וכבניה ת"א יפו.
- "המתכנן" - מהנדס הועדה המקומית לתכנון וכבניה למרחב התכנון המקומי תל-אביב יפו.
- "קו רחוב" - קו הרחוב המתוכננים הם לפי המצב הקיים בשטח, בעת אישור התכנית, אלא אם צוין אחרת בתשריט.



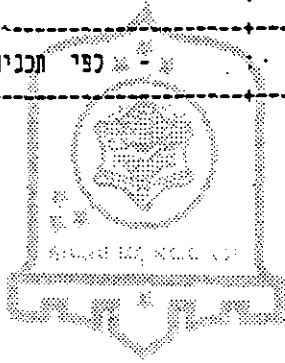
תכנית תא/2277 - דף מס' 5 מתוך 18

הערות	קרי בנין	מספר קומות	מס' ית' דיוור/מגרש	סוג בניה	איזור
3: מגורים : בניה חדשה. **	קדמי-0.0 מ' :	2 קומות (כולל קומת פרט):	גודל מגרש מינימלי	100 מ"ר :	מיוחד ב' (ראה פרטום)
מיוחד ב' (ראה פרטום) :	אחורי-4.0 מ' :	+ עכית גג.	מגרש בשטח עד 120 מ"ר -	1 ית' דיוור.	
מסותפת לשני המגרשים) :	צדדי-2.5 מ' :	כצוף למגבנות עיצוביות.	מגרש בשטח עד 180 מ"ר -	2 ית' דיוור. על כל	
בכו בנין 0.0 :	או 0.0 מ' * :		תוספת שטח למגרש עד 80	מ"ר - 1 ית' דיוור נוספת.	
7 במגרשים סטטום מעל ל- :					
300 מ"ר, שמחוץ לאזור :					
השמור, יתורו תכנות לפ :					
איזור מגורים מיוחד א' :					
4: מגורים : ***	קדמי-0.0 מ' ** :	3 קומות (כולל קומת פרט):	מגרש בשטח עד 200 מ"ר -	3 ית' דיוור, על כל	מיוחד א' תוספת בניה.
מיוחד א' תוספת בניה. :	אחורי-4.0 מ' *** :		תוספת בשטח המגרש עד	80 מ"ר - 1 ית' דיוור	(ראה פרטום)
בנין המותרים עוכה על :	צדדי-2.5 מ' ** :		נוספת.		
7 מ'. ופר צדדי קיים :	או 0.0 מ' ** :				
הוא 2.5 מ' כפחות. :	ונקומה הרביעית - :				
8 כו בנין 0.0 מתיחס לפו :	אחורי - 6.0 מ' ** :				
תזוה קיימת במבנו. או :	צדדי - 4.0 מ' :				
לא תהיה חריגה מסו בני :					
קיים קדמי או צדדי. :					
9 התוספת תותר רק לכניו :					
הקיים בכו אחורי של 5 :					
מ' כקומת פרט ו-5 מ' :					
בקומה מעליה לכחות, אכ :					
אם התוספת משלימה ית' :					
דיוור קיימת. :					
10 כו בנין צדדי 0.0 יזה :					
רק כשהבנין הגובל קיי :					
או מתוכנו (לפי תכנית :					
מפותפת לשני המגרשים) :					
בכו בנין 0.0, אולם ר :					
בכד אחד. במקרים שבה :					
פו הבנין הצדדי הסריב :					
מסו מ-2.5 מ' תחריב :					
התוספת בכו בנין צדדי :					
3.0 :					
5: מגורים : בניה חדשה	קדמי-0.0 מ' ** :	3 קומות (כולל קומת פרט):	שטח מגרש מינימלי כבניה:	200 מ"ר -	מיוחד ג' (ראה פרטום)
מותרת במבנים שרוחבם :	אחורי-4.0 מ' :		מגרש בשטח עד 300 מ"ר -	4 ית' דיוור.	
בין קרי בנין המותר :	צדדי-2.5 מ' :		על כל תוספת בשטח המגרש:		
ערכה על 7 מ'. הקומה :	או 0.0 מ' *** :		עד 80 מ"ר-1 ית' נוספת.		
הרביעית תבנה בתוך :					
שיפוע גג של 1:2 בכו :					
רקט מנטימלי של 13.5 :					
מקביל לרת'. כו בנין :					
צדדי 4.0, ופר בנין :					
אחורי 4.0 :					



תכנית תא/2277 - דף מס' 6 מתוך 18

הערות	קווי בנין	מספר קומות	מס' יח' דיוור/כמגרש	סוג בניה	איזור
קו בנין קדמי 0.0 מ"ר	22				
למצב הקיים נסדית הרחוק					
קו בנין צדדי 0.0 יוח	22				
רק כשהבנין הגובל קיים					
או מתוכנן (לפי תכנית					
משותפת לשני המגרשים)					
בטו בנין 0.0, אולם רק					
בצד אחד של המבנה.					
בבנינים בהם יהיה קו					
בנין 0.0 בצד אחד של					
המבנה, ובכל מקרה של					
איתוד מגרשים, יהיה קו					
בנין צדדי- 0.5 מ'					
ובקומה רביעית - 0.5 מ'					
- לפי תכנית מפורסת הכוללת נספח בנוי ארכיטקטוני -			שטח מגרש מינימלי	: 6. לתכנון בעתיד	
			כבניה 500 מ"ר	:	
- לפי תכנית מפורסת הכוללת נספח בנוי ארכיטקטוני -				: 7. מגרש מיוחד	



- 10.1 תכנות בניה:
- 10.1.1 ככלי
- 10.1.1.1 היתרים לתוספות בניה בכל האיזורים ינתנו בתנאי שתוגש תכנית לשיפוץ הבנין כולו, כולל החצר, ויפוננו כל המבנים וחלקי המבנים שהינם בניגוד להוראות התכנית, הכל לפי התקנות המפורטות לגבי כל איזור ואיזור, לשביעות רצון הועדה. ביצוע השיפוץ בפועל יהיה תנאי לסבלת תעודת אמר.
- 10.1.1.2 הועדה תהא רשאית לדרוש נסיגה בקו בנין קדמי לצורך התאמתו לקו חזית המבנו הקיים.
- 10.1.1.3 לא תותר בנית קומת עמודים או קומת מסד פתוחה כרחוב, באיזורי מגורים מיוחד א', מיוחד ב' ומיוחד ג'.
- 10.1.1.4 כל קירוי בגג רעפים יהיה ברעפי חרס בשיפוע 1:2 קו חרס יהיה מקביל לקו הרחוב. במגרשים הפינתיים יהיו שני קדי רכס מקבילים לשני הרחובות. לא יותרו ארבעי רוח בולטים.
- 10.1.1.5 קירות הריץ בתזירות הצדדיות דינם כדין קירות הריץ בתזית הקדמית והאחורית מבחינת תגמילים, גם בקו בנין "ס" במידה ושני מבנים עמודים אינם נבנים באותו הדמ.
- 10.1.1.6 הצבת מיכלי מים או מיכלים אחרים - לא תותר על הגגות המשופעים. הצבת המיכלים על גגות שטוחים תחייב הרקתם ב-2.0 מ' מינימום מהמעקה והקמת מיסתור בבנין.
- 10.1.1.7 תכנית 1890 ליציאה על גגות - איננה חלה על תכנית זו.
- 10.1.1.8 במגרש מגורים משני תותר בניה רק במידה וניתן לקיים את התנאים הנדרשים בכל אחד מהמגרשים המשניים בצפוד.
- 10.1.1.9 במקרים המיוחדים, המפורטים להלן, ניתן יהיה להוסיף עד 60 ס"מ לגבהים המכסימליים המפורטים בתכנון לגבי כל אזור ואזור, זאת לאחר סבלת חוות דעת המתכנן:
- א. תוספות בניה בבנינים בהם הקומות המקוריות הקיימות גבוהות מהמקובל לגובה קומה, ואינו מאפשרת השלמת קומה נוספת במסגרת מגבולות הגובה המפורטות.
- ב. בניה חדשה או תוספות בניה שבהם מפכס פני הקרקע במגרש ובמבנו גבוה מהמוגדר יחסית למפכס הכביש.
- 10.1.1.10 בכל מגרש יהיה שטח פתוח לא בנין רציף, שכא יפחת מ-20% משטח המגרש.

- 10.1.11 מרתפים בבנינים קיימים :
- א. אין בתכנית זאת לפגוע במרתפים שהוקמו כדיון.
 - ב. לא יורשו מגורים בקומת המרתף.
- 10.1.12 מרתפים בבנינים חדשים :
- א. הועדה רשאית להתיר הקמת קומת מרתף בכך בנין חדש בגבול התכנית.
 - ב. בכל מקרה של הקמת מרתף, יש למקם בו את המקלט.
 - ג. הועדה רשאית כאשר חריגה של קומת המרתף מקו הבנין בתנאי שהלכה המרתף הורג נמצא כוכו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.
 - ד. בקומת מרתף יש להקים יציאת הרום בנוסף כיציאת החרוץ שתוייבום להתקין במקלט.
 - ה. לא יורשו מגורים בקומת המרתף, המרתף ישמש את דיוקנו הכיח בכלד לצורך איחסון.
 - ו. גודלם של המקלט, החרוץ לאיחסון המתקן כחימום וקירור, מקום הטרנספורמטור והמחסנים כדיוקרים יקבעו על ידי הועדה, בהתאם לתקנים, אם קיימים כאכה, או על פי שיקול דעתה.
 - ז. פתיחת חלונות מרתפים לרחוב תותר רק במבנים, בהם קיימים מרתפים פתוחים לרחוב.
 - ח. במרתף יהשב חלק מבנין שהכלו ביון לצפתו ותחתית הקרתו, נמצא כוכו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו. בכל מקרה לא יכלוט המרתף מעל 50 ס"מ (נטו) ממפלס הרחוב בו נמצאת הכניסה הראשית לבנין.
 - ט. בכל איזור בו מותר במרתפים שימוש עסקי יקבע שטה המרתף בחשבונו לצורך הישוב אחוזי הבניה.

10.2 תוספות בניה באיזור מגורים מיוחד א'

- 10.2.1 חזית קומת הקרקע בקו בנין אחורי היא לשימור ולא יעשה בה כל שינוי. בניה הקומה הנוספת בקו בנין "0" תתייב התאמת הפתחים לקיים בקומת הקרקע. פתיחת חלונות מהמרתף לרחוב תותר רק במקרים בהם קיימים חלונות מרתפים באותו המבנו.
- 10.2.2 גובה הבניה בקו בנין "0" תהיה עד 6.0 מ'. מעל לגובה זה תאושר הבניה רק בתוך שיפועי הגג. במקרה של גג שטוח, יהיה המעקה בגובה של עד 1.30 מ'.

תכנית תא/2277- דף מס' 9 מתוך 18

- 10.2.3 נסיגה של 2.0 מ' מקו בנין אחורי, מעל לקומת הקרקע, תאפשר שינוי בפתחים, אולם בכל מקרה שה"כ רוחב הפתחים לא יעלה על 60% מרוחב החזית. רוחב כף פתח לא יעלה על 1.5 מ' וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.
- 10.2.4 נסיגה של 4.0 מ' מקו בנין אחורי תבטל ההגבלות על גודל הפתחים.
- 10.2.5 הגגות בקירווי רעפים, יהיו עד קו רכס מכסימלי בגובה 10.0 מ'. להילופיו אגף שטוחים יהיו מרוצפים. קירווי בניה מעל גובה 6.0 מ' יהיה רק בגג רעפים.
- 10.2.6 בחזית הבנין תוקם אדר בניה בגובה 2.0 מ' עם פתח יחיד ברוחב עד 1.5 מ' סגירת הפתח תעשה בשער מסודר.
- 10.2.7 במקדשים שאורך חזית הבנין שלהם הוא מעל 5.0 מ', יותר פתח יחיד ברוחב עד 2.5 מ' שישמש ככניסת הרכבי רגל ורכב. סגירת הפתח תהיה בשער מסודר. מיקום הפתחים יעשה בתאום עם התכנון המפורט של רחוב מסומן משובב. במקרה שלא ניתן יהיה להסדיר חניה בחצר בגלל הפרשי גובה יחול סעיף 10.2.6. על כל יחידת אורך נוספת בחזית האדוניה מ-4.50 מ' והקטנה מ-9 מ' יותר פתח נוסף בכפוף לאמור לעיל.
- 10.2.8 אמר כל הגדרות החוץ, כולל קיר עד בקו בנין "ס" וכולל גובה הפתח בשיתוף חוץ חכם.
- 10.2.9 מעקות מהפסגות יהיו מברזל מסודר. מעקות בקו בנין "ס" ומעקות הגגות יהיו בנויים.
- 10.2.10 כל האכמנשים שיש פירזוכ, נגרות ומסארות, בפירות החוץ ובגדר יהיו מעץ או מברזל צבוע. לא יותר שימוש בפלסטיק או בחמרים מבריקים.
- 10.2.11 מגרשים האדוכים מ-100 מ"ר ויש בהם יותר מחידה מגורים אחת, יחוייבו בהסדרת מפומות חניה כיתודות המגורים הנוספות בתוך המגרש. הם במקרה של הפרשי גובה האדוכים מ-50 ס"מ ביו מפלט הרחוב למפלס החצר, יהיו פטורים מהסדרת חניה בתוך המגרש.
- 10.2.12 לא יותר קירווי של מקומות החניה מעבר לקו הבנין, ולא יותר ציפוי מקומות החניה באספלט.
- 10.2.13 כל תכנית המצורפת לבהשה להיות בניה חייבת בהתאם החזיתות (הקדמית והאחורית) לבנים הסמוכים, ותחוייב באישור המתכנן.
- 10.2.14 כדיירים תותר הפעלת עסק שאיננו מהווה משרד (בהתאם לרשימה המפורטת בנספח א') בחכם מיחידה המגורים שלהם, בתנאי שאותו דיור מתגורר בפועל באותה יחידת מגורים.

10.3 בנינים חדשים באיזור מיוחד א'.

10.3.1 בבניני מגורים חדשים יחולו כל הסעיפים שכ 10.2 למעט 10.2.1.

10.3.2 הפתחים בקו בנין אחורי "ס" יותאמו לפתחים במבנים הסמוכים, זאת בנוסף לאמור בסעיף 10.2.13.

10.4 תוספות בניה באיזור מגורים מיוחד ב'.

10.4.1 סעיפים 10.2.2, 10.2.5, 10.2.8, 10.2.9, 10.2.10, 10.2.11, 10.2.12, 10.2.13, 10.2.14 יחולו על תוספת כמבנה מגורים מיוחד ב'.

10.4.2 בקו בנין קדמי "ס" לא יותרו פתחים שסה"כ רוחבם גדול מ-60% מרוחב החזית הבנויה, ובכך מקרה לא יעלו מימדהם על 1.5 מ' רוחב ו-2.0 מ' גובה. נסיגה של 4.0 מ' בקו בנין קדמי תבטל ההגבלות על גודל הפתחים.

10.4.3 במגרשים בהם קיים קו בנין קדמי מכסימלי 3.0 מ' או יותר, ובכך המגרשים בהם קיימת או ניבנת גדר יחולו הסעיפים: 10.2.6 ו-10.2.7.

10.5 בנינים חדשים באיזור מיוחד ב'.

10.5.1 סעיפים: 10.2.2, 10.2.5, 10.2.8, 10.2.9, 10.2.10, 10.2.11, 10.2.12, 10.2.13, 10.2.14, 10.4.2, 10.4.3 יחולו על בנין מגורים מיוחד ב' חדש.

10.5.2 במקרה שאיחוד חלקות בתוך איזור השימור יביא ליצירת מגרש הגובל בשני רחובות מקבילים, יחולו עליו הסעיפים: 10.2.6, 10.2.7.

10.5.3 במגרשים שמהוץ לאיזור השימור ושטחם מעל כ-300 מ"ר יחולו קווי הבנין וגובהי הבניה לפי איזור מגורים מיוחד א'.

10.6 איזור מגורים מיוחד ג' - תוספות בניה ובנינים חדשים.

10.6.1 בבנינים שיש בהם יותר מ-3 יח' מגורים על מגרש קיים ינתן פתרון חניה ליחידות העודפות בתוך תחומי המגרש.

10.6.2 יציאות כגא יאושרו רק בבנין שרוחבו בין קווי הבנין המותרים עולה על 7 מ' וקו בנין צדדי בבנין קיים הוא 2.5 מ' לפחות.

10.6.3 היציאות כגג יבנו בצמוד כמגדל המדרגות הכלכלי, ואם לא היום מגדל כזה, תרוכזנה היציאות כגג מסביב לשטח המהורה המשך טבעי שכ חדר המדרגות הכלכלי.

10.6.4 לא יוצא היתר להקמת חדר יציאה כגג אלא אם הוגשה לוועדה המקומית תכנית מוסכמת עם בעלי הדירות לפיתוח הגג כולו. התכנית תכלול: הקצאת שטח להקמת אנטנה מרכזית, לדודי שמש או כחימום סוכרי. 25% מסה"כ שטח הגג יהיה לצרכי בעלי הדירות בבית המשותף. התכנית תיכלול את כל המבנים הקיימים והמוצעים עם הגג. הועדה המקומית רשאית לדרוש מראה פרספקטיבי או מודל אם תמצא זאת לחשוב לצורך הדיון.

10.6.5 בכך בניה עם הגג אסור השימוש בהזיתות, בפירווי ובפתחים באספסט, פח, זיקט וכדו'.

10.6.6 הועדה רשאית לאשר יציאה כגג באחת בשתי צורות:

א. בתוך שופועי גג רעפים עד לגובה רכס מכסימלי של 2.5 מ' מקביל לקו הרהוב, הגג יהיה בשופוע של 2:1 ויחווה המשך למעקה חזית הבנין - כפי המתואר בנספח הנחיות עיצוב מחייבות.

ב. יציאה כגג עם קרוי שטוח, בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' היציאה כגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג. וכאן מחדר המדרגות של הבנין, בתנאי שלמבנה זכות בדעדיית לשמש כחלק מהגג הצמוד לדירתו, והדשום בספרו האחרונה על שמו. השטח הבנוי של היציאה כגג, לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו, המרחק בין מעקה הגג לבין מבנה היציאה כגג לא יפנו מ-2.5 מ'.

10.6.7 לא תותר הצבת מתקנים כלשהם על היציאות כגג.

10.6.8 לא תותר ההמתם של מבנים או מתקנים על גג שכ בית, זולת המבנים והמתקנים הבאים:

א. המשך חכך חדר המדרגות הכלכלי של הבנין, או חדרו מדרגות אחרים, כהכו "מגדל חדר המדרגות".

- ב. חדר המכונות להפעלת המעלית.
- ג. חדר המכונות להפעלת מיזוג אוויר.
- ד. מאגרי מים.
- ה. תא מצנח אשפה.
- ו. אנטנה מרכזית לטלביזיה.
- ז. אנטנה מרכזית לרדיו.
- ח. מתקן כתלית כביסה.
- ט. מערכת שמש כחימום מים.

10.6.9 השטח הכספי של המבנים והמתקנים המפורטים לעיל לא יעלה על 40% משטח הגג. בנוסף תהולנה ההגבלות הבאות:

א. שטח הדר המכוננות להפעלת מעלית לא יעלה על שטח פיר המעלית, בתוספת השטח הדרוש להקמת קירות.
ב. שטח מגדל הדר המדרגות לא יעלה על שטח הדר המדרגות, בתוספת השטח הנדרש להקמת קירות מסביב לחלל זה.

ג. שטח הדר המכוננות להפעלת מיזוג אוויר יהיה בהתאם לצורך וכפי תכנית שתוגש ע"י מתקני מיזוג אוויר.

10.6.10 המבנים והמתקנים הנזכרים בסעיף 10.6.8 והמפורטים בסעיפי המשנה ב.א.ד.ה יוקמו בסמוך ובצמוד למגדל הדר המדרגות.

10.6.11 גובהו של כל אחד מן המתקנים והמבנים הנזכרים בסעיף 10.6.9, כמעט אנכנות מרכזיות לטכניזיה דלדדיר, לא יעלה על 2.5 מ' מעל פני גג הבנין, או כס אם מוקמת או קיימת קומה הכפית, תהיה הועדה רשאית לאשר גובה שונה לצורך התאמה ארכיטקטונית.

10.6.12 התקנת מערכת שמש לתימום מים עפ"י החוק תותר בתנאים הבאים:

א. דוד הים על כל אביזריו כולל קולט שמש יורחב ממעקה הג שטוח כמרחק מינימלי של 2.5 מ' או על פי תכנית עיצוב.

ב. על גג משופע יותר להתקין קולט שמש אך ורק צמוד לגג במקביל כשיפועי יתר חלקי המערכת ימישמו בתוך הבנין על אבי קונסטרוקציה מתאימה.

10.6.13 על אף האמור בפרק זה, רשאית הועדה המקומית לאסור או להגביל את ההתקן של המבנים או המתקנים המפורטים בסעיף 10.6.8 בבתים מסויימים הנכללים בתכנית זו.

10.6.14 הועדה תהיה רשאית לאסור הקמת מגדל הדר מדרגות ככלי או להוציא היתר לבנין כלי מגדל כזה, אחרי קבלת חוות דעת מוסמכת של מהנדס, שאי הקמת המגדל לא יסכן את בטיחות הבנין ודליריו בכל צורה שהיא.

במקרה שלא יבנה המגדל, יהיה הכרח להשאיר מעבר שרות לגג בצורת פתח בתקרת הדר המדרגות של הקומה העליונה, ולהתקין סוכס ברזל המוביל אל הפתח.

א. גגו של בית יוקף מעקה יציב שיוקם מחומר עמיד בפני בליה.

תכנית תא/2277- דף מס' 13 מתוך 18

ב. במעקה לא יהיו מדרגות, חריצים ו/או בליטות העשויים כהקל את הטיפול עכ"ל.

ג. גובהו של המעקה יהיה 1.30 מ'.

ד. המרחק בין מעקה הגג לבין מבנה או מתקן כלשהוא על הגג למעט מגדל חדר המדרגות כא יקטן מ-2.5 מ' או על פי תכנית עיצוב.

איזור שימור 10.7

10.7.1 כל הריסת מבנה ו/או חלקים ממנו, כולל מטעמי בטיחות חייבים באישור מהנדס העיר לאחר תחילת דעת המתכנן. סעיף זה אינו חל על בנינים כשימור על פי סעיף 10.8.

בנין כשימור 10.8

10.8.1 לא תותר הריסת בנין כשימור וכא תותר לגביו כל תוספת בניה.

10.8.2 ככל פעולה שיצרכה הנדרשת לאחזקתו של הבנין תעשה רק באישור הועדה לאחר עיון בהוות דעת המתכנן, כולל טיפול סביבתי, איזור, אינפוז, מרזבים, סגירת מרפסות והצבת מתקנים על הגג.

10.8.3 הועדה השאלית להתייר שימוש שאינו למגורים בבנין, בתנאי של שמירה בצורתו הנוכחית ויעשו בו השיפוצים הנדרשים איתם תפרט הועדה, כולל הסרת כל חכה או תוספת שאינם שייכים לבנין המקורי. בכל מקרה השימוש שיוותר לא יהווה משך בשכונה. השימוש שאינו למגורים יוכל להיות בכל הבנין או בקומה הסדפה בכפר ושימוש למגורים בקומות מעליה.

בנין חריג 10.9

כל תוספת כולל שיפוצים יעשו לפי תכנית מיוחדת ובאישור הועדה לאחר קבלת חוות דעת המתכנן, כפרף למפורט בנספח א'.

איזור לתכנון בעתיד 10.10

10.10.1 בתחומי האיזור לתכנון בעתיד, תיכנס חניה ציבורית כ-100 כלי רכב, באיזור הסמוך למבני בי"ס אליאנס ויחיאלי. וכן כביש בחתר 18 מ, כמסומן בתשריף (שינוי תואי הכביש המתוכנן לא יהווה שינוי לתכנית בנין עיר מפורטת זו).

שימושים שאינם למגורים 10.11

10.11.1 השימושים המותרים באיזור המסומן בתשריט כחזית חנויות הם לפי רשימת השימושים והתכליות המפורטות בנספח א'.

10.11.2 בכל בנין חדש בו קיימת חזית החנויות תהיה נסיגה של 1.0 לפחות בקו בנין קדמי של קומת הפרקע.

10.11.3 בנין עסקים מיוחד א' תותר פתיחת עסקים שאינם מהגורים מטרד לשכונה לפי הרשימה בנספח א'.

10.11.4 בכל בנין או חלק בבנין, מתוך לאיזור השימור אשר קיימת בו כיום מלאכה ומתנדס העיר יקבע כי מלאכה זו מהווה מטרד למגורים או שהבנין אינו מתאים לדירת מגורים במבנהו הקיים רשאית הועדה לאשר במשך שלב א' של התכנית שימוש לפי רשימת העסקים המותרת בבנין עסקים מיוחד א' לתקופה שתקבע ע"י הועדה. בנין זה אסור בכל תוספת בנין בתום שלב א', או כפי שבו, לפי החלטת הועדה, לאחר קבלת חוות דעת המתכנן, ואשר השימוש למבנה עסקים מיוחד א' אינו יהא לפי המסומן בתשריט.

10.11.5 במבנה עסקים מיוחד ב' תותר פתיחת עסקים לפי סעיף 10.11.3 לפתח בית אוכל ומשקה.

10.11.6 היתר בבניה למבנה עסקים יותנה בנוסף לאמור בסעיף 10.11.1 בפירוט חפיה שיוגש לאישור מהנדס העיר.

10.11.7 בבנינים שבהם יהיו שימושים שאינם למגורים, יהושב שטח של 72 מ"ר של שימושים אלה כשורה ערך לפחות מגורים.

רחוב מסומן משולב 10.12

10.12.1 בכל רחוב או קטע רחוב שיוכרז כרחוב משולב יש להכין תכנית פיתוח לרחוב שתכלול הסדרי הנועה וחניה, עיצוב הריצוף, ריהוט הרחוב, האיסוף, תאורת הרחוב והכניסות לחניה בתוך הבתים. התכנית חייבת באיזור הועדה המקומית. לאחר תאום עם משרד התחבורה.

שטחים ציבוריים 10.13

10.13.1 הבניה תעשה לפי תכנית בינוי לעיצוב בניני הציבור ותכנית פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים, שיובאו לאישור הועדה המקומית.

10.13.2 רשיון להפעלת בניני ציבור בשטחים אלה יותנה בהסדרי חניה בתוך השטח המסומן כשטחים ציבוריים.

10.13.3 מגרש א' לבניני ציבור - מיועד להקמת בית מרחץ (מקווה שהרה), הוראות הבניה והזכויות יהיו לפי אזור מגורים מיוחד ב'.

10.13.4 מגרש ב' לבניני ציבור - בנוסף לשימושים המותרים באזור לבניני ציבור יותרו בו גם השימושים המותרים בש.צ.פ. כמעט חניה עילית. השימוש בו יוגבל לשימוש שלא יהווה מטריד לבית המרחץ ולסביבה. הוראות הבניה והזכויות יהיו לפי אזור מגורים מיוחד ב'.

10.13.5 השימושים הציבוריים המותרים במגרשים א' ו-ב' לבניני ציבור כוללים חניון ציבורי תת קרקעי. למבנה החניון יותרו בנין "0" מכס הכוונים בתנאי שדא יבוצע מעל ל-60 ס"מ מפני ההגובה ומפני הקרקע במגרשים הגובלים בשטחים בהם לא יוקם בנין מעל לחניון יעשה פיתוח אנפני.

שימוש חריג לבנין בגוש 6923 חלקה 30 10.14

ידתר שימוש חריג בפומות מעל לתנויות, כס עוד השימוש קיום למחסנים, משרדים טכניים ומכון שכפול. אישור זה כפוף לתנאי שיפוז היצוני של הבנין על פי הנחיות הועדה המקומית. במידה המבנים בחלקה זו יחרטו מותר יהיה לבנות בנין מגורים עם תזית מסחרית לפי תכנית זו או בנין משרדים לכא מסחר בקומת הקרקע וזאת בכפוף לעיצוב אדריטקטוני של בנין אבן ורגא לעפוס.

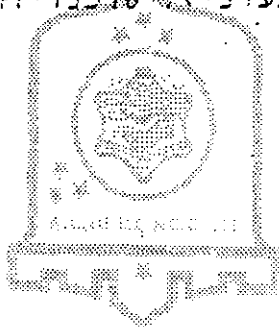


חתימת עיריית התכנית
מכון אדריטקי (1975) בע"מ
לב דיזינג' ת"א 64332 סל. 3-292961

חתימת היזם

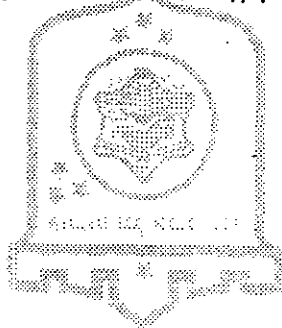
נספח א' - שימושים ותכליות מיוחדים. מותרים
=====

1. שימושים המותרים בכל איזורי המגורים (לסעיף 10.2.14):
מקצועות חופשיים, גלריות, סטודיו לציור, אריגה, גרפיקה וכו'.
2. שימושים המותרים בכל איזורי המגורים כמעט איזור מגורים מיוחד א':
בתי-מכוכת, חנויות למכירה בהפעלות שכ פירות וירקות.
3. שימושים המותרים במבנה עסקים א' (לסעיף 10.11.3):
כל השימושים בסעיפים 1 ו-2 בתוספת מלאכות מיוחדות: צורפות, תייפות, סנדלרות, קליעת קש, נארות ורצועות, בתנאי של אי הפעלת מכונות השמלות ומכונות מישור, וכן חנויות לממכר צרכי צילום, אופטיקה, צרכי עישון, מזכרות, מהנות, מכשירי-כתיבה, ספרים, עיתונים, הפצי-אומנות, ממתקים, פרחים, עצים, בגדים, אריגים. נכמו כן גני-ילדים, מעונות, מרפאות, טיפות-חלב וספריות.
4. שימושים המותרים בחזית הנויות (לסעיף 10.11.1):
כל השימושים בסעיפים 1, 2, 3 בתוספת מספרות, סניפי בנקים, אטלזים, חנויות לממכר דגים, חשמלאים (לתיקונים בכבד), סוכנויות כביסה, ניקוי יבש, חנויות לטהינת קפה תבלינים, חנויות להיטים, חנויות לצירוד ספורט, שרברבים, חנויות אופניים, רפדים, קונדיטוריות, חנויות צבעים וחמרי בנין (קמעוני), סוכנויות תווך וטיול, מסעדות ובתי קפה.



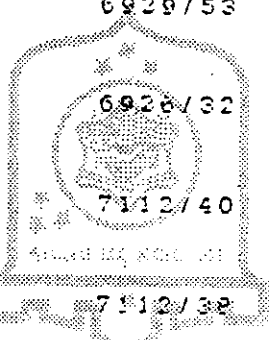
נספח ב' - בנינים לשימור
=====

חכמה וגוש -----	כתובת -----	המבנה -----
6928/22	רח' שכוש 32	בית שכוש (בי"ס ובית-כנסת)
6928/21	רח' שכוש 32	ביח"ר שכוש
6928/23	רח' יחיאלי 6	בי"ס יחיאלי
6928/24	רח' יחיאלי 5	בי"ס אליאנס
6929/143	רח' דוקח 36	בית דוקח
6929/165	רח' אמזלג 22	בית אמזלג
6929/164	רח' אמזלג 20	
6929 /49	רח' אכרואי 9	בית הרב קוק
6929/162	רח' שכוש 35	בית ש"י עגנון
6929 /73	רח' בוטנאי 10	בית ש. בן-ציון
6929/132	רח' דוקח 21	בית הפועל הצעיר
6929 /65	רח' פינס 30	בתי שכוש חדשים
6929 /93	רח' פינס 32	
6929/154	רח' דוקח 18	בית הכנסת מראות סוכס



נספח א' - בנינים חריגים
=====

המבנה	כתובת	חשקה/גוש	אכמנטים לשימור
בנין תחפומבני רח' לוינבסקום 7	7	6923/36	אכמנט כניסה, אכסדרה מפורשת בקומת קרקע באגף הדרומי
קולנוע עזרי	רח' לוינבסקום 4.2	6923/73-74	מעטפת חיצונית בחזיתות פנים וליכונבסקום
בנין הקניסה	רח' לוינבסקום 3	6923/15	שימור הקניסה כולו בפני כניסת מתכת על הגג, מעקה בנכרי, מעקות מרפסות, אכמנט כניסה מרחוב לוינבסקום
בנין	רח' לוינבסקום 1	6923/14	אומנות ותכשיטים בחזיתות מעקות ברזל ואכמנט פינה
בנין מלאכה	רח' אחזה 22	6929/53	אמנויות מדורגים באגף דמיוני אבו
בנין	רח' שבזי 31	6926/32	ארקרים ומעפה אג בפני בחזית שבזי ואחזה
בנין	רח' אמזכא 18	7112/40	מעטפת הגוש המרכזי - כרכובי חלונות ומרפסות
בנין	רח' אמזכא 14	7112/32	מבואת כניסה מרחוב אמזכא
בנין	רח' אמזכא 12	7113/37	מודולציה שני הזית מרפסות דרומית



הועדה הישראלית להגנת הנחלות הישראליות

שם הנחלה: בנין תחפומבני רח' לוינבסקום 7 מס' 9277

החלטות לפי חוקה ולפי חוקי הביטחון:

2	14.8.85
15	4.9.85
265	31.3.86

י.י.

