חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3501

שם תוכנית: "תפרי נווה צדק דרום"

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: תל אביב יפו
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל-אביב - יפו

שם התכנית: תכנית מס' תא/3501 "תפרי נווה צדק דרום"

הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):
תאריך 25.11.2009 פרוטוקול 0028- 09ב' החלטה 8

אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
תאריך 30.08.2010 ישיבה מס' 1058
16.07.2012 ישיבה מס' 1115
12.11.2012 ישיבה מס' 1121

מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
אלי אבל		תאריך:

דורון ספיר, עו"ד
מ"מ יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' _____
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום _____ לאשר את התכנית
גילה אורון
מנהל מינהל התכנון | יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 3501/תא
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30.8.10 16.7.12 12.11.12 לאשר את התכנית
גילה אורון
מנהל מינהל התכנון | יו"ר הועדה המחוזית
3.213

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על האזור הדרום-מערבי של שכונת נווה צדק סמוך לחוף הים ומצפון לתחנת הרכבת הישנה מנשיה (שכונת מנשיה העתידית). שטחה כ-62 דונם. תחום התכנון חל על השכונה ההסטורית נווה שלום שהוקמה בשנת 1890 ע"י זרח ברנט כשכונה העברית השניה שהוקמה מחוץ לגבולות יפו (נווה צדק היתה הראשונה).

השכונה שומרת על מרקם הבניה ההסטורי: בנייה נמוכה בתכסית גבוהה, קו בניין קדמי 0 מ', רחובות צרים וגגות אדומים. לשכונה ערכים הסטוריים, אדריכלים ותרבותיים העומדים בפני עצמם והמהווים אבן דרך בהתפתחות העיר תל-אביב-יפו.

מצב קיים

התכניות התקפות , 1200 ו- 2277, הגדירו את השטח כאזור לתכנון בעתיד והתוו דרכים ראשיות ושטח ציבורי פתוח ללא התייחסות למגרשים הקיימים, מתוך כוונה להרוס את הבניה הקיימת ולבנות את השטח מחדש.

האזור מבונה ברובו בבניינים בני 1-2 קומות במצב פיסי בינוני עד גרוע. החלקות קטנות (100 - 300 מ"ר). השימושים הקיימים בפועל ברובם מגורים ומיעוטם תעשייה, משרדים ומסחר.

מטרות התכנית החדשה:

- לקבוע מסגרת בניה כוללת לאזור, שתאפשר את שיקומו והחייאתו, תוך שמירה על המרקם הקיים והחלקות הקיימות ושימור מבנים, כחלק אינטגרלי מן ההקשר העירוני הסובב.
- לשפר את רווחת הדיור ולהגדיל את מצאי הדירות בשכונה.
- להוסיף שטחי ציבור בנויים ופתוחים, גנים וככרות ולחזק את הקשר עם חוף הים, לרווחת תושבי האזור.

עקרונות התכנית החדשה

התכנית מבוססת על שימור המרקם הקיים וממשיכה את אופי הבינוי הקיים בשכונה: בניינים בני 2 קומות ועליית גג, בנויים בקו בניין 0 מ' לרחוב. לאורך רחוב ברנט (בחלקו המערבי בלבד), רחוב קויפמן ורחוב המרד – יותרו 3 קומות ועליית גג בבניינים עם חזית מסחרית חלקית.

הפרצלציה הקיימת על חלקותיה הקטנות, המאפיינת את האופי הייחודי של נווה צדק, נשמרת. הנחיות הבינוי והעיצוב מהוות המשך משלים להנחיות הבינוי הקיימות בתכנית החלה על שכונת נווה צדק (תכנית 2277).

לאורך רחוב עין יעקב, בקטע שבין רחובות מגדל וחברת ש"ס נקבע מתחם שימור הכולל מבנים חד קומתיים ושתי חלקות ריקות. במתחם זה נאסרו תוספות בניה מעבר למבנים המקוריים ונקבעו הוראות לשימור ולשיפוץ המבנים. המתחם ייחודי במקבץ המבנים המקוריים הקיים בו ומהווה תזכורת נדירה לשכונת נווה שלום של 1890.

התכנית מגדירה צירי מבט אל הים וליפו וצירי פעילות.

התכנית מייעדת שטח הממוקם בשולי המתחם, בין רח' קויפמן לרח' המרד, לשימושים ציבוריים לרווחת תושבי השכונה. הפרוגרמה לשטח זה כוללת גינה ציבורית המופנית לשכונה ומבנים לשימושים ציבוריים ולמסחריים.

שטח פתוח נוסף מוצע לאורך רחוב שנקר, תוך שינוי חתך הרחוב ליצירת שדרה שרוחבה 15 מ' לאורך הדופן הדרומית. בקצה המזרחי של השדרה מתוכננת כיכר וסביבה דופן מסחרית. שטחים אלה מתווספים לשטחי הציבור הפתוחים של השכונה ומחזקים את זיקתה לחוף הים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מאושרת

מחוז תל אביב

תכנית מס' 3501

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית		תפרי נווה צדק דרום
1.2 שטח התכנית		כ- 62 ד'
1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה	1
	תאריך עדכון	07.01.2013
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
	אופי התכנית	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל-אביב-יפו
	קואורדינטה מערב מזרח – Y	663220
	קואורדינטה דרום צפון – X	177787
1.5.2 תאור מקום		דרום מערב שכונת נווה צדק. גבולות: במערב ובדרום מערב: רחוב קויפמן ורחוב ברנט. במזרח ובצפון מזרח: מתחם סוזן דלל, רחוב שבזי, רחוב שלוש. בצפון: הגבול הצפוני של רחוב שנקר. בדרום: דופן מסילת הרכבת ההיסטורי.

1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	תל אביב יפו
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	תל אביב
		שכונה	חלק משכונת נווה צדק

1.5.5 **גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6927	מוסדר	חלק	1-51, 53-74, 79	52
6928	מוסדר	חלק	26-53, 55-73, 78-82	54, 77
7112	מוסדר	חלק	28, 29, 42	44
7004	מוסדר	חלק	7, 8	6, 4, 13
7003	מוסדר	חלק		16, 13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 **גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
6927, 6928, 7112, 7004, 7003	ללא שינוי

1.5.7 **מגרשים מתכניות קודמות** : לא רלוונטי

1.5.8 **מרחבי תכנון גובלים בתכנית**: אין

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 **יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
38	שינוי	השינוי בתחום תכנית זו בלבד	.715	2.9.1937
44	שינוי	השינוי בתחום תכנית זו בלבד	1142	20.11.41
1200	שינוי	השינוי בתחום תכנית זו בלבד	2123	3.7.1975
2277	שינוי	השינוי בתחום תכנית זו בלבד	3940	7.11.91
ע 1	שינוי	הוראות תכנית ע1 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	5167	18.3.2003
ע מרתפים	שינוי	הוראות תכנית ע מרתפים יחולו על המבנים לשימור למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	3275	28.11.1985

ג	שינוי	הוראות תכנית ג גגות לא יחולו בתחום תכנית זו. השינוי בתחום תכנית זו בלבד, של התכנית על שינוייה.	4208	21.4.1994
תמ"א 38	כפיפות	הוראות תמ"א 38 תחולנה על תכנית זו בהתאם לסעיף 19.2 שבהוראות תמ"א 38. תמריצי תמ"א 38 אינם חלים בתחום תכנית זו.	5379	15.5.05
281	שינוי	הוראות תכנית 281 לא יחולו בתחום תכנית זו. השינוי בתחום תכנית זו בלבד, של התכנית על שינוייה.	206	27.12.1951
2650ב	כפיפות	הוראות תכנית זו חלות על מבנה הממוקם ברחוב עין יעקב 11 פינת מגדל 3. ובהתאם לסעיף 4.3.2ב' 11.	5846	4.9.2008
ג1'	שינוי	הוראות תכנית ג1' לא יחולו בתחום תכנית זו. השינוי בתחום תכנית זו בלבד, של התכנית על שינוייה.	5705	20.8.2007
תמ"א 4/ 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתאר ארצית 4/ 2. הוראות תכנית מתאר ארצית 4/ 2 תחולנה על תכנית זו, בכפוף לשינויים המפורטים בתכנית זו.	4525	25.05.1997
תמ"א 34ב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתאר ארצית 34 ב/4 הוראות תכנית מתאר ארצית 34 ב/4 תחולנה על תכנית זו, בכפוף לשינויים המפורטים בתכנית זו.	5704	16.08.2007

1.6.2 ערר על התכנית

לא רלוונטי

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודי ם	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	----	21	----	מרץ 2009	מקום אדריכלות ובינוי ערים יוספה דברה וסיגל סרוסי		
תשריט התכנית	מחייב	1:1,000	------	1	מרץ 2009	עירית ת"א-יפו		
נספח בינוי	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	1:500 1:200	-------	1	מרץ 2009	מקום אדריכלות ובינוי ערים סיגל סרוסי		
נספח תנועה	מנחה	1:1000	-----	1	מרץ 2009	מ.ת.נ. מערכות תעבורה 97 בע"מ		
נספח שימור	מחייב	-----			מרץ 2009	עיריית ת"א - יפו		

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

תאושרת

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון
מגיש התכנית	עיריית תל-אביב-יפו	עיריית תל-אביב-יפו – מינהל ההנדסה	שד' בן גוריון 68 ת"א-יפו	03-5217162

1.8.1. יזם בפועל

לא רלוונטי

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית
בעלים	פרטיים
בעלים	מינהל מקרקעי ישראל
בעלים	עירית תל-אביב-יפו

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

מעודכן

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מקום אדריכלים	אדריכלית ומתכננת ערים.	יוספה דברה	056571946	39490	קפלן 6 תל אביב	03-6205815	0577955972	057-7979273	davara@bgu.ac.il
מקום אדריכלים	אדריכלית	סיגל סרוסי	057697989	42842	קפלן 6 תל אביב	03-6205815	054-4756928	057-7979273	sigalser@zahav.net.il
מ.ת.נ. מערכות תעבורה 97 בע"מ	מהנדס תנועה וכבישים	אורן צמיר	50085828	22426	בית הלל 20 תל-אביב	03-5625919		03-5625918	
דאטהמפ	מודד	ברני גטניו	52602984	570	הירקון 67 בני ברק	03-7541000	054-2204700	03-7516356	berni@datamap.com

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מפלס הכניסה הקובעת לקביעת גובה הבניין	המפלס שבין 0 ל- 30+ ס"מ מעל המדרכה הגובלת בחזית הקדמית של המגרש (ובאין מדרכה – הדרך), מדוד במרכז החזית הקדמית של המגרש. במגרשים להם מספר חזיתות קדמיות ייקבע מפלס הכניסה הקובעת לפי המפלס הגבוה מביניהם.
בניין קיים	כל בניין כמשמעותו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, הקיים כדין (או שהיתר הבניה העיקרי לו ניתן ערב מתן תוקף לתכנית זו).
בניין חדש	בניין שאינו בניין קיים.
מרתף	חלק מבניין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת לפני הקרקע המקיפה אותו. בכל מקרה לא תבלוט תקרת המרתף מעל 50 ס"מ נטו ממפלס הרחוב בו נמצאת הכניסה הקובעת לבניין.
בניין לשימור	מבנה קיים בעל ערכים הראויים לשימור ומסומן בתשריט בסימן מיוחד.
אתר שימור	אתר שכל הבנינים הקיימים בו מיועדים לשימור ובהם לא תותר תוספת בניה למעט המפורט בתכנית זו.
היחידה לשימור	מי שהוסמך על ידי מהנדס העיר לפעול בשמו בעניינים הנוגעים לשימור מבנים.
תזית קדמית	חזית מבנה הפונה לרחוב או לשטח ציבורי פתוח.
הועדה	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו, לרבות רשות רישוי.
מה"ע	מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה למרחב התכנון המקומי תל-אביב-יפו או מי שימונה מטעמו.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת מסגרת בניה כוללת לאזור, שתאפשר את שיקומו והחייאתו, תוך שמירה על אופי הבנייה ועל המרקם הקיים, בין השאר באמצעות ייעוד מבנים לשימור וקביעת הוראות לשיקומם.
שיפור רווחת הדיור והגדלת מצאי הדירות בשכונה.
הוספת שטחי ציבור בנויים ופתוחים לרווחת תושבי האזור.
קביעת הוראות לחיזוק מבנים קיימים כנגד רעידות אדמה.
שינוי בתחום תכנית זו של תכנית מפורטת מס' 38, תכנית מפורטת מס' 1200, תכנית מפורטת מס' 2277 ותמ"א 38.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעודי הקרקע מאזור לתכנון בעתיד, שטח ציבורי פתוח מוצע ודרך מוצעת למגורים, מגורים ב', מגורים מסחר ותיירות הכולל אתר שימור, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
קביעת תכליות מותרות למגורים, מסחר ושימושים ציבוריים.
קביעת זכויות בניה והוראות בניה למגורים: בהיקף של עד 210% שטחים כוללים (עיקרי ושירות) מעל פני הקרקע. לשימושים ציבוריים: בהיקף של עד 3200 מ"ר שטחים עיקריים ולמסחר נלווה למגרש הציבורי בהיקף של עד 300 מ"ר שטחים עיקריים.
סימון מבנים לשימור מיקומם וסיווגם וקביעת הוראות שימור.
קביעת חזית מסחרית מחייבת לאורך רחוב המרד וחזית מסחרית מותרת ברחובות אחרים.
ביטול התוויית דרכים ראשיות המסומנות על גבי חלקות המגורים בתכנית, וקביעת הוראות הרחבת דרכים, לדרכים חדשות ולתכנון מערכת הדרכים הקיימת.

מאושרת

קביעת הוראות להפקעת חלק מחלקות מס' 62 ו-70 בגוש 6928 וייעודן לשטח ציבורי פתוח ולהפקעת חלקה מס' 6 בגוש 7004 וייעודה למגרש לבנייני ציבור.
ביטול שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) מוצע, המסומן על חלקות מגורים ודרכים, והקצאת שצ"פ חלופי בתחום התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	מצב מוצע		
	שטח	מ"ר כוללים לבנייה (עיקרי+שרות)	יחידות דיור
שטח התכנית – דונם	כ- 62 ד'	כ- 51,600	כ- 490 יח"ד
מגורים	21,282 מ"ר	כ- 30,000 מ"ר	כ- 300 יח"ד
מגורים ב'	7,191 מ"ר	כ- 15,200 מ"ר	כ- 152 יח"ד
מבנים ומוסדות ציבור	660 מ"ר	כ- 800 מ"ר	----
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4599 מ"ר	3,200 מ"ר שטח ציבורי 300 מ"ר מסחר	-----
מגורים, מסחר ותיירות	2718 מ"ר	כ- 2500 מ"ר	כ- 38 יח"ד

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים, מסחר ותיירות	2-11
מגורים	100-119, 121-186
מגורים ב'	200-216
מבנים ומוסדות ציבור	300, 302
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	301
שטח ציבורי פתוח	400-405
דרך מוצעת	502, 504, 506, 509, 510, 512, 518-522, 526-529, 531-534, 536, 539-545
דרך מאושרת	501, 503, 505, 507, 508, 511, 513-517, 523-525, 530, 535, 537, 538, 546, 547, 548

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים (תאי שטח מס' 119-100, 186-121 שבטבלת יעודי הקרקע ותאי השטח)

4.1.1 שימושים

א. מגורים.

ב. לדיירים באזור מגורים, תותר הפעלת עסק שאיננו מהווה מטרד (בהתאם לסעיף 6.3.1 להלן) בחלק מיחידת המגורים שלהם (לפחות 60% מהיחידה מיועדת למגורים) , בתנאי שאותו דייר מתגורר בפועל באותה יחידת מגורים.

ג. בתאי השטח שבאזור מגורים בהם מסומנת חזית מסחרית וחזית עם הוראות מיוחדות כמסומן בתשריט, יותרו השימושים המפורטים בסעיף מס' 6.3.1 להלן, בקומת הקרקע בלבד.

ד. הועדה רשאית להתיר שימוש למלונאות. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי יהיה תיאום, אישור ועמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות, וזאת בכפוף לבדיקה שתעשה מפעם לפעם בשכונת נווה צדק המתייחסת למספר בתי המלון הקיימים בשכונה ולאחר קבלת חוות דעת מה"ע. כל זאת ללא תוספת זכויות או נפח בניה מעבר למוגדר בתכנית זו.

ה. לא יותרו מתחמים גדולים למלונאות ולמגורים.

ו. בתא שטח 106 (גוש 6927 חלקה 55) : קומת הקרקע תשמש לבית כנסת/בית מדרש הפתוח לציבור הרחב.

4.1.2 הוראות לבניה חדשה

א. זכויות הבניה מפורטות בטבלה שבסעיף 5 להלן. זכויות הבניה המותרות למגרש כוללות גם את שטחי הבניינים לשימור במידה וקיימים במגרש.

ב. הוראות בינוי :

1. שטח מגרש מינימאלי לבנייה : 90 מ"ר.

2. <u>גובה</u> : יותרו שתי קומות (כולל קומת קרקע) ועליית גג.

תחילת שיפוע הגג יהיה מגובה מרבי של 6.6 מ', מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לגובה הבנין. הבניה מעל גובה 6.6 מ' תהיה בתוך חלל הגג בלבד.
הגובה המרבי של הבניין יהיה 10.6 מ', מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לגובה בניין ועד הנקודה הגבוהה ביותר בבניין, כמפורט בנספח הבינוי.
בבניין פינתי או בעל מספר חזיתות קדמיות, ייקבע מפלס הכניסה הקובעת לגובה הבניין כאמור בסעיף 1.9 לעיל.
חריגה מהגבהים המותרים מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

3. <u>קווי בניין</u>:

- <u>קו בניין קדמי</u> : 0 מ'. קו הבניין הקדמי מחייב בקומת הקרקע בלבד.
במגרש בו קיימות שלוש חזיתות קדמיות תותר בניה בקו בניין קדמי שונה באישור מה"ע או מי מטעמו, באחת החזיתות הקדמיות, למעט במקרים בהם תהא חזית מסחרית.
מה"ע רשאי לדרוש התאמת קו בניין קדמי לקו חזיתות המבנים הסמוכים לאורך הרחוב.
- <u>קו בניין צדדי</u> : 2.5 מ'.
במגרש שאורך החזית הקדמית שלו קטן מ- 8 מ' יותר קו בניין צדדי 2 מ'.
קו בניין צדדי 0 מ' מותר באחת או יותר מהחזיתות הצדדיות, אם מתקיים אחד מהמקרים הבאים :
א. המגרש הגובל בנוי בקו בניין צדדי 0 מ'.
ב. בהסכמה בין בעלי מגרשים צמודים לבניה בקו בניין צדדי משותף 0 מ'.

בחלקה 73 בגוש 6928 (תא שטח מס' 179) יהיה קו הבניין הצידי לכוון צפון מזרח (לכיוון תאי שטח 168-173) לפחות 2.5 מ'. לא תותר הקטנת קו הבניין בכוון זה.

- <u>קו בניין אחורי</u> : 4 מ'.

<u>קו הבניין בחלקות 71, 62, 32, 33, 63, 70 בגוש 6928</u> (תאי שטח 185, 186, 145, 146, 175, 181) לכיוון שצ"פ שבתאי השטח 402, 403 ו- 404, המשמש כציר הליכה למעבר הולכי רגל ואופניים (כמתואר בסעיף

4.6.2 ג') יהיה 0 מ' (קו הבניין 0 מ' מחייב בקומת הקרקע בלבד) מה"ע רשאי לדרוש התאמת קו הבניין לקו חזיתות המבנים הסמוכים לאורך הרחוב.

4. צפיפות: שטח דירה ממוצע בבניין חדש לא יפחת מ – 80 מ"ר שטחים כוללים (עיקרי ושרות). שארית שווה או גדולה מ- 0.5 תאפשר בנית יחידת דיור נוספת.

בבניין עם חזית מסחרית מחייבת או מותרת לא יכללו שטחי המסחר בחישוב מס' יחידות הדיור המותרות.

5. הוראות למבנים לשימור באזור יעוד מגורים: ראה סעיף 6.2 להלן.

4.2 מגורים ב' (תאי שטח מס' 216-200 שבטבלת יעודי קרקע ותאי שטח)

4.2.1 שימושים:

כמפורט בסעיף 4.1.1 לעיל

4.2.2 הוראות לבניה חדשה:

א. זכויות הבניה מפורטות בטבלה שבסעיף 5 להלן. זכויות הבניה המותרות למגרש כוללות גם את שטחי הבניינים לשימור במידה וקיימים במגרש.

ב. הוראות בינוי:

1. שטח מגרש מינימאלי לבניה: 100 מ"ר.

2. גובה:

יותרו שלוש קומות (כולל קומת קרקע) + עליית גג. הגובה המרבי של הבניין יהיה 13.5 מ', מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לגובה הבניין ועד הנקודה הגבוהה ביותר בבניין. חריגה מהגבהים המותרים תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

3. קווי בניין:

- קו בניין קדמי: 0 מ'. קו הבניין הקדמי מחייב בקומת הקרקע בלבד, למעט בחלקות בהן מסומנת בתשריט חזית מסחרית מחייבת (בדפנות כיכר שנקר – תאי שטח מס' 202, 203, 204). בחלקות אלה יהיה קו הבניין הקדמי 0 מ' (לכוון כיכר שנקר) מחייב לכל קומות הבניין. במגרש בו קיימות שלוש חזיתות קדמיות תותר בניה בקו בניין קדמי שונה באישור מה"ע או מי מטעמו, לפחות באחת החזיתות הקדמיות, למעט לאורך החזיתות המסחריות המחייבות.
  מה"ע רשאי לדרוש התאמת קו בניין קדמי לקו חזיתות המבנים הסמוכים לאורך הרחוב.
- קו בניין צדדי: 3 מ'.
  במגרשים שאורך החזית הקדמית שלהם קטן מ- 8 מ' יותר קו בנין צדדי 2.5 מ'.
  קו בניין צדדי 0 מ' מותר (רק בצד אחד) אם מתקיים אחד משני המקרים הבאים:
  א. המגרש הגובל בנוי בקו בניין צדדי 0 מ'.
  ב. בהסכמה בין בעלי מגרשים צמודים לבניה בקו בניין צדדי משותף 0 מ'.
- קו בניין אחורי: 4 מ'.

4. צפיפות:

שטח דירה ממוצע בבניין חדש לא יפחת מ – 80 מ"ר שטחים כוללים (עיקרי ושרות). שארית שווה או גדולה מ- 0.5 תאפשר יחידת דיור נוספת. בבניין עם חזית מסחרית לא יכללו שטחי המסחר בחישוב מס' יחידות הדיור המותרות.

5. הוראות שימור לבניינים המסומנים לשימור באזור מגורים ב': ראה סעיף 6.2 להלן.

4.2.3 הוראות מיוחדות לתא שטח 212 (מתחם הרב קוק)

א. תא שטח זה מוגדר כאתר/מתחם לשימור (האתר לשימור כולל את 3 המבנים והרחבה המקשרת ביניהם) הבניינים בו הינם לשימור מחמיר וישומרו בהתאם לתיק תיעוד מפורט (תיק תיעוד לכל אחד מהמבנים בנפרד ותיק תיעוד נוסף למתחם כולו).

ב. השימושים בקומת הקרקע של שלושת המבנים לשימור מחמיר יהיו שימושים בעלי אופי ציבורי התואמים את אופיו ההיסטורי של המקום. כמו כן, יותר בקומת הקרקע מסחר נלווה בהיקף של עד 10% מהשטח המותר, לשימושים מעין ציבוריים ובתנאי שלא ימוקם בשטח בית הכנסת. השימושים ביתר הקומות במבנים יהיו למלונאות או מגורים. הרחבה (החצר) המקשרת בין שלושת המבנים תהיה פתוחה לציבור, בהתאם למתואר בנספח הבינוי.

ג. לא תותר כל תוספת בניה בתא שטח 212. ניתן יהיה לבנות מרתף בתא שטח 212, למעט מתחת למבנים לשימור מחמיר ובתנאי שלא תהיה פגיעה בהם וברחבה שבין המבנים עקב כך.

ד. לצורך מימוש זכויות הבניה לתא שטח 212 נגרע מחלקה 25 (גוש 6927) שטח בגודל של 15X15 , בפינה הצפון מערבית של החלקה, וצורף לתא שטח 210.

ה. התמריצים לביצוען של עבודות השימור המפורטים בנספח ה' לתכנית 2650ב' והוראות התכנית הנוגעות להכלתן יחולו על המבנים לשימור באתר/מתחם לשימור שבתא שטח 212.

4.2.4 הוראות מיוחדות לתאי שטח, 210, 211, 125, 126, 127, 121

מטרת ההוראות המיוחדות לתאי השטח 121, 125-127, 210-211 היא לאפשר את מימוש זכויות הבניה בתאי השטח הנ"ל ולאפשר את שימור מתחם הרב קוק (תא שטח 212) והשימוש הציבורי בקומת הקרקע בתא שטח 212:

א. הוראות הבינוי לתאי השטח 210, 211, 125, 126, 127, 121 הינם בהתאם ליעוד הקרקע המסומן בתשריט, בכפוף למפורט להלן.

ב. כחריג לכלל האוסר איחוד חלקות בתחומי התכנית ניתן לאחד את תאי שטח 210 ו- 211 למגרש בניה אחד וניתן לאחד את תאי שטח 125, 126, ו- 127 למגרש בניה אחד. ניתן יהיה לבנות בקווי בניין 0 לכל הכיוונים.

ג. כאמור יותר איחוד תאי שטח 125, 126, 127 כך שיווצר מגרש בנייה של כ- 600 מ"ר.
סה"כ שטח לבנייה כ- 2400 מ"ר + עליית גג. הבנייה במגרש המאוחד החדש תתרחק מהבניין לשימור בתא שטח 121, מרחק של כ- 5.0 מ' לפחות. במידה ויבוקש לפתוח פתחים בקו בניין צידי ואחורי (כלפי חלקה 25 – תא שטח 212) יש צורך בקו בניין השונה מ- 0. אופי הבינוי לאחר האיחוד ישתלב במאפייני הבינוי בשכונה, על מאפיניה הייחודיים.

ד. המרחק של הבנייה שתותר בתא שטח 210 מהמבנה לשימור בתא שטח 212 יהיה 3.0 מ' לפחות.
סה"כ שטח לבנייה על קרקעי בתא שטח 210, כ- 1920 מ"ר + עליית גג. ניתן לאפשר מרפסות לבניין בתא שטח 210, מעבר לגבול תא השטח, ברצועה של עד 1.20 מ', לכיוון תא שטח 212 בחלק הפונה לכיוון דרום, לכיוון בית הכנסת, ללא בנייה אחרת. במידה ויבוקש לפתוח פתחים בקו בניין צידי (כלפי חלקה 25 – תא שטח 212) יש צורך בקו בניין השונה מ- 0.

ה. ניתן יהיה להוסיף קומה אחת בתאי שטח 210 ו- 211 (סה"כ לאחר תוספת הקומה: 4 קומות ועליית גג) בתנאי שיוכח להנחת דעת מה"ע כי לא ניתן למצות את זכויות הבניה ללא תוספת קומה ולאחר היוועצות ביחידת השימור העירונית. מעבר ל- 4 קומות ועליית הגג סעיף 6.4.16 שלהלן תקף.

ו. תנאי למתן היתר בניה ולמתן תעודת גמר במבנים החדשים בתאי שטח 125, 126, 127, 210 ו- 211 יהיה מתן היתר בנייה ותעודת גמר (בהתאמה) למבנים לשימור בתאי שטח 212 ו- 121.

ז. כל תוספת בבינוי בתאי שטח 125, 126, 127 ו- 210 מעבר למצויין תהווה סטיה ניכרת.

ח. ניתן יהיה בתכנית לנייד זכויות שלא ניתן יהיה לממשן מתוך האמור בסעיפים שלעיל.

4.3 מגורים, מסחר ותיירות – אתר שימור

4.3.1 שימושים (תאי שטח מס' 2-11 שבטבלת יעודי קרקע ותאי שטח)

א. מגורים.

ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

ג. כל השימושים המותרים בחזית מסחרית לפי סעיף 6.3.1ג'.

ד. שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי באישור הועדה.

ה. מלונאות. ללא תוספת שטח מעבר למוגדר בתכנית זו.

ו. השימושים המפורטים לעיל יהיו בכפוף להיוועצות עם יחידת השימור.

4.3.2 הוראות בניה:

א. <u>הוראות שימור</u>:

המבנים הקיימים באתר השימור ישופצו וישומרו על פי הנחיות יחידת השימור של עיריית ת"א-יפו, בהתאם להנחיות תיק תיעוד שיאושר ע"י יחידת השימור.

ב. הוראות בינוי :

1. לא תותר הריסת מבנים באתר השימור. חלקים לא מקוריים יהרסו. הועדה המקומית רשאית להתיר השארת חלקים לא מקורים, לאחר התייעצות עם יחידת השימור.
2. לא תותר תוספת בניה למבנים קיימים באתר השימור, למעט שחזור חלקים מקוריים על פי תיק התיעוד. כל פעולה במבנה לשימור (הטעונה היתר על פי דין) תותנה בהגשת תיק תעוד ואישורו ע"י יחידת השימור. באתר השימור ניתן להוציא היתרי בניה מכוח תכנית זו לתוספות ושינויים הנדרשים לצורך שיחזור חלקי מבנה מקוריים בלבד. על אף האמור לעיל תותר תוספת בנפח הבניה בהתאם לסעיפים 4.3.2ב'9, 4.3.2ב 10', סעיף 6.6.2 שלהלן.
3. כל העבודות במבנים קיימים באתר השימור, לרבות העבודות הטעונות היתר בניה, יתואמו עם היחידה לשימור ויותנו בהבטחת ביצוע השימור בכפוף להנחיותיה.
4. דין מבנה לשימור שנהרס: זכויות הבניה במבנה לשימור שנהרס שלא כדין יהיו על פי היתר הבניה המקורי של המבנה שנהרס. בהעדר מסמכי היתר הבניה זכויות הבניה יהיו על פי התכנית מכוחה הוצא היתר בניה.
5. תאי שטח מס' 7 ו-8 (חלקות מס' 64 ו-59 בגוש 6927) הם מגרשים ריקים באתר שימור. בתאי שטח אלה תותר בניה בקומה אחת ועוד עלית גג. גובה הקומה וגובה רום הגג ייקבעו ע"י מהנדס העיר ולא יעלו על הגובה במבנים המקוריים (ללא תוספות מאוחרות) הבנויים באתר השימור. הבנייה תותאם לבנייה הקיימת בחלקות הסמוכות. תכסית הבניה לא תעלה על 80% משטח המגרש. תותר בנית מרתף על פי הוראות סעיף 6.6 להלן.
6. שינויים בפתחים חיצוניים יותרו/מותנים בכפוף להתייעצות עם יחידת השימור.
7. שטח ממוצע לדירה חדשה יהיה 65 מ"ר, כולל שטחי השירות הקיימים בתוך הדירה. שטחי המסחר לא ייכללו בחישוב מס' הדירות המותרות בבניין.
8. חניה במבנה לשימור: הוועדה המקומית רשאית לפטור מבנים לשימור באופן חלקי או מלא מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש בכפוף לשיקולי השימור.
9. במבנים לשימור, שנבנו על פי ההיתר המקורי (או בהתאם לתיק התעוד) עם גג משופע, יותר שימוש בעליית הגג ובלבד שהכניסה לעליית הגג תהיה מהדירה או החלל שמתחת. יותרו חלונות שטוחים בלבד במישור המשופע של גג הרעפים בתיאום עם יחידת השימור. השימוש וביצוע העבודות בעליית הגג יותנו בכך שאין פגיעה במבנה ובתיפקודו.
10. השימור המחמיר יתייחס רק לחזיתות המבנים ולקונטור שלהם אך יאפשר תוספת זכויות למגורים ככל שניתן יהיה לממשה, זאת לאחר התייעצות עם יחידת השימור ועפ"י חוות דעת הנדסית, במרתפים למבנים ו/או באמצעות חלוקה פנימית ל-2 קומות של חלל הכניסה/קרקע. בכל מקרה, אין לשנות או לפגוע בקונטור המבנה החיצוני ואין לשנות את פרופורציות ומראה החזיתות כלפי הרחוב- השינוי שיתאפשר יהיה במסגרת שינוי וחלוקה פנימית בלבד בהתאם לחלופות שניתנו לעיל- מרתף וחלוקה פנימית ל-2 קומות של חלל קומת הכניסה/קרקע והכול בתחומי נפח החלל הקיים ובהתאם לתיק התיעוד.
11. התמריצים לביצוען של עבודות השימור המפורטים בנספח ה' לתכנית 2650ב' והוראות התכנית הנוגעות להכלתן, יחולו על מבנים לשימור באתר/מתחם לשימור.

4.4 מבנים ומוסדות ציבור – (תא שטח מס' 300, 302 שבטבלת יעודי קרקע ותאי שטח).

4.4.1 שימושים:

א. בתא שטח 300 : מבנים לצרכי חינוך ותרבות,שימושים שכונתיים וקהילתיים ושימושים דומים באישור הועדה.

ב. בתא שטח 302 : השימוש המותר יהיה לבית כנסת/בית מדרש הפתוח לציבור הרחב.

ג. מרתפים - תותר חניה תת קרקעית לרווחת הציבור, מקלט ציבורי ושימושים נוספים בהתאם לתכנית ע1' – מרתפים.

4.4.2 הוראות:

ההוראות לתא שטח 300 יהיו לפי ההוראות לאזור מגורים (סעיף 4.1.2 לעיל).

ההוראות לתא שטח 302 יהיו לפי ההוראות לאתר השימור (סעיף 4.3.2 לעיל).

4.5 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח מס' 301 שבטבלת יעודי קרקע ותאי שטח).

4.5.1 שימושים

א. שטח ציבורי פתוח ומגונן.

ב. מרתפים - תותר חניה תת קרקעית לרווחת הציבור, מקלט ציבורי ושימושים נוספים בהתאם לתכנית ע1' – מרתפים.

ג. שימושים ציבוריים לרווחת הקהילה דוגמת מרכז קהילתי, מרכז ספורט, מוזיקה ואמנויות, ספריה ציבורית, גני ילדים ומעונות יום, שרותי בריאות, מכללות ובתי ספר ושימושים דומים באישור מהנדס העיר, בהקף שלא יעלה על 3200 מ"ר שטחים עיקריים..

ד. מסחר קמעונאי, בתי קפה, מסעדות ושימושים דומים באישור הועדה ובכפוף לחוו"ד הרשות לאיכות הסביבה בעריית תל-אביב-יפו , בהיקף שלא יעלה על 300 מ"ר שטחים עיקריים.

4.5.2 הוראות:

א. תכסית הבנייה לא תעלה על 30% משטח המגרש.

ב. <u>גובה</u>: יותרו 3 קומות ועלית גג. גובה קומת קרקע לא יעלה על 5.5 מ', כולל תקרת הקומה. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.4 מ' כולל תקרת הקומה.

ג. <u>גג</u>: שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ – 40%, כאמור בתקנות התכנון והבניה. קירוי הגג יהיה ברעפי חרס. קו הרכס יהיה מקביל לקו הרחוב. לחילופין, תותר בניית גג ארבע- שיפועי (במקרה זה לא יידרש קו רכס). לא יותרו ארגזי רוח בולטים. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הבלטת המתקנים מעבר למישורי הגג. קולטי השמש ימוקמו במקביל לשיפוע הגג ובצמוד לו. חדרי מכונות למעליות לא יבלטו מעבר למישורי הגג. לא יותר חיתוך של מישור ממישורי הגג לטובת מרפסת גג.

ד. יותר הקמת 2 מבנים במגרש (כמתואר בנספח הבינוי). יותרו שינויים לא מהותיים בהעמדת המבנים ובלבד ששטח הגינה (רצופה) לא יפחת מ- 1500 מ"ר ואורך צלע הגינה ממזרח למערב לא יפחת מ - 40 מ'. הגינה תמוקם לאורך רחוב המרד.
<u>קווי בניין</u> מינימליים לרחובות ברנט וקויפמן: 0 מ'. <u>יתר קווי הבניין יהיו כלהלן (כמתואר בנספח הבינוי)</u>:
קו בניין לרחוב המרד: למבנה הדרומי - 2.0 מ' ולמבנה הצפוני - 40 מ'.
קו בניין צידי לכיוון צפון (לכיוון מגרש בית המגן): 5.0 מ'.

ה. בתחום הגינה תובטח אדמת גן בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ', ברצף מלא. הפיתוח יכלול נטיעת עצים מצלים במפלסי הקרקע הטבעיים ולא בעציצים גלויים.

ו. בהמשך רחוב שמרלינג לכוון מערב יובטח מעבר הולכי רגל דרך המגרש הציבורי, ברוחב שלא יפחת מ- 12 מ' כמתואר בנספח הבינוי, אשר יהווה ציר מעבר להולכי רגל מהשכונה אל הים, בהתאם לתמ"א 13 /4.

ז. כל השטחים הלא מבונים בתחום המגרש הציבורי יהיו פתוחים למעבר ולשימוש הציבור. לא יותר גידור שטחים במגרש, אלא באישור הועדה כפוף להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.

ח. פינוי אשפה, פריקה וטעינה יוסדרו בתחום המבנים בצורה מוסתרת בחצר משק המיועדת לצורך זה.

ט. החניה במגרש תהיה תת-קרקעית ציבורית. לא תותר הצמדת מקומות חניה. הגישה לחניה תהיה מרחוב המרד, סמוך לבית המגן, כמפורט בנספח הבינוי. יותרו שינויים לא מהותיים במיקום הגישה לחניה ובלבד שלא יפגע רצף הגינה הציבורית. איוורור החניון לא ימוקם בשטחי שהיה ומעבר לציבור.

י. תנאי למתן היתר בניה לשטחים המסחריים יהיה קבלת היתר בניה לשטחי הציבור במגרש זה ואישור הועדה לתכנית עיצוב ופיתוח לכל השטחים הלא מבונים בתחום המגרש. תנאי לאכלוס השטחים המסחריים יהיה השלמת בניית השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים בתחום המגרש.

4.6 שטח ציבורי פתוח (תאי שטח 405-400 שבטבלת יעודי קרקע ותאי שטח).

4.6.1 שימושים:

גינות ציבוריות,כיכרות, רחבות ציבוריות, שדרות ומעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים.

4.6.2 הוראות:

א. הוראות בניה לתא שטח מס' 400 ("כיכר שנקר"), הממוקמת בפינת הרחובות חברת ש"ס והמרד: לא תותר בניה בתחומי המגרש. בחזיתות המגרשים הגובלים יותרו חזיתות מסחריות בקומת הקרקע. הפיתוח יהיה לפי תכנית עיצוב ופיתוח שתאושר ע"י הועדה, ויכלול קביעת מפלסי קרקע סופיים לכיכר ולדפנות, סוג ודוגמת ריצוף, נטיעת עצים מצלים במפלסי הקרקע הטבעיים ולא בעציצים, ריהוט רחוב וגינון. תותר הצבת שולחנות וכסאות השייכים לבתי קפה ולמסעדות בתחום הכיכר, בתנאי שיובטחו מעברים רציפים להולכי רגל.

ב. הוראות בניה לתא שטח מס' 401 : לאורך הדופן הדרומית של רחוב שנקר תבוצע שדרה שרוחבה לא יפחת מ– 10 מ' כמפורט בנספח הבינוי. השדרה היא חלק מציר פעילות המוביל מערבה ממתחם סוזן דלל דרך הגינה הציבורית (תא שטח 400) אל הים. הפיתוח בתחום השדרה יהיה לפי תכנית עיצוב ופיתוח ויכלול נטיעת עצים מצלים. לאורך השדרה יובטח מעבר רציף להולכי רגל ולרוכבי אופניים. הורדה והעלאת נוסעים ומבקרים ימוקמו לאורך רחוב שנקר, בתחומי הדרך.

ג. הוראות בניה לתאי שטח מס' 402, 403, 404 : (ציר יחיאלי): מגרשים אלה ישמשו למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בהמשך רחוב יחיאלי ויקשרו בין מתחם סוזן דלל לשכונת מנשיה המתוכננת. הפיתוח בחלקות אלה ישולב בפיתוח רחוב יחיאלי כולו (כולל תא שטח 532), ויבטיח מעבר רציף להולכי רגל ולרוכבי אופניים לאזור השימור ומבני הציבור של שכונת מנשיה המתוכננת ממערב. רוחב תוואי ציר יחיאלי לא יפחת מ- 5.0 מ'.

ד. בתחום שטח ציבורי פתוח לא תותר הצבת מתקני ומבני תשתיות מעל פני הקרקע הסופיים. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% משטח המגרש) מעל לכניסה הקובעת: עיקרי	מעל לכניסה הקובעת: שרות	מתחת לכניסה הקובעת (%): עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת (%): שרות	סה"כ אחוזי בניה מעל לכניסה הקובעת[1]	אחוזי בניה כוללים[1] (%)	תכסית (% משטח תא השטח)	שטח ממוצע ליח"ד[2] מ"ר	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות: מעל לכניסה הקובעת	מספר קומות: מתחת לכניסה הקובעת	קווי בנין (מטר): קדמי	קווי בנין (מטר): צידי	קווי בנין (מטר): אחורי
מגורים מסחר ותיירות – "אתר השימור"	2-6, 9-11	לפי הקיים	ראה שטחים כוללים	לפי התכליות המותרות בחוק ובמסגרת סה"כ השטחים המותרים באזור הייעוד			לפי הקיים ועל פי הוראות התכנית , תוספות מאוחרות יהרסו			65	לפי הקיים	1	לפי הקיים ועל פי הוראות התכנית	לפי הבניין המקורי, תוספות מאוחרות יהרסו		
	7,8				---- [3]	על פי ע1'	80	80 + מרתפים	80		לפי הוראת מה"ע		על פי ע1'	0	2.5/0	4
מגורים	כל היעוד	שטח מגרש מינימלי 90 מ"ר			---- [3]	על פי ע1'	140	140 + מרתפים	80	80	10.6	2 +עלית גג	על פי ע1'	0 [6]	2.5/0 [4]	4
מגורים ב'	כל היעוד	שטח מגרש מינימלי 100 מ"ר			---- [3]	על פי ע1'	210	210 + מרתפים	80	80	13.5	3 +עלית גג	על פי ע1'	0 [6]	3/0 [5]	4
מבנים ומוסדות ציבור	300, 302	כמסומן בתשריט			---- [3]	על פי ע1'	130	130 + מרתפים	80	---	10.6	2 +עלית גג	על פי ע1'	0 [6]	2.5/0	4
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	301	כמסומן בתשריט (כ- 4854)	ציבורי- 3200 מ"ר, מסחר- 300 מ"ר	עד 40% מהשטח העיקרי	ראה הוראת סעיף 4.5.1ג' לעיל	על פי ע1'	כ- 90	כ-90 + מרתפים	עד 30	---	12.3 לא כולל גובה עליית הגג	3 +עליית גג	על פי ע1'	בהתאם לסעיף 4.5.2 ד' וכמסומן ובנספח הבינוי		

[1] שטחים כוללים (עיקרי ושירות), לא כולל שטח עליית הגג. מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי הבניין, בגובה ובתכסית המותרים. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הנ"ל – בטלות.

[2] שטח ממוצע לדירה שטחים כוללים (עיקרי ושירות). החישוב יעשה לגבי השטח הכולל המותר לבנייה מעל פני הקרקע. שארית שווה או גדולה מ- 0.5 תאפשר בנית יחידת דיור נוספת.בבניין עם חזית מסחרית חישוב מס' יחידות הדיור המותרות לא יכלול את שטחי המסחר.

[3] יותרו שטחים עיקריים במרתף לפי התכליות המותרות בתכנית ע1 מרתפים בהיקף של עד 15% משטח המגרש, בנוסף לשטחים הכוללים המותרים.

[4] כמפורט בסעיף 3.ב.4.1.2.

[5] כמפורט בסעיף 3.ב.4.2.2.

[6] קו הבניין הקדמי מחייב בקומת הקרקע בלבד.במגרש בו קיימות שלוש חזיתות קדמיות תותר בניה בקו בניין קדמי שונה באישור הועדה באחת החזיתות הקדמיות (למעט במקרים בהם תהא חזית מסחרית). הועדה תהא רשאית לדרוש התאמת קו בניין קדמי לקו חזיתות המבנים הסמוכים לאורך הרחוב.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות למבנים קיימים

תוספות בניה למבנים קיימים באזור מגורים ומגורים ב'

6.1.1 הוראות הבניה וזכויות הבניה המירביות יהיו לפי אזור הייעוד, כמסומן בתשריט וכמפורט בסעיף 5 לעיל. לא תותר תוספת בניה מעבר לזכויות המוקנות בתכנית זו.

6.1.2 למרות האמור לעיל, בניין קיים בהיתר או כדין, אשר שטחו עולה על השטח המותר לבנייה בתכנית זו, לא יידרש להרוס את השטחים העודפים, אלא אם נבנו בניגוד להיתר.

6.1.3 לבניין הקיים בהיתר או כדין, בו הקומות הקיימות (המקוריות) גבוהות ומשום כך אינה מתאפשרת תוספת קומה במסגרת מגבלות הגובה המפורטת בסעיף 4.1.2ב' ובסעיף 4.2.2ב' ניתן יהיה להוסיף לגובה קומות המבנה (ללא עליית הגג) את ההפרש בין גובה הקומה הקיימת במקור לגובה קומה טיפוסית (בגובה של 3.30 מ' ברוטו). (בתנאי השארת הקומה הקיימת).

6.1.4 שטח ממוצע לדירה חדשה בתוספת לבניין קיים לא יפחת מ- 80 מ"ר, כולל שטחי השירות הנמצאים בתוך הדירה.

6.1.5 בבניין קיים בהיתר תבנה כל תוספת בניה בהתאם להוראות בתכנית זו. למרות האמור לעיל, מה"ע רשאי להתיר או לדרוש, משיקולים אדריכליים ועיצוביים, התאמת התוספת לבניין הקיים ו/או לבניין גובל קיים, בכל האמור לגובה, קווי בניין וחומרי גמר, ללא תוספת שטח מעבר למותר באזור היעוד.

6.1.6 בבניין קיים ללא היתר או בניין הבנוי שלא כדין - לא תותר כל תוספת בניה אלא אם הבניין כולו הותאם להוראות תכנית זו.

6.1.7 לא יותרו רכיבי חיזוק שיחרגו מקו בניין קדמי 0 מ' אל תוך המרחב הציבורי, או שיפגעו בערך הארכיטקטוני של המבנה ו/או לא ישתלבו בסביבתו הקרובה של הבניין.

6.1.8 היתרים לתוספות בניה יינתנו בתנאי שתוגש תכנית לשיפוץ הבניין כולו, כולל החצר, וחיזוקו כנגד רעידות אדמה על פי הוראות החוק, ובתנאי שיפונו כל המבנים וחלקי המבנים שהנם בניגוד להוראות תכנית זו לשביעות רצון הועדה, אלא אם נבנו בהיתר. ביצוע השיפוץ בפועל יהיה תנאי לקבלת תעודת גמר לתוספת.

6.1.9 תנאי למתן היתר בניה לתוספת בניה הכרוכה בבקשה לשינויים מהותיים בפתחים בחזית, יהיה חוו"ד מה"ע להתאמה בנושא זה ככל שתיקבע ע"י הועדה.

6.2 מבנה לשימור שאינו בתחום אתר השימור

במבנים לשימור המסומנים בתשריט בסמל שימור, ואשר אינם כלולים באתר השימור, וקיים בהם מבנה המיועד לשימור יחולו ההוראות הבאות:

6.2.1 לא תותר הריסת המבנה הקיים. למעט חלקי מבנה שתאושר הריסתם בהתאם לתיק התיעוד ובאישור היחידה לשימור של עיריית ת"א-יפו.

6.2.2 לכל בנין לשימור יוכן תיק תיעוד שיאושר ע"י היחידה לשימור וכתנאי למתן היתר בניה.

6.2.3 תוספת בניה תותר באחד משני האופנים המפורטים להלן (לאחר אישור תיק התיעוד):

א. בהתאם לאזור הייעוד בו כלולה החלקה.

ב. שימור מלא של המבנה המקורי על פי תיק התיעוד. יחידת השימור רשאית לקבוע את התוספת המותרת בכל בניין לשימור.

6.2.4 תנאי לכל תוספת בניה במבנה לשימור יהיה שיפוץ המבנה ושימורו על פי הנחיות היחידה לשימור של עיריית ת"א-יפו. שימור מלא של המבנה המקורי יכלול הריסת כל החלקים הלא מקוריים. יחידת השימור רשאית לדרוש הסרת חלקים לא מקוריים גם אם לא מבוצע שחזור מלא.

6.2.5 תותר לאחר היוועצות עם היחידה לשימור חריגה מהוראות התב"ע לעניין: גובה, תכסית, אחוז שיפוע הגג, קווי בניין ואחוז שטח פתוח (או כל הוראה עיצובית אחרת) במידה ויוכח בתיק התעוד כי הבניין היה כך במקור.

6.2.6 לא יותרו רכיבי חיזוק שיחרגו מקו בניין קדמי 0 מ' אל תוך המרחב הציבורי או שיפגעו בערך הארכיטקטוני או ההיסטורי של המבנה.

6.2.7 במבנים לשימור, שנבנו על פי ההיתר המקורי (או בהתאם לתיק התעוד) עם גג משופע, יותר שימוש בעליית הגג ובלבד שהכניסה לעליית הגג תהיה מהדירה או החלל שמתחת. השטחים שיתווספו בעליית הגג יהיו בנוסף לשטחים העיקריים על פי הוראות התכנית. יותרו חלונות שטוחים במישור המשופע של גג הרעפים בתיאום עם יחידת השימור.

6.2.8 השימושים במבנים המסומנים לשימור יאושרו לאחר היוועצות עם יחידת השימור.

6.2.9 שאר ההוראות יהיו לפי אזור הייעוד בו כלולה החלקה.

6.3 חזית מסחרית וחזית עם הוראות מיוחדות

6.3.1 בתאי השטח הכפופים להוראת חזית מסחרית (הנמצאים לאורך תא שטח 400, לאורך רחוב המרד, רחוב איל"ן (לאורך תאי שטח 200-202) ורחוב קויפמן, בהתאם למסומן בתשריט בקו סגול רציף), תבנה בקומת הקרקע חזית מסחרית מחייבת.
בתאי השטח הכפופים להוראת חזית עם הוראות מיוחדות, הנמצאים לאורך רחובות שלוש (בתחום המסומן בתכנית), מגדל, חברת ש"ס, וברנט ממערב לרחוב שבזי, עין יעקב (בתחום המסומן בתכנית), שבזי (בתחום התכנית), הכל בהתאם למסומן בתשריט בקו סגול מקווקו, תותר בניית חזית מסחרית בקומת הקרקע.

ההוראות לבניית החזית המסחרית מפורטות להלן:

א. חזית מסחרית תותר בקומת הקרקע בלבד. יותר צרוף המרתף העליון לשטחי המסחר על פי הוראות תכנית ע1.

ב. בחזיתות המסחריות בבניינים לשימור לא יעשה שינוי בפתחים. כל שינוי יהיה בכפוף להיוועצות עם יחידת השימור בהתאמה לתיק התיעוד.

ג. השימושים המותרים בחזית המסחרית לאורך תא שטח 400, ברחוב המרד, רחוב איל"ן וברחוב שבזי יהיו: מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, גלריות ושימושים דומים באישור הועדה ובכפוף להיוועצות עם הרשות לאיכות הסביבה בעירית ת"א-יפו.

ד. ביתר הרחובות בהם מותרת חזית מסחרית יהיו השימושים המותרים: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, גלריות, מסחר קמעונאי, חנויות מזון קמעוניות (שגודלן אינו עולה על 100 מ"ר שטח כולל) גני ילדים, מעונות יום, מרפאות, ספריות, מסעדות ובתי קפה וכל שימוש הדומה לשימושים אלה, באישור הועדה ובכפוף להיוועצות הרשות לאיכות הסביבה בעירית ת"א-יפו.

ה. לא תותר הצבת מתקני תשתיות, דוכנים ומכולות אשפה מחוץ לתחום הבניין.

ו. השילוט יהיה בהתאם להנחיות התקפות בעירית תל-אביב-יפו בעת הוצאת היתר הבניה.

6.3.2 בכל בניין או חלק מבניין, שקיימים בו מלאכה או עסק ערב אישור תכנית זו והועדה קבעה, בכפוף להיוועצות הרשות לאיכות הסביבה, כי השימוש מהווה מטרד למגורים או אינו תואם את הוראות תכנית זו, פעילות העסק תופסק תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.
במהלך 5 השנים יותר המשך השימוש האמור. בתום התקופה לא יותר המשך השימוש.

6.4 הוראות בינוי ואדריכלות

6.4.1 בכל מגרש יהיה שטח פתוח לא בנוי ורציף, שלא יפחת מ- 20% משטח המגרש. תותר הקמת גדרות בשטח הפתוח הרציף לצורך הפרדה בין יחידות דיור.

6.4.2 לא תותר בניית קומת עמודים או קומת מסד פתוח לרחוב.

6.4.3 קירות חוץ בחזיתות צדדיות יטופלו כחזיתות קדמיות מבחינת חומרי הגמר. טיפול זהה יחול גם על חזיתות צדדיות בקו בניין 0 מ', אם הבניינים הצמודים אינם נבנים באותו זמן.

6.4.4 באזורי מגורים ב' ובאזור מגורים תותר הקמת מרפסות בולטות בחזית הקדמית ובחזית הצדדית של הבניין למעט במבנים המסומנים לשימור, בהם יהיו תוספות הבניה על פי תיק התיעוד שיאושר לאחר היוועצות עם יחידת השימור. המרפסות בחזית הקדמית לא יבלטו לתחום המסעה. בחזית קדמית תותר הבלטת מרפסות עד 1.20 מ' ובכל מקרה לא מעבר לתחום המסעה. בחזית הצדדית יישמר מרחק של 2 מ' לפחות בין הקו החיצוני של המרפסת לגבול המגרש.

6.4.5 באזורי מגורים ב' ,באזור מגורים ובתאי שטח מס' 7 ו- 8 תותר הקמת מרפסות בולטות בחזית האחורית ברוחב של עד 1.2 מ'.

6.4.6 תותר הצמדת שטחים לא בנויים במגרשי המגורים לדירות בקומת הקרקע.

6.4.7 פתחים: בחזית קדמית סה"כ רוחב הפתחים לא יעלה על 60% מרוחב החזית. רוחב כל פתח לא יעלה על 1.5 מ' וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'. בחזית צדדית יחולו הוראות אלה בקומות שמעל קומת הקרקע. ניתן לשנות הוראות אלה בחזיתות מסחריות באישור הועדה ולאחר היוועצות עם יחידת השימור.

6.4.8 בחזית מגרש ללא חזית מסחרית תותר גדר בנויה בגובה של 2 מ', מדוד מפני המדרכה הגובלת (או הדרך, אם אין ברחוב הגובל מדרכה). הועדה רשאית לדרוש התאמת גובה הגדר למגרשים שכנים.

6.4.9 רוחב כניסה לחניה יהיה מינימלי תוך התאמה לממדי הפתחים ביחס לאורך החזית, על מנת להבטיח צמצום הפגיעה בחזית המגרש ובאשור הועדה. רוחב פתח כניסת הולכי רגל לא יעלה על 1.5 מ'. במגרשים שלא ניתן להסדיר בהם חניה בתוך המגרש, יותר פתח יחיד ברוחב של עד 1.5 מ'. סגירת הפתחים תעשה בשער מסורג. מיקום הפתחים יתואם עם התכנון המפורט של הרחוב. לא יותרו שני פתחים לרכב באותה חזית מגרש.

6.4.10 מערכות ומתקני תשתיות של הבניין דוגמת פילרים, פחי אשפה, שעוני מים, ארונות סעף וכד' ימוקמו במרוכז בגומחה בתוך הגדר הבנויה, כמפורט בנספח הבינוי. הפתחים הטכניים כגון דלתות לפחי אשפה, פילרים, מוני מים וכדומה יוטמעו וישולבו בגדרות ובקירות המבנים.

6.4.11 גמר קירות החוץ, כולל קירות צד בקו בניין 0 מ' וכולל גדרות יהיה טיח חלק.

6.4.12 מעקות מרפסות יהיו מברזל מסורג. בקו בניין 0 מ' ובגגות יותרו גם מעקות בנויים ומטויחים בטיח חלק כגמר קירות הבניין. באזור מגורים לא יותרו מעקות בנויים בגובה העולה על 6.6 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.

6.4.13 הפרזול, הנגרות והמסגרות בקירות החוץ ובגדרות יהיו מעץ או מברזל צבוע. יותרו פרופילי אלומיניום דקים בגוון מט. לא יותר שימוש בפלסטיק ובחומרים מבריקים. התריסים יהיו מעץ, ברזל או אלומיניום בגוון מט. לא יותר תריסי רפפות למעט רפפות מעץ.

6.4.14 כל בניה חדשה וכל תוספת למבנה קיים יחויבו בהתאמת החזיתות הקדמיות לבניינים הסמוכים, ובהתאמת הבניה החדשה לאופי הבנייה הקיימת. במידה ולבניה החדשה גובל מבנה לשימור יש לקבל את חוות דעת יחידת השימור לבינוי המוצע. ובהתאם לסעיף 6.10.10 בתנאים להיתר בניה.

6.4.15 לא יותר איחוד חלקות למעט האמור בסעיף 4.2.4 לעיל.
על אף האמור, ניתן יהיה לאחד חלקות למגרש שגודלו קטן מהגודל המינימלי המותר לבניה עם מגרש נוסף אחד, על מנת ליצור מגרש העומד בדרישות הגודל המינימלי.

6.4.16 הוראות הבינוי והעיצוב גוברות על זכויות הבניה. זכויות שאינן ניתנות למימוש עקב מגבלות הוראות הבינוי והעיצוב – מבוטלות. חריגה מהוראת סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית. בהתאם להערה 1 בטבלה שבסעיף 5.

6.5 הוראות בניה על גגות

6.5.1 הוראות תכנית מתאר מקומית ג' ותכנית ג1' על שינוייה לא יחולו בתחום תכנית זו. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בתחום תכנית זו.

6.5.2 גגות שטוחים ירוצפו. במקרה של גג שטוח ו/או מרפסת גג לא יעלה גובה המעקה על 1.05 מ' מפני הגג או הגובה המינימלי המותר על פי חוק, הקטן מביניהם. גובה רצפת גג שטוח באזור מגורים ב' לא יעלה על 10.3 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

6.5.3 תותר הצבת מתקנים טכניים על גגות שטוחים בתנאי הרחקתם ב – 2 מ' לפחות מהמעקה והסתרתם לפי הנחיות מהנדס העיר.

6.5.4 כל קירוי בגג רעפים יהיה ברעפי חרס. קו הרכס יהיה מקביל לקו הרחוב. במגרשים פינתיים יהיו קווי הרכס מקבילים לרחובות. לחילופין, תותר בניית גג ארבע- שיפועי, כמפורט בנספח הבינוי.

6.5.5 לא יותרו ארגזי רוח בולטים. תותר המשכת גג רעפים (ללא ארגז רוח).

6.5.6 בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים לעיל, בתנאים הבאים:

א. רום הגג לא יעלה על המותר לפי אזור היעוד בו נמצא הבניין.

ב. שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ – 40%, כאמור בתקנות התכנון והבניה.

ג. לא תותר פתיחת חלונות בולטים (קוקיות) ממישור שיפוע הגג. יותרו חלונות במישור הגג בתנאי ששטחם לא יעלה על 30% משטח מישור הגג בו הם נמצאים.

ד. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הבלטת המתקנים מעבר למישורי הגג. קולטי השמש ימוקמו במקביל לשיפוע הגג ובצמוד לו. חדרי מכונות למעליות לא יבלטו מעבר למישורי הגג.

ה. בבניין בעל קיר משותף תידרש הכנת תכנית לעיצוב הגג לכל הבניינים הצמודים ואישורה ע"י הועדה, כתנאי למתן היתר לבניית עליית גג לאחד הבניינים הצמודים. תכנית העיצוב תהיה מחייבת לכל הבניינים הצמודים. מה"ע רשאי להתיר שינויים בתכנית העיצוב ובלבד שהשינויים אינם פוגעים בהתאמת הבניה על ובין הגגות הצמודים.

6.5.7 מרפסת גג תותר במבנה בעל גג דו שיפועי לפחות. לא יותר חיתוך של מישור ממישורי הגג לטובת מרפסת גג, אלא בחזיתות אחוריות שאינן גלויות לרחוב, כמפורט בנספח הבינוי. בחזיתות צדדיות יותר חיתוך מישור הגג לטובת מרפסת גג במרחק שלא יפחת מ – 4 מ' ממישור החזית הקדמית של הבניין. פתיחת מרפסות כלפי הרחוב תותנה בפתיחתן באופן אחיד לכל אורך החזית. במגרשים פינתיים תדרש סימטריה בפתיחת המרפסת לפינה, בהתאם למתואר בנספח הבינוי.

6.5.8 הקמת פרגולות (מצללות) על גגות בתים בצמוד לדירה תותר בתנאים הבאים:

א. המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה. לא יותר כיסוי על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה.

ב. לא תותר בניית קירות לפרגולה.

ג. שטח הפרגולה בגג או במרפסת הגג יהיה עד 1/3 משטח הגג.

ד. המרחק בין הפרגולה ובין קוי חזיתות הבניין לא יפחת מ- 1.5 מ'. למרות האמור לעיל במיקרים חריגים רשאי מה"ע להתיר משיקולים עיצוביים, הקטנת המרחק בין הפרגולה לבין קו החזית הקדמית ו/או הצדדית של הבניין.

ה. לא תותר בניית פרגולה משופעת בחזיתות קדמיות וצדדיות.

6.6. הוראות בניה למרתפים

6.6.1. הוראות הבניה להלן חלות על כל האזורים למעט למבנים לשימור:

א. תותר בניית מרתפים בגבולות המגרשים בכל אזורי המגורים, תכסית המרתפים תהיה בהתאם להוראות תכנית ע1'.

ב. בכל בניית מרתף חדש (כולל במבנה לשימור) יש למקם בו מקלט שישרת את הבניין כולו ובהתאם לתקנות הג"א. לא תותר הקמת מרחב מוגן דירתי ו/או קומתי בבניין בו יבנה מרתף.

ג. כל חלק מרתף החורג מגבולות הבניין שמעליו, יימצא כולו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

ד. לא יותרו דירות נפרדות בקומת מרתף. תותר הצמדת המרתף לדירה או ליחידה מסחרית המצויות בקומה שמעליו. יותרו שימושים על פי תכנית מתאר מקומית ע1 מרתפים.

ה. הוראות בניה למרתפים לכל אזורי המגורים פרט למבנים המיועדים לשימור יהיו על פי תכנית ע' 1 .

ו. תכנית זו אינה פוגעת במרתפים קיימים בהיתר או/ו כדין ערב אישורה.

6.6.2 הנחיות לבניית מרתפים במבנים לשימור יהיו כלהלן:

על מבנים לשימור יחולו הוראות תכנית ע מרתפים למעט השינויים שיפורטו להלן, במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לתכנית ע מרתפים, יגברו הוראות תכנית זו:

א. תותר בניית מרתפי חניה עד 3 קומות, בכפוף להיוועצות עם יחידת השימור. בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה תותנה בהבטחה שלא ייפגע המבנה לשימור והמבנים הסמוכים לו ובהגשת חוו"ד הנדסית. במקרה של התקנת מרתף חניה יהיה מפלס גג המרתף שמחוץ למעטפת המבנה מתחת למפלס החצר המקורית.

ב. שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים על פי תכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית הראשית, אשר יהיו על חשבון השטחים המותרים בתכנית הראשית. בלט חלק ממרתף מעל מפלס פני הקרקע מעל למותר עפ"י התכנית הראשית, ויהווה קומה הנכללת במניין הקומות העל קרקעיות של הבניין.

ג. תותר בניה בחללים שמתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה, במגבלת מעטפת המבנה לשימור. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתכנית הראשית.

ד. קווי בניין- היתר בנייה למרתף יינתן למרתפים בשטח תכסית קומת הקרקע בתחום קווי הבניין בתכנית זו. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הוועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית, וזאת מכוח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

ה. גובה קומת המרתף העליונה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ-4.0 מ'. ניתן לאשר לאחר היוועצות עם היחידה לשימור קומת מרתף גבוהה יותר אם הוכח כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין.
(כגון – מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה, מערכות אלקטרו -מכאניות וכד').

ו. <u>שימושים :</u>
בקומת המרתף העליונה יותרו שטחים לשימושים העיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית, שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים. לא יותרו מגורים במרתף. שטחים אלה יותרו בתנאי שמולאו הדרישות לתפקוד הבניין (הקמת שטחי שרות חיוניים כגון כניסה לחניה, חצר משק וכד') להנחת דעת היחידה לשימור. ביתר קומות המרתף יותרו שטחי שרות כלליים. היחידה לשימור רשאית להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לקומת הקרקע ובלבד ששטח המרתף לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

ז. בבנייני מגורים עם חזית מסחרית, השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף יוצמדו אל יחידות המסחר שמעליהן, יצוינו כך בהיתר, וירשמו כך בלשכת רישום המקרקעין. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו. בבניינים לשימור המשמשים למלונאות יותרו גם שטחים נלווים לבית מלון ואכסניות.

ח. אין בתכנית זו לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ושנעשה בהם שימוש כדין עד תחילת תכנית זו.

ט. בהתאם לסעיף 63(8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים, לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבנייה. עוגנים אלה יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

6.7 חניה

6.7.1 מקומות החניה הנדרשים לפי התקן, לא יחוייבו בתחומי המגרש/ים. הועדה תהיה רשאית לקבוע מקום להקצאתם מחוץ למגרשים או לדרוש תשלום עבור השתתפות בהקמת חניון ציבורי, הכל בהתאם לדין.

6.7.2 חניה שתוסדר בתחומי המגרש, תהיה בצורה מוסתרת מן הרחוב. הגישה לחניה תהיה סגורה בשער, שכיוון פתיחתו לתוך המגרש בלבד.

6.7.3 רוחב כניסה לחניה יהיה כאמור בסעיף 6.4.9.

6.7.4 בחניה על קרקעית בתחום המגרש לא יותר קירוי החניה מעבר לקווי הבניין ולא יותר ציפוי מקומות החניה בחומר בלתי חדיר למים, כגון אספלט.

6.8 הפקעות ורישום

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה ,התשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יופקעו על ידי הועדה המקומית , במידת הצורך ובכפוף לכל דין.

מאושרת

6.9 הסדרי קרקע

6.9.1. חלק מחלקה 70 גוש 6927 (תא שטח 302) כמסומן בתשריט, יהווה שטח להשלמה לחלקה 65 בגוש 6927 וביחד יקראו תא שטח 100.

6.9.2 חלק מחלקה 62 גוש 6928 (תא שטח 185) כמסומן בתשריט, יהווה שטח להשלמה לחלקה 63 בגוש 6928 וביחד יקראו תא שטח 175.

6.10 תנאים למתן היתרי בניה ואיכלוס

6.10.1 תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה הריסת כל חלקי מבנים הבנויים במגרש בחריגה מהוראות תכנית זו. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח למגרש כולו, כולל גדרות, מיקום מתקנים ותשתיות, הסדר פינוי אשפה, פריקה וטעינה לשטחים מסחריים, גישה לחניה, טיפול בשטחים הלא-בנויים וכל נושא אחר לפי דרישת מהנדס העיר.

6.10.2 תנאי למתן היתר לאכלוס בניין בתחום התכנית יהיה השלמת פיתוח המגרש לפי תכנית הפיתוח, כולל גדרות.

6.10.3 תנאי למתן היתר בניה לשטחים המסחריים בחלקה 6 בגוש 7004 (תא שטח 301) יהיה קבלת היתר בניה לשטחים הציבוריים במגרש ואישור הועדה לתכנית עיצוב ופיתוח למגרש כולו, שתפרט בין היתר את העמדת המבנים, פיתוח כל השטחים הלא מבונים בתחום המגרש, הסדרי פריקה, טעינה ופינוי אשפה, מיקום מתקני תשתית, גישה לחניה וכל נושא נוסף לפי דרישת מהנדס העיר. תנאי לאכלוס השטחים המסחריים במגרש זה יהיה השלמת בניית השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים בתחום המגרש.

6.10.4 תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח 400 ו- 401 יהיה אישור הועדה לתכנית עיצוב ופיתוח בה ייקבעו בין היתר: מפלסי קרקע סופיים, נטיעת עצים וגינון, ריצוף, ריהוט רחוב ותאורה, מיקום מתקני תשתיות בתת-הקרקע ו/או באופן נסתר וללא הפרעה לפעילות בכיכר ובשדרה וכל נושא אחר לפי דרישת מהנדס העיר.

6.10.5 תנאי להיתר בניה למבנים באתר השימור ולמבנים לשימור שאינם באתר השימור יהיה הכנת תיק תיעוד בהתאם להנחיות יחידת השימור.

6.10.6 תנאי למתן תעודת גמר למגרשים באתר השימור ולמגרשים בהם קיימים מבנים לשימור, שאינם באתר השימור, יהיה שימור בפועל של המבנים לשימור.

6.10.7 תנאי למתן היתר בניה ולמתן תעודת גמר במבנים החדשים בתאי שטח 125, 126, 127, 210 ו- 211 יהיה מתן היתר בנייה ותעודת גמר (בהתאמה) למבנים לשימור בתאי השטח 212 ו- 121.

6.10.8 תנאי למתן היתר בניה לחלקה 65 בגוש 6927 (תא שטח 100) יהיה הבטחת רכישת חלק מחלקה 70 גוש 6927 (תא שטח 184) בהתאם לסעיף 6.9 לעיל.

6.10.9 תנאי למתן תעודת גמר ואיכלוס לחלקה 65 גוש 6927 (תא שטח 100) רכישה בפועל של שטח להשלמה, חלק מחלקה 70 גוש 9627 (תא שטח 184) בהתאם לסעיף 6.9 לעיל.

6.10.10 תנאי להגשת היתר בניה למגרש הציבורי בתא שטח 301 יהיה אישור לאחר היוועצות עם היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו לעניין איוורור החניון התת – קרקעי.

6.10.11 כל היתר בניה, בבניה חדשה ובתוספות בניה, הטעונות אישור לפי הוראות התכנית, ינתן לאחר היוועצות ביחידת השימור ואישור הועדה לתכנית בינוי ופיתוח אדריכלי, הכוללת את עיצוב המבנה כך שישתלב בשכונה, על מאפיינה היחודיים.

6.10.12 תנאי להוצאת היתרי בניה לתוספת יחידות דיור יהיה בהתאם לחוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי של עיריית תל אביב יפו לקיומן בפועל של פתרונות למוסדות חינוך.

6.10.13 היתר לתוספת בניה למבנה קיים, אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומלוי אחר התנאים הבאים: הגשת חוו"ד המתבססת על אבחון לפי תקן ישראלי 413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית (חוזר מנכ"ל 4/2008) הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38.

מאושרת

6.11 היטל השבחה

6.11.1 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.11.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין , או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

לתכנית זו אין שלבי ביצוע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 20 שנה מיום אישורה.

מאושרת

8. חתימות

[redacted]	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית			ועדה מקומית תל אביב יפו		
עורך התכנית	וסיגל סרוסי יוספה דברה	057697989 056571946	"מקום אדריכלות ובינוי ערים"	מקום אדריכלות ובינוי ערים סיגל סרוסי-אדריכלית מס' רשיון 42842	13.1.13

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן √ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?		√
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	√	
		אם כן, פרט: נספח בינוי, נספח תנועה ונספח שימור		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
תשריט התוכנית (1)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	√	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת(2).		√
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	√	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	√	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		√
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		√
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	√	
	1.1	שם התוכנית	√	
		מחוז	√	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	√	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	√	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	√	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	√	

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

(2) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

מאושרת

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה?[3]		√
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		√
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		√
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	√	
		אם כן, פרט: הוועדה לשמירה על החופים		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	√	
		• שמירת מקומות קדושים		√
		• בתי קברות		√
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		√
איחוד וחלוקה (4)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	√	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:		√
		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		√
טפסים נוספים (4)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		√
חומרי חפירה ומילוי (5)		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		√
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		√
רדיוסי מגן (6)		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?	√	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		√
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		√
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		√

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג- 2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.
(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".
(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.
(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

מאושרת

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדריכלית יוספה דברה , מספר זהות 056571946
ו אדריכלית סיגל סרוסי , מספר זהות 057697989
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 3501 ששמה **תפרי נווה צדק דרום** (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רישיון :יוספה דברה- 39490 סיגל סרוסי 42842.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ	תחום מומחיותו והכשרתו	הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי
מ.ת.נ. מערכות מהנדס אורן צמיר	תעבורה תנועה וכבישים	תנועה וכבישים

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

   כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מ ש ו ם
אדריכלות
ובינוי ערים
יוספה דברה
מס' רישיון 39490

13.1.13
תאריך

חתימת המצהיר

סיגל סרוסי
מס' רישיון 42842

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מהנדס אורן צמיר, מ.ת.נ. מערכות תעבורה, מספר זהות 50085828 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 3501ששמה **תפרי נווה צדק דרום** (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה וכבישים ויש בידי תעודה מטעם קרמת (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 22426
3. אני השתתפתי בעריכת הנושאים של תנועה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

06/01/2013
תאריך

חתימת המצהיר

מאושרת

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
[illegible]	570	

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך_____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

מאושרת

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור /לא טעונה אישור		אישור התוכנית התוכנית/דחיית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.