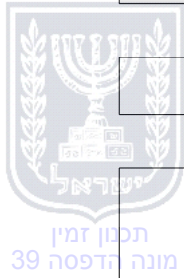


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0236364

תא/3966 תפרי נווה צדק - צפון מערב



מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/07/2018

לאשר את התוכנית

09/01/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית חלה על האזור הצפון-מערבי של שכונת נווה צדק הגובל ברחוב המרד. שטחה כ-33 דונם. תחום התכנון חל על חלקים משכונת מנשייה ההיסטורית שהוקמה בשנת 1880 לערך. התכנית המוצעת שומרת על גריד הרחובות ההיסטורי: בנייה נמוכה בתכסית גבוהה, קו בניין קדמי 0 מ', ורחובות צרים. לתכנית מיקום ייחודי, היא מהווה את הגבול המערבי של שכונת נווה צדק בין השכונות ההיסטוריות לבין מגדלי המשרדים והמלונות המודרניים וכן כמרקם מגורים הנמצא בקרבה לחוף הים.

מצב קיים:

התכנית החלה על רוב המתחם הינה תכנית 2277 (משנת 1991) בה מוגדר מרבית השטח כאזור לתכנון בעתיד. באזורים לתכנון בעתיד לא ניתן להוציא היתרי בניה עד לאישור תכנית מפורטת. תכנית 1200 (משנת 1975) החלה בחלק הצפון מערבי של התכנית, קובעת את רחוב המרד לרחוב של 32.0 - 42.0 מ'. מרבית השטח הכלול בתחום התכנית לא מבונה ומשמש לחניה בתשלום. קיימות כ-60 יחידות דיור במבנים חד-קומתיים ודו-קומתיים במצב פיזי ירוד. רוב שטח התכנית (כ-85%) בבעלות עיריית ת"א, ישנם שטחים בבעלות פרטית (כ-14%) ושני מגרשים בבעלות ר.מ.י.

מטרות התכנית המוצעת:

קביעת מסגרת בניה כוללת לאזור, שתאפשר את שיקומו והחייאתו, תוך שמירה על גריד הרחובות ההיסטורי של נווה צדק, ע"י קביעת ייעודי קרקע, שימושים, זכויות בניה והוראות בניה לחלקות מגורים ומגורים משולב במסחר. קביעת שטחי ציבור בנויים ופתוחים לרווחת תושבי האזור. קביעת אזור מלונאות לאורך רחוב המרד וחיזוק הקשר בין שכונת נווה צדק לרח' המרד ולחוף הים. קביעת הוראות לחזוק מבנים קיימים כנגד רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. שינוי בתחום תכנית זו של תכנית מפורטת 2277 ותכנית מפורטת 1200.

עקרונות התכנית המוצעת:

התכנית מציעה לשחזר את מערך הרחובות והפרצלציה שאפיינה אזור זה, תוך המשך מרקם הבינוי המאפיין את שכונת נווה צדק. לאורך הרחוב הראשי הגובל במערב השכונה רח' המרד- תחויב חזית מסחרית כהמשך לרחוב המרד. התכנית מתייחסת למפגש השכונה ברחוב המרד עם הבינוי המגדלי של אזור מע"ר מנשייה. בחזית המערבית של השכונה (רח' המרד) ממוקם מתחם מלונאות המתייחס למתחם המלונאות הקיים והמתוכנן מעברו השני של רחוב המרד. התכנית מציעה חיבור הרחובות הפנימיים של השכונה לרח' המרד, וכמו כן במתחם המלונאות מובטח מעבר ציבורי המחבר את רח' נווה צדק עם רחוב המרד, ומאפשר חיבור ישיר, עתידי, של השכונה לחוף הים הסמוך. מוצע ביטול חלקי של הרחבת הרחובות שנקבעו בתכנית 2277 ובתכנית 1200.

בתכנית נקבעו יעודים בקנה מידה שכונתי בעלי אופי ציבורי: מגרש ציבורי ברחוב פינס, וכן שטח ציבורי פתוח המיועד לשרת את כלל תושבי השכונה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**



## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תא/3966 תפרי נווה צדק - צפון מערב

מספר התכנית 507-0236364

1.2 שטח התכנית 29.303 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	177890
קואורדינאטה Y	663440

### 1.5.2 תיאור מקום

חלקה הצפון מערבי של שכונת נווה צדק.  
מצפון- רח' שבתאי דון יחיאל ורח' תרצ"ו  
מדרום- רח' שלוש.  
ממזרח- רח' עין יעקב.  
ממערב- רח' המרד ומתחם המשרדים והמלונות.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	אחוזה		
תל אביב-יפו	איל"ן		
תל אביב-יפו	דון-יחיא שבתי		
תל אביב-יפו	המרד		
תל אביב-יפו	השנית		
תל אביב-יפו	יקינתון		
תל אביב-יפו	עין יעקב		
תל אביב-יפו	שלוש		
תל אביב-יפו	תרצ"ו		

שכונה חלק משכונת נווה צדק

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6926	מוסדר	חלק	1-19, 56, 63-67, 111, 121-122	119, 123
6927	מוסדר	חלק		52
7003	מוסדר	חלק		6, 15-16, 23-24

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי



1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12 /1. הוראות תכנית תמא/12 /1 תחולנה על תכנית זו בכפוף לשינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	תמא/12 /1
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו, בכפוף לשינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
18/05/2005	2640	5397	הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו. בהתאם לסעיף 19.2 שבהוראות תמ"א 38. תמריצי תמ"א 38 אינם חלים בתחום תכנית זו, בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 (רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת, שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות).	כפיפות	תמא/38
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו, בכפוף לשינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
18/07/2016	8757	7304	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/507-0271700. הוראות תכנית תמא/507-0271700 תחולנה על תכנית זו בכפוף לשינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	507-0271700



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 1200	שינוי	השינוי בתחום תכנית זו בלבד.	2123	1832	03/07/1975
תא/ ג	שינוי	הוראות תכנית ג גגות לא יחולו בתחום תכנית זו. השינוי בתחום תכנית זו בלבד, של התכנית על שינוייה.	4208	2974	21/04/1994
תא/ ע/ 1	שינוי	הוראות תכנית ע/1 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 1600	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1600 ממשיכות לחול.	2123		03/07/1975
תא/ 2277	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2277 ממשיכות לחול.	3940	606	07/11/1991



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יובל קדמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יובל קדמון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי הכולל הוראות מחייבות לעניין גובה, מסי קומות, שיפועי גג, מרפסות.	23/08/2018	יובל קדמון	23/08/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תמונות עצים- נספח עצים	09/05/2016	יובל קדמון	04/05/2016	4		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת סקר עצים	21/08/2018	יובל קדמון	16/08/2018	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים	21/08/2018	יובל קדמון	19/08/2018	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		23/08/2018	אורן צמיר	21/08/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	31/10/2018	יובל קדמון	31/10/2018	1	1: 500	מנחה	מצב מאושר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עיריית ת"א יפו	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ת"א יפו	תל אביב- יפו	(1)	68	03-7247261	03-7241949	shoshani_c @mail.tel- aviv.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדרות בן-גוריון 68 ת"א.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ת"א יפו	תל אביב- יפו	(1)	68	03-7247261	03-7241949	shoshani_c@mail.tel- aviv.gov.il

(1) כתובת: שדרות בן-גוריון 68 ת"א.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יובל קדמון	31650		נס ציונה	בן גוריון	4	08-9401577	08-9401579	arch@cadmo n.sytes.net
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541000		berni@datam ap.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	אורן צמיר	22426		תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	matan@mata n-eng.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

**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
בניין חדש	בניין שאינו בניין קיים.
בניין קיים	כל בניין כמשמעותו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, הקיים כדין או שהיתר הבניה העיקרי לו ניתן ערב מתן תוקף לתכנית זו.
הועדה	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו, לרבות רשות רישוי.
חזית קדמית	חזית מבנה הפונה לרחוב או לשטח ציבורי פתוח.
מה"ע	מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה למרחב התכנון המקומי תל-אביב-יפו או מי שימונה מטעמו.
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 מבניהם.
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.
עליית גג	חלל הממוקם מעל מפלס הכניסה של הקומה העליונה ביותר במבנה. ניתן לתכנן בעליות גג יחידות דיור נפרדות במגבלות הצפיפות הכללית.

**כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.**

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

א. קביעת מסגרת בניה כוללת לאזור, שתאפשר את שיקומו והחייאתו, תוך שמירה על גריד הרחובות ההיסטורי של נווה צדק, ע"י קביעת ייעודי קרקע, שימושים, זכויות בניה והוראות בניה לחלקות מגורים ומגורים משולב במסחר.

ב. קביעת שטחי ציבור בנויים ופתוחים לרווחת תושבי האזור.

ג. קביעת אזור מלונאות לאורך רחוב המרד וחיזוק הקשר בין שכונת נווה צדק לרח' המרד ולחוף הים.

ד. קביעת הוראות לחזוק מבנים קיימים כנגד רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

ה. שינוי בתחום תכנית זו של תכנית מפורטת 2277 ותכנית מפורטת 1200.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי ייעודי הקרקע מאזור לתכנון בעתיד, שטח ציבורי פתוח מוצע, דרך מאושרת ודרך מוצעת, למגורים ג' ומלונאות, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.

קביעת תכליות מותרות למגורים, מסחר, מלונאות ושימושים ציבוריים.

קביעת זכויות בניה והוראות בניה למגורים: בהיקף של עד 350% שטחים כוללים (עיקרי ושירות) מעל פני הקרקע.

קביעת שטח מלונאות ברחוב המרד בהיקף של עד 285% שטחים כוללים (עיקרי ושירות) מעל פני הקרקע.

קביעת שטח ציבורי בנוי ברחוב דון יחיאל שבתי בהיקף של עד 400% שטחים כוללים (עיקרי ושירות) מעל פני הקרקע.

קביעת שטח ציבורי פתוח ברחוב עין יעקב פינת רחוב מטולה.

קביעת חזית מסחרית מחייבת לאורך רחוב המרד.

ביטול הרחבת הרחובות (בחלקן) שנקבעו בתכנית 2277 ובתכנית 1200 וקביעת הוראות הרחבת דרכים, לדרכים חדשות ולתכנון מערכת הדרכים הקיימת.



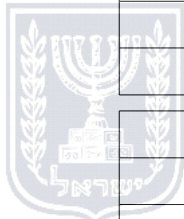
תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

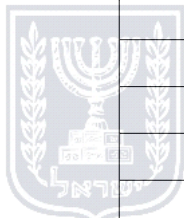
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	603, 602
דרך מוצעת	404 - 400
מבנים ומוסדות ציבור	201
מגורים ג'	704 - 700, 33 - 1
מלונאות (אכסון מלונאי)	101
שטח ציבורי פתוח	302, 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	602
גשר/מעבר עילי	מלונאות (אכסון מלונאי)	101
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	1, 2, 10, 11, 16, 17, 19, 28, 30 - 704, 33
דרך /מסילה לביטול	מלונאות (אכסון מלונאי)	101
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	302, 301
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	602
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	403
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	24, 25, 27 - 704, 33
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	401
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מלונאות (אכסון מלונאי)	101
חזית מסחרית	מגורים ג'	25, 28, 701, 703, 704
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	101
להריסה	דרך מאושרת	603, 602
להריסה	דרך מוצעת	401, 402, 404
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201
להריסה	מגורים ג'	5, 7, 14, 17, 22, 25, 28, 704
להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	101
להריסה	שטח ציבורי פתוח	301
מבנה להריסה	דרך מאושרת	603, 602
מבנה להריסה	דרך מוצעת	401, 402
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201

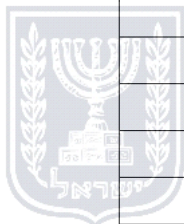


תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ג'	2 - 5, 7 - 9, 15, 25, 27, 28
מבנה להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	101
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	602
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	403
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	24, 25, 27, 28
שטח להשלמה	מגורים ג'	703



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	17,560	52.83
מבנים ומוסדות ציבור	170	0.51
שטח לתכנון בעתיד	14,199	42.71
שטח ציבורי פתוח	1,313	3.95
<b>סה"כ</b>	<b>33,242</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,025.64	30.80
דרך מוצעת	4,382.4	14.96
מבנים ומוסדות ציבור	3,154.16	10.76
מגורים ג'	9,593.4	32.74
מלונאות (אכסון מלונאי)	1,900.13	6.48
שטח ציבורי פתוח	1,247.12	4.26
<b>סה"כ</b>	<b>29,302.86</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. כל השימושים המותרים בחזית מסחרית, המפורטים בסעיף מס' 6.1.1 ב' להלן, יותרו בקומת הקרקע בלבד של תאי השטח המסומנים עם חזית מסחרית, כמסומן בתשריט.</p> <p>ג. הועדה רשאית להתיר שימוש למלונאות (בתנאי שמדובר בבניין שלם), בתאי השטח הגובלים עם רח' המרד בלבד. 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.</p> <p>ד. חניה תת קרקעית, מקלט ושימושים נוספים בהתאם לתכנית ע' 1 - מרתפים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>א. זכויות הבניה מפורטות בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. שטח מגרש מינימלי לבנייה : 145 מ"ר</p> <p>ב. גובה :</p> <p>1. יותרו שלוש קומות (כולל קומת קרקע) תותר בנייה על הגג (מעל 3 קומות) באחת מן הדרכים הבאות בבניה חדשה : בתוך שיפוע הגג- תחילת שיפוע הגג יהיה מגובה מרבי של 9.9 מ' - בחזית קדמית , מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לגובה הבנין. הבניה מעל גובה 9.9 מ' תהיה בתוך חלל הגג בלבד. הגובה המרבי של הבניין יהיה עד 13.5 מ' - מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד הנקודה הגבוהה ביותר בבניין.</p> <p>בנייה של קומה חלקית בגג שטוח- בתכסית כוללת של עד 65% משטח הגג. תחוייב נסיגה של 3 מ' לפחות מכל חזית הפונה לרחוב. הגובה המרבי של הבניין יהיה 13.9 מ' - מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד הנקודה הגבוהה ביותר בבניין, גובה מרבי של קומה עליונה חלקית 2.80 מ' נטו. גובה מרבי כולל מעקה 4 מ' (כולל מתקנים טכניים על הגג). בתוספת בניה צורת הבניה על הגג תתואם ותאושר ע"י מחלקת השימור של עיריית תל אביב יפו.</p> <p>ב. בתאי שטח בהם מגורים עם חזית מסחרית, תתוכנן קומת קרקע מסחרית בגובה של עד 4.5 מ' ברוטו.</p> <p>בבניין עם גג רעפים, תחילת שיפוע הגג יהיה מגובה מרבי של 11.1 מ' - בחזית קדמית , מדוד ממפלס הכניסה הקובעת ועד הנקודה הגבוהה ביותר בבניין. הבניה מעל גובה 11.1 מ' תהיה בתוך חלל הגג בלבד. הגובה המירבי של הבניין יהיה עד 14.7 מ'.</p> <p>בבניין עם גג שטוח - הגובה המירבי של הבניין יהיה עד 15.1 מ' מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד הנקודה הגבוהה ביותר בבניין, כאשר גובה מרבי של קומה עליונה חלקית 2.80 מ' נטו. גובה מרבי כולל מעקה 4 מ' - כמפורט בנספח הבינוי. במידה שגובה הקומה מסחרית יקטן מ- 4.5 מ' ברוטו, יקטן הגובה המירבי של הבניין בהתאם. חריגה מהגבהים המותרים תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>יותרו יחידות נפרדות בקומת הגג בכפוף לצפיפות המותרת במגרש.</p> <p>ג. קווי בניין :</p>

## 4.1

## מגורים ג'

- קו בניין קדמי : 0 מ'.  
 קו הבניין הקדמי 0 מחייב בכל הקומות פרט לקומת הגג. למרות הרשום לעיל יותרו נסיגות מקו אפס משיקולים עיצוביים בחלקי חזית בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.  
 במגרש בו קיימות שלוש חזיתות קדמיות תותר בניה בקו בניין קדמי שונה באישור מה"ע או מי מטעמו, באחת החזיתות הקדמיות, למעט בחזית מסחרית.  
 מה"ע רשאי לדרוש התאמת קו בניין קדמי לקו חזיתות המבנים הסמוכים לאורך הרחוב. במידה וקו בניין קדמי שונה מקו המגרש, מה"ע רשאי לקבוע את צירוף השטח בין קו הבניין הקדמי לקו המגרש למדרכה הציבורית. לא יבנו גדרות בתחום שטח זה. תירשם זיקת הנאה להולכי רגל בתחום זה.  
 - 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 באחת או יותר מהחזיתות הצדדיות, אם מתקיים אחד מהתנאים הבאים ובתנאי שיוצג פתרון למתקנים הטכניים (אשפה, פילר חשמל, מוני מים, גז וכו') בהתאם להנחיות המפורטת בסעיף 6.2.9 להלן :  
 ג.1 המגרש הגובל בנוי בקו בניין צדדי 0 מ'.  
 ג.2 בהסכמה בין בעלי מגרשים צמודים, לבניה בקו בניין צדדי משותף 0 מ'.  
 במקרה של בנייה בקו בניין צדדי 0 בתאי שטח גובלים, יחויב קו בניין צדדי 2 מ' לפחות בקומת הגג.  
 על אף האמור לעיל בנייה בקו בניין 0 צדדי בקומת הגג בתאי שטח גובלים תותר רק במקרים הבאים :  
 - בגגות משופעים יעשה תיאום הגגות בתאי השטח הגובלים- כך שישמר אחוז שיפוע זהה והמשכיות גובה קו הרכס בין הגגות.  
 - בגגות שטוחים לא יותר קו בניין 0.0 בין גג משופע וגג שטוח.  
 - קו בניין אחורי : 4 מ'.  
 על אף האמור לעיל, בתא שטח מס' 4 הכולל עצים לשימור (ע"פ נספח העצים) ובתאי השטח הגובלים, יישמר קו בניין על קרקעי ותת קרקעי המבטיח רדיוס של 10 מ' פנוי מבנייה על קרקעית ותת קרקעית סביב העצים כדלהלן :  
 תאי שטח מס' 3, 4 קו בניין אחורי 11 מ'.  
 תאי שטח מס' 8, 9 קו בניין אחורי 9 מ'.  
 תא שטח מס' 6 קו בניין אחורי 7 מ'.  
 ד. צפיפות :  
 שטח דירה ממוצע לא יפחת מ- 80 מ"ר שטחים כוללים (עיקרי ושרות). בבניין עם חזית מסחרית לרח' המרד, שטח דירה ממוצע לא יפחת מ- 65 מ"ר שטחים כוללים (עיקרי ושרות). שטחי המסחר לא יכללו בחישוב מס' יחידות הדיור המותרות. שארית שווה או גדולה מ- 0.5 יח"ד תאפשר יחידת דיור נוספת.  
 ה. תנאי להגשת הבקשה להיתרי בניה בתאי שטח 25, 28, יהיה הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית- לפי פרק ג' סימן ז' או בהתאם להוראות פרק ד' לחוק.

## הנחיות מיוחדות

ג

א. על מתחם "הנחיות מיוחדות" (תאי שטח 704-700) יחולו כל הוראות יעוד "מגורים ג'" לעיל, מלבד השינויים המפורטים להלן.

4.1	מגורים ג'
	<p>גובה :                      יותרו ארבע קומות (כולל קומת קרקע) + בנייה חלקית על הגג בתכנית מירבית של 65%. יותרו גגות שטוחים בלבד. בנייה בקומת הגג תחוייב בנסיגה של 3 מ' לפחות מהחזיתות הפונות לרחובות הגובלים, ומהחזיתות הפונות לתאי שטח 13,14,19,22.                      הגובה המרבי של הבניין יהיה 17.2 מ' (מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד הנקודה הגבוהה ביותר בבניין) כאשר גובה מרבי של קומה עליונה חלקית 2.80 מ' נטו. גובה כולל מעקה 4 מ' בתאי שטח בהם חזית מסחרית, תתוכנן קומת קרקע מסחרית בגובה של עד 4.5 מ' ברוטו. הגובה המרבי של הבניין יהיה 18.4 מ' (מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד הנקודה הגבוהה ביותר בבניין).                      במידה שגובה הקומה מסחרית יקטן מ- 4.5 מ' ברוטו יקטן הגובה המירבי של הבניין בהתאמה. חריגה מהגבהים המותרים תהווה סטייה ניכרת לתכנית.                      ב. על מתחם "הנחיות מיוחדות" (תאי שטח 29, 30, 31, 32, 33) יחולו הוראות יעוד "מגורים ג'" לעיל מלבד השינויים המפורטים להלן :                      בבניה חדשה תותר בניה על הגג (מעל 3 קומות) בתוך שיפוע גג בלבד (כמפורט לעיל). לא תותר בניה של קומה חלקית בגג שטוח.                      בתוספת בניה צורת הבניה על הגג תתואם ותאושר ע"י מחלקת השימור של עיריית תל אביב יפו.                      ג. בתאי שטח 29 ו-31 תתאפשר צפיפות מגורים של 14 יח"ד בשני תאי השטח במשותף, לחלופין ניתן יהיה לקדם איחוד חלקות של שני השטח. איחוד כאמור יתאפשר ככל שתשמר חזית אשר יש בה הפרדה ויזואלית בין שני תאי השטח ושומרת על מקצב הרחוב.</p>
ד	<p><b>מבנים קיימים</b>                      א. תוספת בנייה למבנים קיימים בהתאם לאמור בסעיף 6.4 בפרק 6</p>
4.2	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.2.1	<p><b>שימושים</b>                      א. מלונאות, האכסון המלונאי יהיה בבעלות אחודה, בהתאם לסעיף 5.1 ס"ק בתמ"א 1/12.                      ב. השימושים המותרים בחזית מסחרית לפי סעיף 6.1.1. בקומת הקרקע בלבד.                      ג. שילוב של שימושים מסחריים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה, להנחת דעת מה"ע בהיקף של עד 10% מכלל השטח העיקרי המותר לבנייה ע"פ טבלת זכויות הבנייה - ובתנאי של ניצול מלא לצרכי מסחר של שטחי הבנייה בחזית המסחרית לאורך רחוב המרד.                      ד. מעבר ציבורי להולכי רגל.                      ה. חניה תת קרקעית ציבורית, מקלט ציבורי ושימושים נוספים בהתאם לתכנית ע'1 - מרתפים.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b>  <b>הערות לטבלת הזכויות</b>                      א. זכויות הבנייה מפורטות בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b>                      א. גובה :                      יותרו ארבע עד חמש קומות (כולל קומת קרקע).                      המבנה יתוכנן בדירוג הגגות, כך שחלק המבנה הפונה לרח' איל"ן (לכיוון מזרח) יהיה עד 4 קומות וחלק המבנה הפונה לרח' המרד יהיה עד 5 קומות (ראה נספח בינוי).</p>



## מלונאות (אכסון מלונאי)

תותר בניית קומה נוספת על קומות אלה (קומה חלקית) אשר תחויב בנסיגה של 3 מ' לפחות בחזיתות הפונות לרחוב, ובתכסית שלא תעלה על 40% מכל שטח הגג. בקומה זו יותרו פונקציות תפקודיות וכן ימוקמו מערכות ומתקנים טכניים. לא יותרו מערכות ומתקנים טכניים על גג הקומה החלקית.

גובה מרבי של חלק הבניין בן 5 קומות יהיה עד 20.4 מ' (כולל מעקה) וגובה כללי (כולל קומה חלקית) עד 24 מ'.

הגובה המרבי של חלק הבניין בן 4 קומות יהיה עד 16.8 מ' (כולל מעקה) וגובה כללי (כולל קומה חלקית) של עד 20.4 מ'.

מעל הגבהים הכלליים הנ"ל, לא תותר כל בנייה או הצבת מתקנים טכניים.

חריגה מהגבהים המותרים תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ב. קווי בניין:

- קו בניין קדמי: 0 מ'.

קו בניין 0 בגבול עם השטח המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי.

ג. חזית מסחרית:

תחויב חזית מסחרית לרח' המרד.

לא יותרו חדרי מלון הפונים לרח' המרד בקומת הקרקע.

ד. גג:

גג הבניין יהיה שטוח.

ה. זיקת הנאה למעבר רגלי:

יובטח מעבר צבורי להולכי רגל (ורוכבי אופניים) דרך המגרש המיועד למלונאות המחבר בין המשכו של רח' נווה צדק לכוון רח' המרד - כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

מפלס המעבר הציבורי יהווה המשך לרחוב הגובל וללא שינוי במפלס.

על אף הנאמר לעיל, בסמכות מהנדס העיר להתיר גיאומטריה שונה למעבר הציבורי מהמסומן בתשריט, בתנאי ששטח המעבר לא יקטן מ- 350 מ"ר.

בתחום המעבר הציבורי תובטח אדמת גן בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ'.

ו. חיבור בין בניינים:

יותר חיבור בין המבנים משני צידי המעבר הציבורי - מתחת לפני הקרקע.

יותר חיבור בין המבנים אשר משני צידי המעבר הציבורי מעל לפני הקרקע באישור מהנדס העיר

בלבד, ובהתקיים התנאים הבאים: (כמתואר בנספח הבינוי)

1. החיבור העילי בין המבנים יהיה מעל שתי הקומות הראשונות.

2. יותר חיבור של עד שתי קומות.

3. החיבור יהיה בנסיגה ממישור החזית הפונה לרחוב הפנימי (רח' איל"ן) ב 2 מ' לפחות.

4. רוחבו לא יעלה על 4 מ' ברוטו.

5. החיבור יהיה ללא עמודים היורדים לקרקע.

6. החיבור יהיה לצורך מעבר בלבד.

7. גובה המפלס העליון ביותר במעבר העילי לא יהיה גבוה מהמפלס העליון של האגפים ביניהם הוא מחבר.

ז. גשר הולכי רגל:

תותר הקמת גשר להולכי רגל המחבר בין השטחים הציבוריים של המלון לכיכר השעות היפות.

ח. בינוי ופיתוח:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



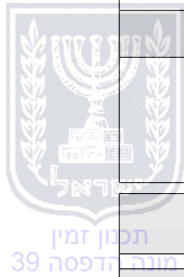
4.2	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>בתחום השטחים הפתוחים תובטח אדמת גן בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ'. הפיתוח יכלול נטיעת עצים מצלים במפלסי הקרקע הטבעיים.</p> <p>תנאי להגשת הבקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.</p> <p>התכנית תתייחס בין היתר לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום ואופן העמדת המבנים, מיקום השטחים הפתוחים תוך הבטחת המעבר הציבורי בתחום המגרש - המחבר בין פנים השכונה לרח' המרד- בהתאם למפורט בסעיף ה' לעיל.</li> <li>2. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת לכל בניין, חזיתות עקרוניות, חומרי גמר.</li> <li>3. כניסות ויציאות לחנייה תת קרקעית/תפעולית.</li> <li>4. תכנון המעבר הציבורי - קביעת מפלסים, פיתוח גינון, צמחיה ועצים בשטחים הלא מבונים.</li> <li>5. מיקום מתקנים טכניים ופתרונות אשפה, פריקה וטעינה יוסדרו בתחום המבנים בצורה מוסתרת בחצר משק המיועדת לצורך זה.</li> <li>6. התייחסות לחיבור בין הבניינים.</li> <li>7. בחינת פתרון לחיבור בין השטחים הציבוריים של המלון לכיכר השעות היפות.</li> </ol> <p>ט. בנייה בת קיימא:</p> <p>המבנה יעמוד בתקן הארצי ובקובץ ההנחיות העירוני לנושא בניה בת קיימא, שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>א. מבנים ומוסדות ציבור למטרות: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, חניון ציבורי.</p> <p>ב. שילוב של שימושים מסחריים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה, להנחת דעת מה"ע בהיקף של עד 10% מכלל השטח העיקרי המותר לבנייה - ע"פ טבלת זכויות הבנייה.</p> <p>ג. חניה תת קרקעית ציבורית, מקלט ציבורי ושימושים נוספים בהתאם לתכנית ע' 1-מרתפים.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>א. זכויות הבנייה מפורטות בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ב. תכנית הבניה לא תעלה על 60% משטח המגרש כולל בליטות וגזוזטראות אך לא כולל מצללות (פרגולות) וסככות.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. גובה:</p> <p>יותרו ארבע קומות (כולל קומת קרקע).</p> <p>הקומה העליונה תחויב בנסיגה של 3 מ' לפחות מהחזית הפונה לרח' עין יעקב ומהחזית הפונה למגרש הגובל ממערב.</p> <p>הגובה המרבי של הבניין יהיה 16.5 מ' (מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד הנקודה הגבוהה ביותר בבניין). גובה קומת קרקע לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו, כולל תקרת הקומה. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 4 מ' ברוטו כולל תקרת הקומה.</p> <p>בקומה העליונה (קומה חלקית) ימוקמו מערכות ומתקנים טכניים.</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>לא יותרו מערכות ומתקנים טכניים על גג הקומה העליונה.</p> <p>קווי בניין:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- קו בניין קדמי: 0 מ'.</li> <li>- קו בניין צדדי: 3 מ'.</li> <li>ב. נסיגה מקו בניין:</li> </ul> <p>קו הבניין הקדמי 0 מחייב בכל הקומות פרט לבנייה על הגג.</p> <p>למרות הרשום לעיל יותרו נסיגות מקו אפס משיקולים עיצוביים בחלקי חזית בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. גג:</p> <p>יחוייב גג שטוח בלבד.</p> <p>ד. בינוי עיצוב ופיתוח:</p> <p>תנאי להגשת הבקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. תכנית בינוי ופיתוח תתייחס בין היתר לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום ואופן העמדת המבנה הציבורי.</li> <li>2. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניין, חזיתות עקרוניות, חומרי גמר.</li> <li>3. פיתוח גינון, צמחיה ועצים בשטחים הלא מבונים בתחום השטחים הפתוחים תובטח אדמת גן בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ'. הפיתוח יכלול נטיעת עצים מצלים במפלסי הקרקע הטבעיים.</li> <li>4. הצללות בתחום הפיתוח ועל גג המבנה.</li> <li>5. מיקום מתקנים טכניים ופתרונות אשפה, פריקה וטעינה יוסדרו בתחום המבנים בצורה מוסתרת בחצר משק המיועדת לצורך זה.</li> <li>6. מיקום חניית רכב דו גלגלי ואופניים.</li> <li>7. חנייה תת קרקעית, לרבות מיקום כניסה ויציאה וחנייה תפעולית.</li> </ol> <p>ה. בנייה בת קיימא:</p> <p>המבנה יעמוד בתקן הארצי ובקובץ ההנחיות העירוני לנושא בניה בת קיימא, שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>תתוכנן חנייה ציבורית תת-קרקעית בתחום המגרש.</p> <p>מעל החנייה - בתחום השטח הפתוח יובטח גובה אדמה של 1.5 מ' לפחות, המאפשר נטיעת עצים מצלים.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. גינות ציבוריות, גינון, אזורים למשחקי ילדים ושטחים מרוצפים (מדרכות).</p> <p>ב. חניה תת קרקעית ציבורית, מקלט ציבורי ושימושים נוספים בהתאם לתכנית ע' 1 - מרתפים.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. הוראות פיתוח:</p> <p>א. לא תותר כל בנייה בתחום השצ"פ למעט קירות תמך להסדרת טופוגרפיה וכד', ריצוף, מתקנים, ריהוט רחוב ופרגולות הצללה.</p>
א	

שטח ציבורי פתוח	4.4
<p>ב. לא תותר כניסת רכב לתחום השצ"פ.                      ג. לא תותר הצבת אנטנות סלולאריות.                      ד. לא יותר שימוש מסחרי בשצ"פ.                      ה. תותר הקמת מתקנים טכניים תת-קרקעיים בהיקף של עד 5% מתא השטח. זאת בתנאי שהשטח במפלס פני הקרקע יוכשר כשצ"פ ותובטח מעליו קרקע לגינון ונטיעות. זאת במקומות בהם נדרשים מתקנים טכניים בתחום השצ"פ ואין חלופה למיקום אחר.</p> <p>2. תכנית עיצוב ופיתוח נופי:                      פיתוח תאי שטח מס' 301 כפוף לאישור תכנית עיצוב ופיתוח נופי, שתובא לאישור מה"ע ומי מטעמו.</p>	



דרך מאושרת	4.5
<p><b>שימושים</b></p>	4.5.1
<p>תנועת רכבים, חניות, הולכי רגל ואופניים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	4.5.2
<p><b>דרכים</b>                      א רוחב הדרכים בהתאם למסומן בתשריט.</p>	
דרך מוצעת	4.6
<p><b>שימושים</b></p>	4.6.1
<p>תנועת רכבים, חניות, הולכי רגל ואופניים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	4.6.2
<p><b>דרכים</b>                      א רוחב הדרכים בהתאם למסומן בתשריט.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
0	4	(10)	(10)	(5)	(9)	13.5 (8)	80 (7)	280 (6)	(5)	(4)	5 (3)	275 (2)	145 (1)	33 - 1	מגורים ג'
0	4	(10)	(10)	(5)	(12)	17.2 (8)	80 (7)	350 (6)	(5)	(4)	5	345 (11)		704 - 700	מגורים ג'
0		3	3	(5)	(14)	17	(13)	400 (6)	(5)	(4)	100	300	3154	201	מבנים ומוסדות ציבור
0		(16)	(16)	(5)	(15)	22.5	(7) 60	285 (6)	(5)	(4)	60	225	1900	101	מלונאות (אכסון מלונאי)
					0				80					302 - 301	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערה ברמת הטבלה:

- א. אחוזי הבניה הכוללים בטבלה זו הינם שטחי בניה מעל הקרקע וכוללים את שטחי עליית הגג/קומה חלקית על הגג. השטחים הכוללים אינם כוללים את שטחי המרתפים. מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי הבניין, בגובה ובתכסית המותרים ובהוראות העיצוב. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הנ"ל- בטלות.
- ב. ניתן להמיר שטח עיקרי לשירות ושרות לעיקרי מעל הקרקע, לפי התכליות המותרות בחוק ובמסגרת סה"כ השטחים המותרים באזור היעוד.
- ג. שטחים עבור מרפסות בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 6.3.9.
- ד. מספר יחידות דיור משוער - 230 יח"ד.
- ה. מספר יחידות למלונאות משוער- 135 יח'.
- ו. באזור מלונאות ישולבו שטחי מסחר בהיקף של עד 10% מכלל השטח העיקרי המותר לבניה.
- ז. במגרשים 701,703,704,28,25 ישולבו שטחי מסחר בהיקף של עד 15% מכלל השטח העיקרי המותר לבניה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עד 205% לשלוש קומות ובנוסף עד 70% לעליית גג בכפוף להוראות העיצוב לגגות משופעים או עד 65% מתכסית הגג כפוף להוראות גגות שטחים.
- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח.
- (4) יותרו שטחים עיקריים במרתף לפי התכליות המותרות בתכנית "ע 1 מרתפים" בהיקף של עד 10% משטח המגרש, בנוסף לשטחים הכוללים המותרים, בכפוף למפורט לעיל.

(5) ע"פ תכנית ע"1.

(6) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: לשטח כולל על קרקעי.

(7) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.

(8) גובה מותר לבנייה עשוי להשתנות כתלות בסוג הגג ובהמצאות חזית מסחרית בקומת הקרקע. ראה פירוט בסעיפים 1.2.4.1.2.ב.ו- 1.2.4.1.2.ג.

(9) +3 עליית גג או / בנייה בגג שטוח.

(10) 2.5/3/0, כמפורט בסעיף 1.2.4.1.2.ב.ג.

(11) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עד 275% לארבע קומות ובנוסף עד 65% מתכסית הגג כפוף להוראות גגות שטוחים.

(12) +4 בנייה על גג שטוח.

(13) ע"פ תכנית צ'.

(14) +3 בנייה על גג שטוח.

(15) +4-5 בניית קומה חלקית על גג שטוח.

(16) 3/0.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

**6. הוראות נוספות****6.1****מסחר****סימון בתשריט : חזית מסחרית**

- 6.1.1 בתאי השטח לאורך רחוב המרד תחוייב חזית מסחרית בקומת הקרקע. ההוראות לבניית החזית המסחרית מפורטות להלן:
- א. חזית מסחרית תותר בקומת הקרקע בלבד. יותר צרוף המרתף העליון (אם קיים) לשטחי המסחר על פי הוראות תכנית ע"1.
- ב. השימושים המותרים בחזית המסחרית יהיו: מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, גלריות, חנויות מזון קמעוניות, וכל שימוש הדומה לשימושים אלה, באישור מהנדס העיר ובכפוף לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו.
- ג. עומק חלל מסחרי לא יקטן מ- 3 מ'.
- ד. לא תותר הצבת דוכנים מחוץ לתחום הבניין.
- ה. לא תותר הצבת מתקני תשתיות, ומכולות אשפה מחוץ לתחום הבניין, מרכיבים אלה יוצבו מאחורי שערים/דלתות כחלק מעיצוב החזית.
- ו. השילוט יהיה בהתאם להנחיות התקפות בעיריית תל-אביב-יפו בעת הוצאת היתר הבניה.
- ז. יש להבטיח תאום גובה החזית המסחרית ועיצובה.

**6.2****הוראות בינוי**

- 6.2.1 בכל מגרש יהיה שטח פתוח לא בנוי, שלא יפחת מ- 20% משטח המגרש. תותר הקמת גדרות בשטח הפתוח לצורך הפרדה בין יחידות דיור. הגדרות בין החצרות במגרש יהיו מבסיס בנוי נמוך ומעליו גדר קלה/ גדר צמחייה.
- 6.2.2 לא תותר בניית קומת עמודים או קומת מסד פתוחה לרחוב.
- 6.2.3 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.
- 6.2.4 באזור מגורים ג' תותר הקמת מרפסות בולטות ללא עמודים בחזית הקדמית ובחזית הצדדית של הבניין. 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. תותר הקמת מרפסות בולטות בחזית האחורית בעומק של עד 1.2 מ'. לא תותר מרפסת בולטת בהמשך למרפסת גג (בקומה העליונה של הבניין).
- 6.2.5 תותר הצמדת שטחים לא בנויים במגרשי המגורים לדירות בקומת הקרקע. לא יותרו דירות גן במרווחים הקדמיים.
- 6.2.6 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. בחזיתות מסחריות ניתן יהיה לסטות מהוראות אלה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 6.2.7 לא תותר גדר בנויה בגובה של 2 מ' בחזית המגרש אלא כגדר המשכית לחזית הבניין, מדות כגון: מפני המדרכה הגובלת. מהנדס העיר רשאי לדרוש התאמת גובה הגדר למגרשים שכנים.
- 6.2.8 רוחב כניסה לחניה יהיה מינימלי תוך התאמה לממדי הפתחים ביחס לאורך החזית, על מנת להבטיח צמצום הפגיעה בחזית המגרש ובאישור מה"ע או מי מטעמו. 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. מיקום הפתחים יתואם עם התכנון המפורט של הרחוב במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי. לא יותרו שני פתחים לרכב באותה חזית

## 6.2

## הוראות בינוי

- מגרש.
- 6.2.9 מערכות ומתקני תשתיות של הבניין דוגמת פילרים, פחי אשפה, שעוני מים, ארונות סעף וכדי ימוקמו במרוכז בגומחה בתוך הגדר הבנויה או על חשבון המבנה כמפורט בנספח הבינוי.
- הפתחים הטכניים כגון דלתות לפחי אשפה, פילרים, מוני מים וכדומה יוטמעו וישולבו בגדרות ובקירות המבנים.
- 6.2.10 גמר קירות החוץ, כולל קירות צד בקו בניין 0 מ' וכולל גדרות יהיה טיח פיגמנטי מוחלק.
- 6.2.11 מעקות מרפסות יהיו מברזל מסורג. בקו בניין 0 מ' ובגגות יותרו מעקות בנויים ומטויחים בטיח חלק כגמר קירות הבניין.
- 6.2.12 הפרזול, הנגרות והמסגרות בקירות החוץ ובגדרות יהיו מעץ או מברזל צבוע. יותרו פרופילי אלומיניום דקים בגמר מט. לא יותר שימוש בפלסטיק ובחומרים מבריקים. התריסים יהיו מעץ, ברזל או אלומיניום בגמר מט.
- 6.2.13 לא יותר איחוד חלקות.
- 6.2.14 על אף האמור לעיל, ניתן יהיה לאחד חלקות כאשר מגרש שגודלו קטן מהגודל המינימלי המותר לבניה מאוחד עם מגרש אחד נוסף, על מנת ליצור מגרש העומד בדרישות הגודל המינימלי.
- 6.2.15 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.
- 6.2.16 כל בניה חדשה וכל תוספת למבנה קיים יחויבו בהתאמת החזיתות הקדמיות לבניינים הסמוכים, ובהתאמת הבניה החדשה לאופי הבנייה הקיימת.

## 6.3

## גגות

- 6.3.1 הוראות תכנית מתאר מקומית ג' ותכנית ג' 1' על שינוייה לא יחולו בתחום תכנית זו. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בתחום תכנית זו.
- 6.3.2 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.
- 6.3.3 תותר הצבת מתקנים טכניים על גגות שטוחים בתנאי הרחקתם ב- 3 מ' לפחות מהמעקה והסתרתם לפי הנחיות מהנדס העיר ובכפוף למגבלת הגובה ביעודים השונים.
- 6.3.4 כל קירוי בגג רעפים יהיה ברעפי חרס. למרות הרשום לעיל מהנדס העיר רשאי לאשר שימוש בחומרים אחרים.
- 6.3.5 קו רכס הגג יהיה מקביל לקו הרחוב. במגרשים פינתיים יהיו קווי הרכס מקבילים לרחובות. תותר בניית גג ארבע- שיפועי בתנאי שקצה הגג יהיה מקביל לקו רחוב.
- 6.3.6 לא יותרו ארגזי רוח בולטים. תותר המשכת גג רעפים (ללא ארגז רוח).
- 6.3.7 בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג 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%.
- ג. קו הרכס יהיה ממוקם במרכז גג הרעפים. (גג סימטרי)
- מיקום שונה של קו הרכס יהיה לאחר קבלת חו"ד ובאישור מהנדס העיר.
- ד. 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.
- ה. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע, או כחלק מהמבנה בתוספת בנייה על גג שטוח. לא תותר הבלטת המתקנים מעבר למישורי הגג. קולטי השמש ימוקמו במקביל לשיפוע



גגות	6.3
<p>הגג ובצמוד לו. חדרי מכונות למעליות לא יבלטו מעבר לשיפועי הגג.</p> <p>6.3.8 בנייה על גג שטוח תותר תכנית מירבית של 65% משטח הגג ובנסיגה של 3 מ' מכל חזית הפונה לרחוב.</p> <p>6.3.9 תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות מקורות או בלתי מקורות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין או מרפסות גג מקורות בשטחים בשימוש מגורים או מלונאות. שטחה של כל מרפסת כפוף להוראות העיצוביות שלהלן: 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, חזיתות מחוברות (רציפות) במגרשים בהם חוייב או הותר קו בניין צדדי 0 (ע"פ סעיף 4.1.2 ב. ג. להלן) תחשבנה חזית אחת לצורך סעיף זה. במגרשים פינתיים תדרש סימטריה בפתיחת המרפסת לפינה, בהתאם למתואר בנספח הבינוי.</p> <p>6.3.10 הקמת פרגולות (מצללות) על גגות בתים בצמוד לדירה תותר בתנאים הבאים:</p> <p>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.</p> <p>ב. הקמת פרגולות תותר בגגות שטחים בלבד.</p> <p>ג. לא תותר בניית קירות לפרגולה.</p> <p>ד. שטח הפרגולה בגג או במרפסת הגג יהיה עד 1/3 משטח הגג.</p> <p>ה. המרחק בין הפרגולה ובין קווי חזיתות הבניין לא יפחת מ-2 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.</p> <p>ו. לא תותר בניית פרגולה משופעת בחזיתות קדמיות וצדדיות.</p>	
מבנים קיימים	6.4
<p>תוספת בנייה למבנים קיימים באזור מגורים ג':</p> <p>6.4.1 בבניין קיים- לא תותר כל תוספת בניה אלא אם הבניין כולו הותאם להוראות תכנית זו.</p> <p>תוספת בניה תותנה בהריסת כל החלקים שלא תואמים תכנית זו.</p> <p>6.4.2 למרות האמור לעיל, מה"ע רשאי להתיר או לדרוש, משיקולים אדריכליים ועיצוביים, התאמת התוספת לבניין הקיים ו/או לבניין גובל קיים, בכל האמור לצורת היציאה לגג, גובה, קווי בניין, חומרי גמר, ללא תוספת שטח מעבר למותר באזור היעוד.</p> <p>6.4.3 תוספת בנייה על גגות בהתאם לסעיף 6.3.8 לעיל.</p> <p>6.4.4 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.</p> <p>6.4.5 היתרים לתוספות בניה יינתנו בתנאי שתוגש תכנית לשיפוץ הבניין כולו, כולל החצר, ובתנאי שיפוגו כל המבנים וחלקי המבנים שהנם בניגוד להוראות תכנית זו, אלא אם נבנו בהיתר. ביצוע השיפוץ בפועל יהיה תנאי לקבלת תעודת גמר לתוספת.</p> <p>6.4.6 היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
מרתפים	6.5
<p>א. הוראות בניה למרתפים לכל האזורים יהיו על פי תכנית ע' 1 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו:</p>	

6.5	מרתפים
	<p>ב. במידה וחפירת המרתפים תחייב השפלת מי תהום יש לקבל מרשות המים אישור ע"פ החוק.</p> <p>ג. בכל בניית מרתף חדש, יש למקם בו מקלט שישרת את הבניין כולו ובהתאם לתקנות הג"א.</p> <p>ד. לא תותר הקמת מרחב מוגן דירתי ו/או קומתי בבניין בו מתאפשר פתרון של מקלט במרתף.</p> <p>ה. על אף האמור לעיל, במקרים בהם לא מתאפשרת הקמת מקלט כנ"ל, תותר הקמת מרחב מוגן דירתי ו/או קומתי, בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ו. במבנה בו מוקמים מרחבים מוגנים דירתיים (בהתאם לסעיף ד' לעיל), לא תותר הפניית חלונותיהם לחזית הקדמית.</p> <p>ז. כל חלק מרתף החורג מגבולות הבניין שמעליו, יימצא כולו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p> <p>ח. לא יותרו דירות נפרדות בקומת מרתף. תותר הצמדת המרתף לדירה או ליחידה מסחרית המצויות בקומה שמעליו.</p> <p>י. תכנית זו אינה פוגעת במרתפים קיימים בהיתר או/ו כדין ערב אישורה.</p>



תכנון זמין  
הדפסה 39

6.6	חניה
	<p>6.6.1 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.</p> <p>6.6.2 חניה שתוסדר בתחומי המגרש, תהיה בצורה מוסתרת מן הרחוב. הגישה לחניה תהיה סגורה בשער, שכיוון פתיחתו לתוך המגרש בלבד.</p> <p>6.6.3 לא תתאפשר כניסה לחניה מרחוב המרד.</p> <p>6.6.4 בתאי שטח המיועדים למגורים, תותר כניסה אחת לכל מגרש, ברוחב מינימלי למעבר רכב (כמותאר בסעיף 6.2.8)</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

6.7	הפקעות ו/או רישום
	<p>6.7.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.</p>

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>6.8.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל חלקי מבנים הבנויים במגרש המבקש היתר בניה, הנמצאים בחריגה מהוראות תכנית זו.</p> <p>6.8.2 בקשה להיתר בניה תכלול הצגת 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.</p> <p>6.8.3 תנאי למתן היתר בניה לתא השטח המיועד לצרכי ציבור יהיה הצגת תכנית ע"פ סעיף 4.3.2 סעיף ב' ס"ק ד'.</p> <p>6.8.4 תנאי למתן היתר בניה לתא השטח בעל יעוד מלונאות יהיה הצגת תכנית ע"פ סעיף 4.2.2 סעיף ב' ס"ק ח'.</p> <p>6.8.5 כל היתר בניה- לבניה חדשה ולתוספת בניה- הטעונות אישור לפי הוראות התכנית, ינתן לאחר קבלת חו"ד מחלקת השימור של עיריית תל אביב יפו, הכוללת את עיצוב המבנה כך שישתלב בשכונה על מאפייניה הייחודיים.</p> <p>6.8.6 היתרים לתוספות בניה יינתנו בתנאי שתוגש תכנית לשיפוץ הבניין כולו, כולל החצר, וחזיקו כנגד רעידות אדמה על פי הוראות החוק, ובתנאי שיפוטו כל המבנים וחלקי המבנים שהנם בניגוד להוראות תכנית זו, אלא אם נבנו בהיתר. ביצוע השיפוץ בפועל יהיה תנאי לקבלת</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תעודת גמר לתוספת.                  6.8.7 תנאי להוצאת היתרי בניה בתאי השטח 25, 28 יהיה הכנת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית- לפי פרק ג' סימן ז' לחוק או ע"פ הוראות פרק ד' לחוק.                  6.8.8 הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.                  6.8.9 הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.                  6.8.10 פינוי בפועל של השטחים הציבוריים בתחום חלקתו המקורית של כל מבקש ההיתר.</p>	
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>6.9.1 במגרשי הבניה בתחום התכנית יישתל לפחות עץ אחד במגרש ועץ נוסף לכל יחידת שטח של 50 מ"ר פנויים. יש לתכנן עבור העצים בית גידול בהתאם להנחיות העירוניות.                  6.9.2 בתוספת בניה בה לא קיים שטח פנוי לשתילה כאמור לעיל, יש להציג בפיתוח המגרש גינון אחר לרבות קירות ירוקים, צמחים מטפסים וכדו', על מנת ליצר סביבה ירוקה מוצלת ונטועה.                  6.9.3 לקראת מתן היתר בניה ראשון יתבצע סקר מעודכן לפי דרישת מה"ע או מי מטעמו, במסגרת הסקר :                  עצים לשימור ישמרו על פי מפרט ובליויי אגרונום מומחה, עצים להעתקה יועתקו בליווי אגרונום מומחה ועצים לכריתה- ישולם עבורם ערך חליפי בשתילת עצים חדשים.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>6.10.1 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>6.11.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע כמתחייב מהוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978, בכלל זה ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), שימור עתיקות במידה ויתגלו.                  6.11.2 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p><b>בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>6.12.1 תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים בנושא בניה בת קיימא ע"פ הנחיות ומדיניות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>6.13.1 היתרי הבניה הכוללים עבודות עפר ו/או יצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי מילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>6.14.1 תיוותר תכנית על קרקעית ותת קרקעית בשיעור של לפחות 15% לצורך החדרת מי נגר, מתוך שטח המגרש הכולל. במטרה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39