

תכנית מתאר מס' 2570-ת.א.ב.מ/43-דנטה"

ע"פ חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן 1990

שינוי מס' 1 לשנת 1992 של תכנית מפורטת מס' 479 על תיקוניה
שינוי מס' 1 לשנת 1992 של תכנית מפורטת מס' 401 על תיקוניה
שינוי מס' 1 לשנת 1992 של תכנית מפורטת מס' 619 על תיקוניה
שינוי מס' 1 לשנת 1992 של תכנית מפורטת מס' 1303 על תיקוניה
שינוי מס' 1 לשנת 1992 של תכנית מפורטת מס' 1303/א על תיקוניה

תוכן

1. זיהוי ופרטים

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

2. מטרת התכנית

3. הוראות התכנית

- 3.1 אזור מגורים כ' ו ג' (שיקום)
- 3.2 אזור מגורים ד' (שיקום)
- 3.3 אזור מגורים ה' מיוחד
- 3.4 אזור למוסדות ציבור ומגרשים מיוחדים ובנין ציבורי מיוחד
- 3.5 שטח ציבורי פתוח
- 3.6 חזית מסחרית
- 3.7 אזור לתכנון מיוחד
- 3.8 אזור כינוי מיוחד
- 3.9 שטח פרטי פתוח

4. הוראות כלליות

- 4.1 אזור להכנת תשריט
- 4.2 מכנה לשימור
- 4.3 מכנה לשימור ב
- 4.4 דרכים וחניה
- 4.5 הפקעות ורישום זיקות הנאה
- 4.6 הריסות ופינויים

5. תחילת ביצוע התכנית

6. יחס לתכניות תקפות

7. חתימות



2570 999 -



מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך מתח-תקוה 116, תל-אביב
טלפון 7246, 638111-93

מ.ת. 25/11/94

1. זיהוי ופרטים

1.1 שם התכנית

=====

תכנית זו תקרא - תכנית מתאר מס' 2570 ת.א.ב.מ. 43 "דנטה"
שינוי מס' 1 לשנת 1992 של תכנית מפורטת מס' 479 על תיקוניה
שינוי מס' 1 לשנת 1992 של תכנית מפורטת מס' 401 על תיקוניה
שינוי מס' 1 לשנת 1992 של תכנית מפורטת מס' 619 על תיקוניה
שינוי מס' 1 לשנת 1992 של תכנית מפורטת מס' 1303 על תיקוניה
שינוי מס' 1 לשנת 1992 של תכנית מפורטת מס' 1303/א על תיקוניה

1.2 מסמכי התכנית

=====

התכנית כוללת:

- א. תקנון ובו 25 דפי הוראות בכתב.
- ב. תשריט בקנה מידה 1:1250 כולל טבלאות שטחים.
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

1.3 תחולת התכנית

=====

- א. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
- ב. תחום התכנית כולל את החלקות הבאות:
גוש: 7023 בשלמות
גוש: 7024 חל' 198-213, 1-120
גוש: 7045 חלקה 126
גוש: 7046 חלקה 60
גוש: 7076 חלקה 26-27, 20-23, 96-98, 94, 89,
81, 78-79, 76, 43-39, 32-30, 29.
ג. גבולות התכנית:
מצפון: רח' יהודה הימית
ממזרח: שד' ירושלים
מדרום: רח' ד"ר ארליך
ממערב: רח' יפת.

1.4 שטח התכנית

=====

כ- 238 דונם.

1.5 בעל הקרקע

=====

מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

1.6 עורך התכנית

=====

טולו אמיתי - אדריכלים.

1.7 יוזם התכנית

=====

הועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב יפו.

לקבוע הוראות, תנאים והנחיות שיביאו ל:

א. שיפור איכות המגורים ורווחתם, ע"י קביעת מספר מירבי של יחידות דיור וגדלן, מתן אפשרות להרחבת יחידות דיור קיימות ותוספת של כ-260 יחידות חדשות.

ב. חיזוק רמת שרותים ותנאי המחיה ע"י שיפור התשתית הציבורית ומוסדות הציבור.

ג. עידוד שיפוץ ושיקום המבנים, החצרות והשטחים הציבוריים תוך שימור אופיים העירוני המיוחד ואיכותם האדריכלית.

כל זאת ע"י:

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

הוראות התכנית כוללות הוראות תכנית מפורטת

3.1 אזור מגורים ב (שקום) - צבוע בתשריט בצבע כחול.

=====

ואזור מגורים ג (שקום) - צבוע בתשריט בצבע צהוב.

=====

3.1.1 התכליות המותרות

שמוש למגורים.

במסגרת "שמוש למגורים" תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בהליך של פרסום ע"פ סעיף 149 לחוק שמושי אכסון מלונאיים וכן שרותים קהילתיים לאוכלוסית הסביבה (כגון: גני ילדים ומעונות, מועדוני יום לקשישים ושרותי בריאות ורווחה קהילתית). אם שוכנעה כי השמוש המוצע משתלב באופי השכונה ואין בו מטרד לדיירי הסביבה מאופי השמוש ואופן פעילותו.

3.1.2 אחוזי בניה

א. אחוזי הבניה הכללים יהיו:

באזור מגורים ב' (שיקום): 125% משטח המגרש נטו - לשימושים עיקריים, ועד 35% נוספים לשימושים נילווים - מעל הכניסה הקובעת למבנה.
באזור מגורים ג' (שיקום): 160% משטח המגרש נטו - לשימושים עיקריים, ועד 45% נוספים לשימושים נילווים - מעל הכניסה הקובעת למבנה.

מתחת לכניסה הקובעת למבנה יותרו 160% משטח המגרש נטו לשימושים נילווים כמפורט ב"ת.מ. -ע" מתרפים".

ב. במגרשים אשר שתיים או יותר מפאותיהם מופנות לדרך, תותר תוספת לשימושים העיקריים:
באזור מגורים ב (שיקום) עד 10% משטח המגרש נטו.
באזור מגורים ג (שיקום) עד 15% משטח המגרש נטו.

ג. תכנית המגרש לא תעלה על 70% משטח המגרש נטו כולל כל השטחים המקורים ומבני העזר 75% במגרשים אשר שתיים או יותר מפאותיהם מופנות לדרך.

ד. על אף האמור לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת לאחוזים הנ"ל כהיתרים למבנים קיימים ומבנים משוחזרים ועד ל-10% נוספים מעבר לשטח המבנה, למטרות הבאות:

- בבנינים קיימים שאינם מבנים לשימור, לצורך הרחבת דיור או תוספת יחידות דיור או תוספת יחידות דיור או שיפוץ חלקי מבנה קיימים, אם נוכחה הועדה המקומית כי תוספת זו הכרחית לתפקוד המבנה ושיקומו.

- בבנינים קיימים שהם מבנים לשימור לצורך שיפוץ המבנה והבטחת תפקודו וככפוף להוראות השימור סעיפים 4.2 ו-4.3 דלעיל.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח תקוה 116, תל-אביב
7246, טלפון 638111-93

א. גובה בנין בעל גג שטוח ימדד מהנקודה הנמוכה שלאורך הדרך הגובלת במגרש ולא יעלה על:

- 7.5 מ' באזור מגורים כ' שיקום.

- 10.5 מ' באזור מגורים ג' שיקום.
גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.30 מעל הגובה האמור.

ב. גובה בנין בעל גג רעפים לא יעלה על האמור בבנין בעל גג שטוח ובתוספת גובה המעקה עד לבסיס גג הרעפים. שיפועי גג הרעפים לא יעלו על 40% ויפנו ככל האפשר לכל כיווני הקירות החיצוניים של הבנין.

ג. על אף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר כניה על גגות, כמסגרת אחוזי הכניה המותרים ושימוש כחלל גג הרעפים, כחלק מהדירה שמתחת לגג או כדירה נפרדת, עפ"י חוות דעת מהנדס העיר בתנאים הבאים:

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

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

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

א. קווי הכניה המירביים לחזית הרחוב יהיו "0" וע"פ הוראת סעיף ד' להלן.

ב. קווי הכניה המינימליים לאחור יהיו 4 מ'.

ג. קווי הכניה המינימליים לצדדים יהיו 2.0 מ'.

ד. באזור התחום ברחובות שכטי ישראל, מיכאל אנגלו ויקטור הוגו וגורקי יהיה קווי הבנין לחזית - מחייב.

היתרי בניה למבנים חדשים באזור זה, יותנו בבנין בקווי המגרש לחזית לאורך 70% מפאת המגרש לפחות ובגובה שיקבע ע"י מהנדס העיר.

ה. על אף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקומית מקווי הבניה האמורים, עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר ובמסגרת אתווי הבניה המותרים, אם שוכנעה כי החריגה המוצעת מתחייבת מהצורך לשמר ולשקם מבנה קיים.

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

- לקבוע במקומות נוספים בנוסף למפורט כסעיף ד' דלעיל, את קו הבנין לרחוב כקו בנין מחייב.
- להתנות הבניה בכנית גדר כקו המגרש לרחוב ועד לגובה של 2.5 מ', עפ"י הוראות תכנית זו ונספחיה או הוראות מהנדס העיר.
- להתיר הבלטת מרפסות פתוחות מעל הרחוב ובתנאי שעומקן לא יעלה על 1.30 מ' וגובהן מעל הרחוב לא יפחת מ-4 מ'.

3.1.5 מרתפים, קומת עמודים מפולשת, מבני עזר

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

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

- הועדה המקומית נוכחה כי הקמת מרתף כאמור אינה פוגעת באופי הסביבה ובחלל העירוני ובחזיתות המבנה.
- גובה המרתף אינו עולה על 1.50 מ' מפני הרחוב הגובל.
- המרתף ישמש כולו לצורך חניה ומיקלט לדיירי הבנין.

ג. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת.

ד. הועדה המקומית רשאית להתיר חללי עזר בקומת הקרקע לשמושים של הבנין ובמרתפו ובמסגרת אתווי הבניה לשימושים נילוויים, ובכפוף לתנאים הבאים:

- הועדה המקומית נוכחה כי חללי העזר, אינם פוגעים באופי הסביבה, בחלל העירוני ובחזיתות המבנה.
- לא יחרוג מבנה העזר מהוראות סעיפים 3.1.2, 3.1.3 ו- 3.1.4 לענין היקף הבניה, גובה הבניה וקווי הבניה.

- א. בנינים חדשים לא יקטן שטח הדירות מ-110 מ"ר כממוצע לבנין או קבוצת בנינים המופיעים בהיתר (לשימושים עיקריים).
- ב. כתוספות למבנים קיימים, לא יקטן שטח הדירות החדשות מ-90 מ"ר כממוצע לדירה (לשימושים עיקריים).
- ג. מספר יחידות הדיור למגרש לא יעלה על המספר השלם המתקבל מחלוקת השטח המותר לבניה כמגרש כשטח ממוצע לדירה כמפורט לעיל. הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת יח"ד אחת במקרים אשר בהם השארית המתקבלת מהחלוקה, שווה או גבוהה מ-0.6.
- ד. הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מהוראות א ו-ב דלעיל בבנינים הנבנים כשלבים ואשר כשלב הסופי שלהם, כמופיע בבקשה להיתר עומד המבנה בהוראות האמורות.

הסדרי חניה

3.1.7

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

תנאים למתן היתרי חניה

3.1.8

מתן היתרי חניה בתחום המגרשים שבבעלות אחת של כל הכנסיה הקופטית יהיה כפוף לפיתוח או הבטחת פיתוח. ה"ש.פ.פ" ו"הבנין הציבורי המיוחד" אשר כבעלות הכנסיה כפי שיקבע בהיתרי הבניה.

אזור מגורים ד - צבוע בתשריט כצבע אוקר

3.2

=====

התכליות המותרות

3.2.1

- א. שמוש למגורים. ע"פ הוראות סעיף 3.1.1 (אזור מגורים ב ו-ג שיקום).
- ב. שמוש מסחרי כקומת הקרקע בלבד עפ"י הוראות סעיף 3.6 "חזית מסחרית".

א. אחוזי הבניה הכוללים יהיו 230% משטח המגרש נטו, לשימושים עיקריים, ועד 55% נוספים לשימושים נילווים במפלס שמעל הכניסה הקובעת לבנין. אחוזי הבניה במפלס שמתחת לכניסה הקובעת למבנה יהיו 230% משטח המגרש נטו לשימושים המפורטים בת.מ "ע-מרתפים".

ב. תכסית המגרש לא תעלה על 70% משטח המגרש נטו כולל כל השטחים המקורים ומבני העזר.

ג. על אף האמור לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת לאחוזים הנ"ל בהיתרים למכנים קיימים ומכנים משוחזרים ועד ל-10% נוספים מעבר לשטח המבנה, למטרות הבאות:

- כבנינים קיימים שאינם מבנים לשימור, לצורך הרחבת דיור או תוספת יחידות דיור או שיפוץ חלקי מבנה קיימים, אם נוכחה הועדה המקומית כי תוספת זו הכרחית לתפקוד המבנה ושיקומו.
- כבנינים קיימים שהם מבנים לשימור לצורך שיפוץ המבנה והכטחת תפקודו וככפוף להוראות השימור סעיפים 4.2 ו-4.3 להלן.

גובה הבנין ומספר קומות

3.2.3

א. גובה בנין ימדד מהנקודה הנמוכה שעל ציר הדרך הסמוכה למבנה ולא יעלה על 16 מ'. גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.30 מעל הגובה האמור.

ב. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 4 קומות.

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

- הועדה המקומית שוכנעה כי הבניה על הגג משתלבת באופי הסביבה ואינה פוגעת באופי החלל הציבורי וחזיתות המבנה.
- תהיה הבניה על גג שטוח, כולה או רובה, בנסיגה של 2.5 מ' לפחות. מהקיר החיצוני של הבית לאורך חזיתו לרחוב ולא יחרוג מהקיר החיצוני של הבית ביתר החזיתות.
- שטח הבניה של גג שטוח לא יעלה על 50% משטח הגג, כולל כל המכנים והמתקנים שעליו. וגובהה לא יעלה על 3 מטר מעל המפורט בסעיף א דלעיל.

א. קווי הבניה לחזית הרחוב יהיו קווי "0" מחייבים. היתר בניה למבנים חדשים כאזור זה יותנו כבניה כקווי המגרש לחזית לאורך 70% מפאת המגרש לפחות, ובגובה שיקבע ע"י מהנדס העיר.

ב. קווי הבניה המינימליים לאחור יהיו 4 מ'.

ג. קווי הבניה המינימליים לצדדים יהיו 2.4 מ' ואולם הוועדה המקומית רשאית להתיר ואף לחייב בניה עד לקווי המגרש הצדדי (קווי "0"), וזאת כתנאים הבאים:

- בניה כקווי כמגרש אינה מהווה המטרד לדיירי המבנה הגובל כמגרש.

- הבניה כקווי המגרש תהיה רק בחלקו הקדמי של המגרש, כתחום 10 מ' מפאת המגרש לחזית.

ד. על אף האמור לעיל תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקומית מקווי הבניה האמורים, עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר ובמסגרת אתווי הבניה המותרים, אם שוכנעה כי החריגה המוצעת מתחייבת מהצורך לשמר ולשקם מבנה קיים.

ה. כדי לשמר את אופי החלל העירוני ולהבטיח את תפקודו היעיל, הוועדה המקומית רשאית:

- לקבוע במקומות נוספים בנוסף למפורט בסעיף ד' דלעיל, את קווי הבנין לרחוב כקווי בנין מחייב.

- להתנות הבניה בבניית גדר כקווי המגרש לרחוב ועד לגובה של 2.5 מ', עפ"י הוראות תכנית זו ונספחיה או הוראות מהנדס העיר.

- להתיר הכלטת מרפסות פתוחות מעל הרחוב ובתנאי שעומקן לא יעלה על 1.30 מ' וגובהן מעל הרחוב לא יפחת מ-4 מ'.

מרתפים, קומת עמודים מפולשת, מבני עזר

3.2.5

מרתפים קומת עמודים מפולשת ומבני עזר יהיו ע"פ הוראות סעיף 3.1.5 (אזור מגורים ב' ו ג' שקום).

שטחי רצפות ומספר יחידות דיור

3.2.6

(א) בנינים חדשים לא יקטן שטח הדירות לשימושים עיקריים מ-110 מ"ר בממוצע לבנין או קבוצת בנינים המופיעים בהיתר.

(ב) בתוספות למבנים קיימים, לא יקטן שטח הדירות החדשות לשימושים עיקריים מ-90 מ"ר בממוצע לדירה.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
ר"ד מנהל-תקוה 116, תל-אביב
7246 טלפון 638111-03

(ג) מספר יחידות הדיור למגרש לא יעלה על המספר השלם המתקבל מחלוקת השטח המותר לבניה במגרש בשטח ממוצע לדירה כמפורט לעיל.
הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת יח"ד אחת במקרים אשר בהם השארית המתקבלת מהחלוקה, שווה או גבוהה מ-0.6.

(ד) הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מהוראות א ו-ב דלעיל בכנינים הנבנים בשלבים ואשר בשלב הסופי שלהם, כמופיע בבקשה להתיר עומד המכנה בהוראות האמורות.

3.2.7 הסדרי חניה

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

3.3 אזור מגורים ה' (מיוחד) - צבוע כתשריט בצבע צהוב בהיר.
=====

3.3.1 התכליות המותרות

שמוש למגורים..
ע"פ הוראות סעיף 3.1.1 (אזור מגורים ג' שקום).

3.3.2 גובה הבנין (מספר קומות)

א. מספר הקומות המירבי יהיה ע"פ הקיים כפועל במגרש.

ב. על אף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בניה על גגות, במסגרת שטחי הבניה המותרים ושמוש בחלל גג הרעפים, כחלק מהדירה שמתחת לגג ע"פ חוות דעת מהנדס העיר בתנאים הבאים:

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

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

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

3.3.3 קווי בניה

א. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט כ"תחום מותר לבניה" לכל מגרש ומגרש, או ע"פ המצוין בדרך הגובלת (הגדול שביניהם).

3.3.4 מרתפים, קומת עמודים מפולשת, מבני עזר

מרתפים, קומת עמודים מפולשת ומבני עזר יהיו ע"פ הוראות סעיף 3.1.5 (אזור מגורים ג' שקום).

3.3.5 שטחי רצפות ומספר יחידות דיור

א. מספר יחידות הדיור למגרש לא יעלה על הקיים בפועל במגרש.

ב. השטח המירבי המותר לבניה במגרש לשימושים עיקריים (לכל טיפוס המבנים), יהיה מכפלת מספר יחידות הדיור המירבי ב-110 מ'.

3.3.6 הסדרי חניה

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

3.3.7 הוראה להכנת תשריט בינוי ופיתוח

א. בשטחים אשר סומנו לכך בתשריט, יותנו היתרי בניה בהכנת תשריט בינוי ופיתוח בגבולות המסומנים בתשריט, ע"פ הוראות סעיף 4.1, ואישורו ע"י הועדה המקומית.

ב. תשריט בינוי ופיתוח יכלול בין היתר גם הוראות לענין שלביות ביצוע הבניה, הוראות לענין בניה בלתי חוקית הקיימת בשטח, והוראות לשפוף חלקי בנין קיימים.

3.4 אזור למבני ציבור - צבוע בתשריט כצבע חום

אזור מגרש מיוחד - צבוע בתשריט כצבע צהוב מוקף נחום עם אלכסונים חומים.

בנין ציבורי מיוחד - צבוע בתשריט כצבע חום בהיר עם אלכסונים אדומים.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
רח' פתח תקוה 116, תל-אביב
טלפון 7246, 5638111-5

התכליות המותרות

3.4.1

התכליות יקבעו ע"י הועדה המקומית, ובלבד שיהיו למטרות חינוך, רווחה, בריאות ודת, וכן מוסדות מינהל עירוניים וקהילתיים.

אחוזי הכניה

3.4.2

א. אחוזי הכניה לא יעלו על 100% משטח המגרש נטו לשימושים עיקריים ועד ל-30% נוספים לשימושים נילווים מעל מפלס הכניסה הקובעת למבנה. כמפלס שמתחת לכניסה הקובעת לבנין יותרו 300% אחוזי כניה לשימושים נילווים, ולחניה ציבורית כמפורט בסעיף 3.4.2.ג.

ב. תכנית המגרש לא תעלה על 60% משטח המגרש נטו כולל כל השטחים המקורים ומבני העזר.

ג. על אף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת אחוזים עד 130% לשימושים עיקריים כאם נתמלאו התנאים הבאים:

- הועדה המקומית שוכנעה כי אין בחריגה המוצעת משום פגיעה באופי השכונה והחלל הציבורי, ובאיכויות הארכיטקטוניות שלו, ואין בה משום פגיעה ברווחת תושבי המבנים הסמוכים.

- נתנה הסכמת מבקש ההיתר, להפריש מהמגרש חלק, שגודלו המירבי כגודל תוספת האחוזים המבוקשת (מעל האמור בסעיף קטן א' דלעיל) ולצרפו לרחוב הגובל, או לשטח ציבורי סמוך. הופרש חלק המגרש כאמור - תובטח בו זכות מעבר לציבור בכפוף להנחיות הועדה המקומית.

גובה הבנין

3.4.3

א. גובה בנין בעל גג שטוח לא יעלה על 10.5 מ'. גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.30 מעל הגובה האמור.

ב. גובה בנין בעל גג רעפים עד לבסיס גג הרעפים לא יעלה על 11.5 מ'. שיפועי גג הרעפים לא יעלו על 40% ויופנו ככל האפשר לכל כיווני הקירות החיצוניים של הבנין.

ג. על אף האמור לעיל תהיה ועדה המקומית רשאית להתיר חריגה בגובה המבנה, במסגרת אחוזי הבניה המותרים, בבנינים קיימים בלבד או בתוספות להם, ועד לגובה המבנה הקיים עם שוכנעה הועדה כי החריגה המוצעת אינה פוגעת באופי הסביבה ובחלל הציבורי, אינה פוגעת ברווחת התושבים המגרשים הסמוכים, וכי היא הכרחית לתפקודו היעיל של המבנה.

3.4.4 קווי בנין

א. קווי הבנין יהיו עפ"י הוראות סעיף 3.1.4.

ב. קווי הבנין למגרשים שכנים המיועדים למבני ציבור יוכלו להיות קטנים מן האמור לעיל ועד לקו בנין 0, בכפוף להוראות תכנית בינוי ופיתוח שתעשה למגרש ולמגרשים השכנים יחד כאמור בסעיף 3.4.6 להלן.

3.4.5 מרתפים, קומת עמודים מפולשת

א. תותר הקמת מרתפים ע"פ תכנית "ע-מרתפים" ועפ"י הוראות סעיף 3.4.7 ג' להלן.

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

3.4.6 הוראה להכנת תכנית בינוי ופיתוח

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

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

3.4.7 הסדרי חניה

א. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח, כאמור בסעיף 3.5.6 או במסגרת בקשה להיתר יוקצו מקומות חניה ע"פ תקן החניה התקף בעת הכנת התכנית, לרבות חניה תפעולית.

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

ג. תותר הקמת חניונים תת קרקעיים לשמוש מוסדות הציבור ודיירי הסכיבה בעומק 3 קומות מתחת לפני הקרקע ועד לקו המגרש בכל צדדיו. תנאי גישה הסדרי תנועה והפעלה יתואמו עם גורמי התנועה המוסמכים.

היתרי בניה לחניונים, יותנו כאשור המחלקה לאיכות הסביבה של הועדה המקומית וככפוף לפרסום ע"פ סעיף 149 לחוק.

3.4.8 הוראה להכנת תשריט בינוי ופיתוח

היתרי בניה כשלבים (באופן שאינו מממש את כל זכויות הבניה במגרש) יותנו בכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש בהתיחס לזכויות הבניה בו, עפ"י הוראות סעיף 4.1.

3.4.9 פיתוח בנין ציבורי מיוחד ע"י העירייה

העירייה תהא רשאית לפתח את המגרש המיועד לבניין ציבורי מיוחד, בכפוף להוראות תכנית זו, עפ"י הסכם שיחתם עם בעל הקרקע.

3.5 שטח ציבורי פתוח - מסומן בתשריט בצבע ירוק
=====

3.5.1 התכליות המותרות

בשטחים הפתוחים יותרו שימוש רווחה ונופש וכן מתקנים ומבנים התואמים את אופי השימוש במגרש.

3.5.2 אחוזי בניה

- א. תותר הקמת מבנים כשטח של 5% משטח המגרש נטו.
ב. לא יותר שמוש מסחרי במגרשים המיועדים כש.צ.פ. ואשר שטחם קטן מ-2 דונם.

3.5.3 גובה הבנין

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

3.5.4 קווי בנין

- א. קווי הבנין לחזית יהיו קווי אפס.
ב. קווי הבנין למגרשים סמוכים יהיו 3 מ'.

3.5.5 מרתפים

א. תותר הקמת מרתפים עבור המבנים המתקנים של הש.צ.פ. וע"פ הוראות סעיף 3.5.7 ג להלן.

3.5.6 הוראה להכנת תשריט בינוי ופיתוח

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

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

3.5.7 הסדרי חניה

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

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

ג. תותר הקמת חניונים תת קרקעיים לשמוש השטח הפתוח ודיירי הסביבה עד לעומק של 3 קומות מתחת לפני הקרקע ועד לקו המגרש בכל צדדיו. תנאי גישה הסדרי תנועה והפעלה יתואמו עם גורמי התנועה המוסמכים.

הועדה המקומית תדאג להבטחת מניעת מטרדים סביבתיים מן הפעילות בחניון ומתקניו.

3.6 חזית מסחרית - מסומנת בתשריט בקו סגול. =====

3.6.1 התכליות המותרות

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

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

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
רח' מתח-תקוה 116, תל-אביב
טלפון 7246 93-5638111

3.6.2 אחוזי בניה, ושטח רצפות

א. אחוזי הבניה לשימושים עיקריים בחזית מסחרית לא יעלו על 40% משטח המגרש נטו ויחושבו כחלק מסה"כ אחוזי הבניה המותרים במגרשים ובתוספת של 10% לשימושים נילווים במסגרת סה"כ אחוזי הבניה המותרים לשימושים נילווים.

3.6.3 הסדרי חניה

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

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

3.7 אזור לתכנון מיוחד - צבוע בתשריט בצהוב עם אלכסונים כתומים.

=====

3.7.1 התכליות המותרות

1. שמוש למגורים (בבנינים חדשים כלכד).
2. שמושי אכסון מלונאים, מעונות, בתי אבות, מוסדות בריאות וכיו"ב, וכן שרותים קהילתיים לאוכלוסית הסביבה.
3. מסחר בקומת הקרקע כלכד ע"פ הוראות סעיף 3.6 (חזית מסחרית).
4. הוועדה המקומית רשאית להתיר הרחבת השימושים המפורטים בסעיף קטן ב' דלעיל, אם תשוכנע כי השימושים המוצעים תורמים לפיתוח האזור ואינם מהווים מטרד לאוכלוסית הסביבה מאופי השימוש ואופן פעילותו.

3.7.2 אחוזי הבניה, גובה הבנין, קווי הבניה, מרתפים, קומת

עמודים מפולשת ומכני עזר, והסדרי חניה

הוראות לעניינים אלה יהיו כמפורט בסעיפים 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5, 3.2.6, 3.2.7 (אזור מגורים ד' שקום).

3.7.3 גובה בנין בחלקה 45 בגוש 7023

א. על אף האמור לעיל, לא יעלה גובה המבנה במגרש הנ"ל על גובה מוחלט $+37.00$ מ'. גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.30 מ' מעל הגובה האמור.

ב. יתר הוראות לענין גובה המבנה במגרש זה יהיו ע"פ סעיפים 3.2.3 ב' ו- ג'.

ג. למען הסר ספק לא יותר ניצול אחוזי הכניה במגרש זה אלא בכפוף להוראות הכניה המפורטות.

3.8 אזור כינוי מיוחד - צבוע כתשריט כצהוב עם משבצות תומות.
=====

3.8.1 התכליות המותרות

א. התכליות תהינה עפ"י הוראות סעיף 3.4.1 (מבני ציבור ומגרשים מיוחדים).

ב. בנוסף יותרו כמגרש שימושי איכסון מלונאיים.

3.8.2 היקף הכניה

א. תותר בניה חדשה בתחום המגרש כהיקף מירכי של 1000 מ"ר לשימוש עיקרי מעל מפלס הכניסה וכתוספת 200 מ"ר שטחי שירות.

ב. יותר שיפוצם של המבנים הקיימים במגרש, (הכניסה והמנזר) ושימוש בהם כמפורט בסעיף 3.8.1.

3.8.3 גובה הבנין

א. גובה הבנין עפ"י הוראות סעיף 3.1.3 (אזור מגורים ב' שיקום).

3.8.4 קווי הבנין

א. בניה חדשה בתחום המגרש, תותר רק בתחום קווי הבנין כמסומן כתשריט.

3.8.5 מרתפים, קומת עמודים מפולשת, הסדרי חניה

הוראות לענין מרתפים, קומת עמודים מפולשת יהיו עפ"י סעיף 3.4.5 (מוסדות ציבור ומגרשים מיוחדים).

3.8.6 הסדרי חניה

הסדרי חניה יהיו עפ"י הוראות סעיף 3.4.7 (מוסדות ציבור ומרתפים מיוחדים).

3.8.7 תנאים למתן היתרי חניה

א. היתרי חניה בתחום המגרש יותנו לאחר אישור תכנית כינוי למגרש וסביבתו כמפורט בסעיף 4.1 ובכפוף להוראותיה.

ב. לא ינתנו היתרים לבניה חדשה בתחום המגרש אלא אם יובטח שיפוצם של המבנים המיועדים לשימור בתחום המגרש ופיתוחו לשביעות רצון מהנדס העיר.

ג. מתן היתרי חניה לבניה חדשה בתחום המגרש יהיה כפוף לפיתוח או הבטחת פיתוח ה"ש.פ.פ." ו"הבנין הציבורי המיוחד" שבבעלות הכנסיה כפי שיקבע בהיתרי הבניה.

3.9 שטח פרטי פתוח

3.9.1 במגרשים המצוינים בתשריט כשטח פרטי פתוח יותרו שימושים אשר יקבעו ע"י הועדה המקומית במסגרת היתרי הבניה.

3.9.2 לא תותר כל בניה במפלסים שמעל הקרקע. מתחת לפני הקרקע תותר בניה בהיקף ולתכליות המותרות ב"אזור למבני ציבור", וכן חניונים תת-קרקעיים על פי המפורט בסעיף 3.5.7 ג. (ש.צ.פ.).

3.9.3 העיריה תהא רשאית לפתח את השטח הפרטי הפתוח עפ"י הסכם שיחתם עם בעל הקרקע.

4.1 אזור להכנת תשריט בינוי ופיתוח - מותחם כתשריט כשורת עיגולים

=====

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

4.1.1 תנאים למתן היתרי בניה

לא ינתנו היתרי בניה, באזורים המיועדים להכנת תשריט בינוי ופיתוח עד להכנת תשריט בינוי ופיתוח כאמור ועד לאישורו ע"י הועדה המקומית וככפוף להוראותיו, ובתנאי שישמרו יעודי הקרקע ע"פ הוראות תכנית זו.

4.1.2 גבולות תשריט לבינוי ופיתוח

(1) תשריט בינוי ופיתוח יערך על השטח המותחם בתשריט.

(2) על אף האמור לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר עריכת תשריט כאמור, כגבולות קטנים מאלה המסומנים בתשריט כתנאים הכאים:

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

- גבולות התשריט יוגדרו כד"כ ע"י דרכים, יעודי קרקע אחרים, וכהתחשב בבעלויות הקרקע.

(3) תשריט בינוי ועיצוב יכלל התייחסות גם לשטח המקיף את תחום התשריט עד מרחק 20 מ' לפחות מעבר לגבולות התשריט כפי שתקבע הועדה המקומית.

4.1.3 מסמכי תשריט לבינוי ופיתוח

התכנית תכיל את המסמכים הכאים:

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

(2) חתכים עקרוניים כשטח התשריט בק.מ. 1:250.

(3) תכניות עקרוניות ליחידות טיפוסיות בק.מ. 1:100.

(4) תכניות עיצוב אדריכלי כולל חזיתות עקרוניות, פרטי בנין וגמר חשוכים, וחמרי גמר.

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

4.1.4 תחולת תשריט בינוי ופיתוח

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

(2) באזורים המסומנים כ"חזית מסחרית" יקבע תשריט בינוי הוראות כדלקמן:

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

II. הוראות לענין הצללת החזיתות המשמשות למסחר באופן אחיד לכל קטע בין רחובות.

III. הוראות להבטחת פרטיות ואיכות חיים למגורים בקומת הקרקע.

(3) תשריט בינוי ופיתוח יקבע הוראות לגבי מבנים קיימים כשטח התכנית.

4.1.5 דרכים וחניה

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



4.2 מבנה לשימור א' - מסומן בתשריט בכוכב מוקף בעיגול.

=====
(כולל גם את מבנה הטרנספורמטור ברח' יפת פינת רח' 3057).

4.2.1 עבודות המותרות במבנה לשימור

- (1) לא תותר הריסת בנין לשימור ולא תותר לגביו כל תוספת.
- (2) למרות האמור לעיל, במקרים מיוחדים תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בניה למבנה לשימור ע"פ חוות דעתו של מהנדס העיר, כתנאים הבאים:

יוגשו תכניות שימור הכוללות את המסמכים הבאים:
 - ניתוח אדריכלי והיסטורי של המבנה, סגנון הבנין, תוך הצגת דוגמאות של מבנים אחרים.
 - תכניות מפורטות של הבנין המקורי תוך ציון שינויים שנעשו בו עם הזמן.
 - ניתוח הנדסי בתחומי חוזק המבנה ומרכיביו, ומצב המערכות שבו.
 - הוכחה גרפית, מילולית שהתוספות אינן פוגעות באיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המבנה, והדגמת אופני טיפול חלופיים.
 - פרוט עבודות לשיפוץ ושיחזור שיבוצעו בבנין לשעבר, כל פרטי בנין מיוחדים בק.מ. 1:20.
 - תעוד צילומי של "הבנין לשימור" על חזיתותיו והאלמנטים המיוחדים שבו.
- (3) לצורך הבטחת שימור איכויותיו הארכיטקטוניות של המבנה רשאית הועדה לאשר במבנים לשימור ובתוספות בניה להם, סטיות חלקיות מהוראות התכנית לגבי האזור האמור, לענין קווי בניה, גובה המבנה ואחוזי הבניה.

4.2.2 שינוי שמוש במבנה לשימור

- (1) בקשה לשינוי שמוש, אם במסגרת יעודי הקרקע המותרים ע"פ תכנית זו. ואם בבקשה לשימוש חריג תוגש במסגרת בקשה להיתר ותכיל על פי דרישת הועדה את כל המסמכים כמצוינים בסעיף 4.2.1 דלעיל.

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

4.2.3 תנאים למתן היתר בניה ב"מבנה לשימור"

(1) הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה במילוי הדרישות הבאות:

- הריסת מבנה או חלקי מבנה כשטח המגרש אשר אינם תואמים עפ"י תווית דעתו של מהנדס העיר, בעיצובם, בתומריהם ובפרטיהם את אופי הסביבה והחלל העירוני.

- שיפוץ ושיתחזור מבנה או חלקי מבנה כשטח המגרש ואשר שיפוצם כאמור, יבטיח ע"פ תווית דעתו של מהנדס העיר את השתלבותו באופי הסביבה והחלל העירוני.

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

- המבקש ישכנע את הועדה שאין בהריסת מבנה או חלק מבנה משום פגיעה בערכים האדריכליים הקיימים ויצוג את אופן שילובם של התכונות והפרטים הראויים לשימור, בבנין החדש שמוצע במגרש.

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

- המבקש יגיש תעוד צילומי וגרפי של הבנין הקיים והפרטים הראויים לשימור.

4.3 מבנה לשימור ב' - מסומן בתשריט בכוכב.

=====

4.3.1 על המבנים המסומנים בתשריט "כמבנה לשימור ב'", חלות הוראות מבנה לשימור כמפורט כעסיף 4.2 לעיל.

4.3.2 למרות האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית להתיר, במקרים מסויימים הריסתו של "מבנה לשימור ב'" כתנאים הבאים:

(1) המבקש להרוס בנין יבצע לשביעות רצון מה"ע את הבדיקות והתחשיבים הנדרשים כדי להוכיח כי משיקולים הנדסיים, כלכליים ו/או ארכיטקטוניים לא ניתן לשמרו.

(2) המבקש ידשכנע את הועדה שאין בהריסת הבנין משום פגיעה בערכים האדריכליים הקיימים ויצוג את אופן שילובם של התכונות והפרטים הראויים לשימור, בבנין החדש שמוצע במגרש.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

(3) המבקש יגיש עם הבקשה להריסה מסמך דרישות מחייב לבנין חדש על המגרש הנדון.

(4) המבקש יגיש תעוד צילומי וגרפי של הבנין הקיים והפרטים הראויים לשימור.

4.4 דרכים וחניה

=====

- שטחי הדרכים והחניה בתכנית יסווגו כלהלן
- מסומן בתשריט כצבע אדום (דרך חדשה) וחום בהיר (דרך קיימת או מאושרת).
 - מסומן בתשריט כצבע ירוק, עם 2 קווים אדומים לאורכו, בו תותר תנועת הולכי רגל בלבד.
 - מסומן בתשריט כצבע ירוק וקו אדום לרוחבו, בו תותר תנועה משולב של כלי רכב והולכי רגל תוך מתן עדיפות להולכי רגל.
 - מסומן בתשריט כצבע ירוק עם משכצות אלכסונות אלכסונות אדומות בו תותר חניה ציבורית לכלי רכב.

4.4.1 רוחב הדרכים ומימושן

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

- הועדה נוכחה כי מימוש זכות הדרך בקטע מסוים אינו מחויב מבחינה תנועתית או שניתן לדחותו לפרק זמן סביר.
- הועדה שוכנעה כי המשך קיומו של מבנה קיים בתחום הדרך תורם לאופי האזור ומחזק את אופיו העירוני המיוחד.
- הועדה רשאית להתנות אי מימוש זכות הדרך או דחייתה לפרק זמן שינקב על ידה, בעמידה בתנאים מיוחדים למתן היתרי בניה ובעיקר ע"פ סעיף 4.2.3 של התכנית.

4.4.2 תנאים להקמת חניון ציבורי

- (1) במקומות המסומנים כ"חניון ציבורי" תותר הקמת חניון תת קרקעי בתחום המגרש כולו ובעומק של 3 קומות מתחת לפני הקרקע.
- (2) היתרי בניה לחניונים אלה יותנו כאשר המחלקה לאיכות הסביבה של הועדה המקומית, וככפוף להליכי פרסום ע"פ סעיף 149 לחוק.

4.4.3 הסדרי חניה בשטח התכנית

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

4.5 הפקעות ורישום זיקת הנאה למעבר הציבור

1. כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית, למעט המגרש ל"בנין ציבורי מיוחד" ו"השטחים הפרטיים הפתוחים" יופקעו כחוק וירשמו ע"ש עיריית ת"א יפו בספרי המקרקעין.

2. בשטח הפרטי הפתוח שכבעלות הכנסיה הקופטית תרשם זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין, לשם גינה וחניה.

4.6 הריסות ופינויים

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

5. תחילת בצוע התכנית

תחילת בצוע התכנית יהיה ביצוע יסודות בבנינים חדשים, והתחלות בניה ליחידות דיור חדשות בבנינים קיימים, ל-20% מיחידות הדיור החדשות בשטח התכנית עפ"י החוק.

6. יחס לתכניות תקפות

1) תכנית זו מבטלת את הוראות התכניות הבאות בתחומה על תיקוניהן:
תכנית מתאר 479 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 732 בתאריך 4.8.60.

תכנית מפורטת מס' 401 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 498 בתאריך 21/9/56.

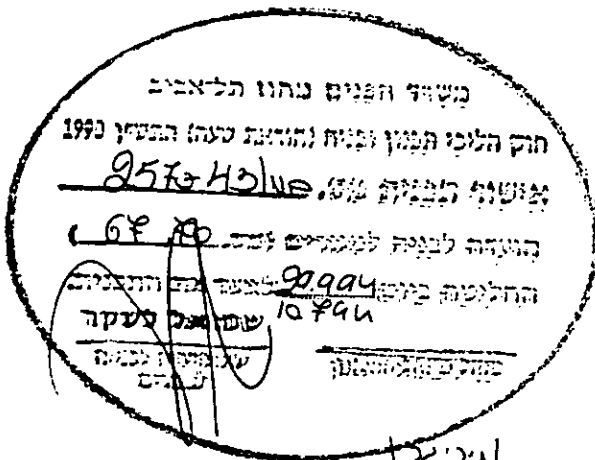
תכנית מפורטת מס' 619 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1772 בתאריך 4/11/71.

תכנית מפורטת מס' 1303/א אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 2657 בתאריך 10/9/80.

2) על תכנית זו חלות הוראות התכניות הבאות:

- תכנית "1680 - בניה על גגות הבתים" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה, פורסמה בי.פ. מס' 2770 בתאריך 10/2/81 למעט סעיף 13 בתכנית לענין שטחי הבניה על הגג. (לענין סעיף 13 האמור, חלות הוראות סעיפי "גובה הבנין" של תכנית זו).

- תכנית "ע - מרתפים" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3275 בתאריך 28/11/85. למעט חריגות כאמור בסעיפים לענין מרתפים בתכנית זו.



עורך התכנית

אסתי אדריכלים

א.א.א.

יוזם התכנית

11.2.95

הועדה המקומית

הועדה המחוזית

16-1-95
רשימת חתימות
אדריכלים מחוז תל-אביב

אין להחזיק את עמדתית לחסית, בתנאי שש תהיה מתואמת עם רשיון התכנון המוסמכות.

והימנעו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס תכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חקוקי ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה ייעושה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו על הסכם זה כדי להקנות לנו זכות השכס כאמור ו/או ויהיה על זכותנו לבטל כל הסכם זה ע"י מי שרכש מאיתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכויות העומדות לנו מכאן הפסד כאמור ועפ"י כל דין שכן החתימה נחתה אצלנו בלבד מבטל תכנית.

מנהל מחוז תל-אביב
מחוז תל-אביב

תאריך: _____

מספרנו: תבע-צי-3751

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
"דרך המדבר" 116, תל-אביב
7246 טלפון 111-638111