



תכנית מתאר מס' 2551 - ת.א.ב.מ/41 - "המשולש המרורי"
ע"פ חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן 1990

שינוי מס' 2 לשנת 1991 של תכנית מפורטת מס' 447 על תיקוניה
שינוי מס' 2 לשנת 1991 של תכנית מפורטת מס' 401
שינוי מס' 2 לשנת 1991 של תכנית מפורטת מס' 666
שינוי מס' 2 לשנת 1991 של תכנית מתאר מס' 479 על תיקוניה

תוכן

1. זיהוי ופרטים

 - 1.1 שטח התכנית
 - 1.2 מסמכי התכנית
 - 1.3 תחולת התכנית
 - 1.4 שטח התכנית
 - 1.5 בעל הקרקע
 - 1.6 עורך התכנית
 - 1.7 יזם התכנית
2. מטרת התכנית

3. הוראות התכנית

 - 3.1 אזור מגורים ג' (שיקום)
 - 3.2 אזור מגורים ד'
 - 3.3 אזור מגורים ה'
 - 3.4 אזור בנייני ציבור ומגורים מיוחדים
 - 3.5 שטח ציבורי פתוח
 - 3.6 חזית מסחרית
 - 3.7 אזור לתכנון מיוחד
 - 3.8 שטח לספורט
4. הוראות כלכליות

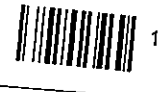
 - 4.1 אזור להכנת תשריט
 - בינוי ופיתוח.
 - 4.2 מבנה לשימור א
 - 4.3 מבנה לשימור ב
 - 4.4 אזור לאיחוד וחלוקה
 - 4.5 דרכים וחניה
 - 4.6 הפקעות
 - 4.7 הריסות ופינויים
5. תחילת ביצוע התכנית

6. יחס לתכניות תקפות

7. התימות



2551 1295-3



מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח תקוה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

24/442
1/9/92



1. זיהוי ופרטים

1.1 שם התכנית

=====
תכנית זו תקרא - תכנית מתאר מס' 2551 ת.א./ב.מ. 41 "המשולש המרוני"
שינוי מס' 2 לשנת 1991 של תכנית מפורטת מס' 447 על תיקוניה
שינוי מס' 2 לשנת 1991 של תכנית מפורטת מס' 1285
שינוי מס' 2 לשנת 1991 של תכנית מפורטת מס' 666
שינוי מס' 2 לשנת 1991 של תכנית מתאר מס' 479 על תיקוניה

1.2 מסמכי התכנית

=====
התכנית כוללת:

- א. תקנון ובו __ דפי הוראות בכתב.
 - ב. תשריט בקנה מידה 1:1250 כולל טבלאות שטחים להלן התשריט.
- 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:
'9-1, 36-49, 91, 101-94, 120, 129-125 בגוש 7045.
- ג. גבולות התכנית:
מצפון : רח' ד"ר ארליך.
ממזרח : רח' ציהת"לי ורח' שבטי ישראל מקטע של רח' שמואל ירחינאי ועד למפגש עם רח' יפת.
מדרום : רח' שמואל ירחינאי וצומת הרחובות שבטי ישראל ורח' יפת.
ממערב : רח' יפת.

1.4 שטח התכנית

=====
כ-87 דונם.

1.5 בעל הקרקע

=====
מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

1.6 עורך התכנית

=====
אדר' יצחק ליפובצקי-ליר "ליר אדריכלים"

1.7 יוזם התכנית

=====
מינהל מקרקעי ישראל והכנסיה המארונית.



מטרת התכנית

2.

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 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.

ד. בהתאם לאמור לעיל לשנות את הוראות התכניות החלות בשטח התכנית עפ"י האמור בסעיף 6 "יחס לתכניות תקפות".

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח תקוה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111



הוראות התכנית

הוראות התכנית כוללות הוראות תכנית מפורטת

3.1 אזור מגורים ג (שקום) - צבוע בתשריט צהוב.

3.1.1 התכליות המותרות

שמוש למגורים.
במסגרת "שמוש למגורים" תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בהליך של פרסום והקלה כחוק שמושי אכסון מלונאיים וכן שרותים קהילתיים לאוכלוסית 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:
אזור מגורים ג (שיקום) - 125% משטח המגרש.
- ב. תכנית 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 למבנים קיימים ומבנים משוחזרים אשר שטחם בפועל עולה על המותר ע"פ סעיף זה, בשעור של עד ל-10% נוספים מעבר לשטח המבנה, למטרות הבאות:
- בבנינים 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.
 - בבנינים קיימים שהם מבנים לשימור לצורך שיפוץ המבנה והבטחת תפקודו. ובכפוף להוראות השימור סעיפים 4.2 ו-4.3 דלעיל.

3.1.3 גובה הבנין

- א. גובה בנין בעל גג שטוח לא יעלה על:
10.5 מ' - באזור מגורים ג'. וימדד מהמקום הנמוך שעל ציר הדרך הסמוכה למבנה.
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 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 בניה על גגות, במסגרת אחוזי הבניה המותרים



ושמוש בחלל גג הרעפים, כחלק מהדירה שמתחת לגג או כדירה נפרדת, עפ"י חוות דעת מהנדס העיר בתנאים הבאים:

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

3.1.4 קווי בניה

- א. קווי הבניה המינימליים לחזית הרחוב יהיו כמסומן בתשריט.
- ב. קווי הבניה המינימליים לאחור יהיו 4 מ'.
- ג. קווי הבניה המינימליים לצדדים יהיו 2.4 מ'.
- ד. על אף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הריגה מקומית מקווי הבניה האמורים, עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר ובמסגרת אחוזי הבניה המותרים, אם שוכנעה כי ההריגה המוצעת מתאימת מהצורך לשמר ולשקם מבנה קיים.
- ה. כדי לשמר את אופי החלל העירוני ולהבטיח את תפקודו היעיל, הועדה המקומית רשאית:
 - לקבוע את קו הבנין לרחוב כקו בנין מחייב.
 - להתנות הבניה בבנית גדר בקו המגרש לרחוב עפ"י הוראות תכנית זו. ונספחיה או הוראות מהנדס העיר.
 - להתנות הבניה בהתחייבות לשלב שטח המגרש שבין חזית הבנין לקו המגרש הקדמי בדרך שבחזית המבנה, ולרשום בו זיקת הנאה למעבר לציבור.
- ו. באזורים המיועדים להכנת תשריט בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 4.1, ניתן יהיה לקבוע במסגרתו קווי בנין לצדדים, הקטנים מהמפורט לעיל ועד לקו בנין 0.

3.1.5 מרתפים, קומת עמודים מפולשת, חללי עזר ופרגולות

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



ב. על אף האמור בתכנית "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 יישמש לצורך חניה ומיקלט לדיירי הבנין.

ג. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת.

ד. הועדה המקומית רשאית להתיר במסגרת מגבלות קווי הבנין, גובה הבנין, בניה בהיקף של 5% משטח המגרש, כחללי עזר לאחזקה ותפעול לשרות דיירי הבנין.
חללים אלה ימוקמו בקומת הקרקע ו/או על הגג ולא יחשבו בשטח הרישוי.

ה. הועדה המקומית רשאית להתיר במסגרת מגבלות קווי הבנין וגובה הבנין הקמת פרגולות בכפוף לתנאים הבאים:

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

- הפרגולה תהיה צמודה לדירה ושטחה לא יעלה על 25 מ"ר לכל דירה.

- קירוי הפרגולה יהיה בכיסוי שלא יעלה על 50%, באופן הומוגני לכל שטח הפרגולה.

שטחי רצפות ומספר יחידות דיור

3.1.6

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

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

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 סעיפים קטנים א ו-ב דלעיל בבנינים הנבנים בשלבים ואשר בשלב 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 אפשרית מסיבות תכנוניות אדריכליות או אחרות.

הוראה להכנת תשריט בינוי ופיתוח

3.1.8

במקומות אשר סומנו בתשריט ינתנו היתרי בניה בהכנת תשריט בינוי ופיתוח בגבולות המסומנים בתשריט ע"פ הוראות סעיף 4.1, ואשורו ע"י הועדה המקומית.

3.2 אזור מגורים ד - (בינוי) - צבוע בתשריט בצבע צהוב משובץ
=====

התכליות המותרות

3.2.1

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

ב. שמוש מסחרי בקומת הקרקע בלבד עפ"י הוראות סעיף 3.6 "חזית מסחרית", במקומות אשר צוינו לכך בתשריט.

אחוזי בניה

3.2.2

אחוזי הבניה הכוללים יהיו 160% משטח המגרש למגורים, או 120% למגורים בתוספת 30% למסחר בקומת הקרקע.

גובה הבנין

3.2.3

א. גובה הבנין יהיה כמפורט בסעיף 3.1.3.

ב. במקרה של בנית קומה מסחרית, הועדה המקומית רשאית להתיר הגבהת המבנה במטר נוסף על המפורט לעיל.

קווי בנין

3.2.4

א. קווי הבנין לחזית הרחוב יהיו כמסומן בתשריט ויהיו מחייבים.

ב. קווי הבניה המינימליים לאחור יהיו 4 מ'.

ג. קווי הבניה לצד יהיו 0.

ד. על אף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקווי הבניה האמורים, ע"פ חוות דעתו של מהנדס העיר ובמסגרת אחוזי הבניה המותרים, אם שוכנעה הועדה כי החריגה המוצעת מתחייבת מהצורך לשמר ולשקם מבנה קיים.

ה. תותר נסיגה מקווי בנין צדדי בתנאי שלא תפחת מ-2.4 מ' מקווי המגרש, לאורך כל החזית או חלקה.



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

- להתיר נסיגות מקומיות מקו הבנין לרחוב.
- להתנות הבניה, בבנית גדר בקו המגרש לרחוב ע"פ הוראות תכנית זו ונספחיה או הוראות מהנדס העיר.
- להתנות הבניה בהתייבות לשלב שטח המגרש שבין חזית הבנין לקו המגרש הקדמי בדרך שבחזית המבנה, ורלשום בו זיקת הנאה למעבר לציבור.

ז. באזורים המיועדים להכנת תשריט בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 4.1 ניתן יהיה לקבוע במסגרתו קווי בנין לצדדיו הקטנים מהמפורט לעיל, ועד לקו בנין 0.

3.2.5 מרתפים, קומת עמודים מפולשת, חללי עזר, פרגולות, שטח רצפות

ומספר יחידות דיור, הסדרי חניה, והוראה להכנת תשריט בינוי ופיתוח

הוראות לעניינים אלה יהיו ע"פ הוראות סעיפים 3.1.5 עד 3.1.8.

3.3 אזור מגורים ה' - צבוע בתשריט בצבע כחול משובץ

3.3.1 התכליות המותרות

שמוש למגורים.

ע"פ הוראות סעיף 3.1.1.

3.3.2 גובה הבנין (מספר קומות)

א. מספר הקומות המירבי יהיה כמפורט בתשריט.

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 או כדירה נפרדת, 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 יתרוג מהקיר החיצוני של הבית ביתר החזיתות.



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

3.3.3 קווי בניה

א. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט כ"תחום מותר לבניה" לכל מגרש ומגרש.

ב. במקומות אשר סומנו בתשריט כ"תחום מותר לבניה" ואשר אין בהם מבנה קיים בעת אשור התכנית, תותר בניה ליחידות דיור חדשות בלבד, ולא להרחבת יחידות קיימות.

3.3.4 מרתפים, קומת עמודים מפולשת, וחללי עזר

מרתפים, קומת עמודים מפולשת ומבני עזר יהיו ע"פ הוראות סעיף 3.1.5.

3.3.5 שטחי רצפות ומספר יחידות דיור

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

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

ג. בנינים חדשים לא יקטן שטח הדירות מ-100 מ"ר במוצע לבנין או קבוצת בנינים המופיעים בהיתר.

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 תכנוניות 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. במסגרת תשריט בינוי ופיתוח כאמור, הועדה המקומית רשאית להתנות תוספת יחידות דיור חדשות במקומות המותרים לכך בתכנית, בהרחבות דיור לדירות הקיימות באותם המגרשים.

ג. תשריט בינוי ופיתוח יכלול בין היתר גם הוראות לענין שלביות ביצוע ההרחבות, וכן הוראות לענין בניה בלתי חוקית הקיימת בשטח ולשפוז חלקי בנין קיימים.



3.4

אזור למבני ציבור - צבוע בתשריט כצבע חום
=====

אזור מגרש מיוחד - צבוע בתשריט כצבע חום משוכך
=====

3.4.1

התכליות המותרות
באזורים למבני ציבור תותר בניה למטרות חינוך, רווחה,
בריאות ודת, וכן מוסדות מינהל קהילתיים.

במגרשים המיוחדים, הועדה המקומית רשאית להתיר בנוסף
לאמור לעיל, שימושי איכסון מלונאיים, בעלי זיקה ציבורית
כגון: בתי אבות, דיור מוגן לקשיש, אכסניות טיפוליות,
מוסדות מינהל עירוניים וכיו"ב.

3.4.2

אחוזי הבניה

- א. אחוזי הבניה לא יעלו על 100% משטח המגרש נטו.
- ב. תכנית 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 אחוזים עד 130%, באם נתמלאו התנאים
הבאים:

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

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

3.4.3

גובה הבנין

- 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% ויפנו ככל האפשר לכל כיווני הקירות
החיצוניים של הבנין.

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



קווי בנין

3.4.4

א. קווי הבנין לחזית יהיו כמסומן בתשריט או קוו אפס אם לא סומנו בתשריט.

ב. קווי הבנין לצד ולאחור יהיו כמסומן בתשריט, או 4 מ' לפחות אם לא סומנו בתשריט.

ג. קווי בנין לעבר שטח ציבורי פתוח יהיו 0. יותרו פתחים וחלונות בחזית הפונה לש.צ.פ.

ד. קווי בנין למגרשים שכנים המיועדים למבני ציבור יוכלו להיות קטנים מן האמור בסעיף קטן ב' דלעיל, ועד לקו בנין 0, בכפוף להוראות תכנית בינוי ופיתוח שתעשה למגרש, ולמגרשים השכנים יחד, כאמור בסעיף 3.5.6 להלן.

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

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

- לקבוע את קו הבנין לרחוב כקו בנין מחייב.
- להתנות הבניה בבנית גדר בקו המגרש לרחוב עפ"י הוראות תכנית זו ונספחיה או הוראות מהנדס העיר.
- להתנות הבניה בהתחייבות לצרוף שטח המגרש שבין חזית הבנין לקו המגרש הקדמי בדרך שבחזית המבניה, ולרשום בו זיקת הנאה למעבר הציבור בו.

מרתפים, קומת עמודים מפולשת

3.4.5

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

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

הוראה להכנת תשריט בינוי ופיתוח

3.4.6

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



- א. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח, כאמור בסעיף 3.4.6 או במסגרת בקשה להיתר יוקצו מקומות חניה ע"פ תקן החניה התקף בעת הכנת התכנית, לרבות חניה תפעולית.
- ב. במגרשים מבוניים ו/או מגרשים בתוך באזורי שיקום, הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה בתחום המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות אדריכליות ואחרות.
- ג. תותר הקמת חניונים תת קרקעיים לשימוש מוסדות הציבור ודיירי הסביבה בעומק 3 קומות מתחת לפני הקרקע ועד לקו המגרש בכל צדדיו. תנאי גישה הסדרי תנועה והפעלה יתואמו עם אגף התנועה והחלקה לאיכות הסביבה בעיריה באופן שתובטח מניעת מטרדים לסביבה, מפעילות החניון ומתקניו.

שטח ציבורי פתוח - מסומן בתשריט בצבע ירוק

=====

- 3.5.1 התכליות המותרות
בשטחים הציבוריים הפתוחים יותרו שימוש רווחה ונופש וכן מתקנים ומבנים התואמים את אופי השימוש במגרש.
- 3.5.2 אחוזי בניה
א. תותר הקמת מבנים בשטח של 5% משטח המגרש נטו.
ב. לא יותר שימוש מסחרי במגרשים המיועדים כש.צ.פ. ואשר שטחם קטן מ-2 דונם, אלא בבנינים הקיימים בהיתר לשימוש מסחרי בתחום הש.צ.פ.
- 3.5.3 גובה הבנין
גובה הבנין כהגדרתו בסעיף 3.1.3 א ו-ב 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.



הוראה להכנת תשריט בינוי ופיתוח

3.5.6

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

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

הסדרי חניה

3.5.7

א. בשטחים הציבוריים הפתוחים יותקנו מקומות חניה בכמות של לפחות מקום חניה לכל 200 מ"ר 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.

הוראה מיוחדת ל"כיכר"

3.5.8

בשטח הציבורי הפתוח המצויין בתשריט כ"כיכר" מותר יהיה במסגרת תשריט בינוי ופיתוח, להתיר תנועת כלי רכב לשרות אוכלוסית הסביבה וצרכניה, ובתנאי שינקטו אמצעים כגון הפרדת מפלסים למניעת מטרדים סביבתיים ופגיעה באופיה של הכיכר.

3.6 חזית מסחרית - מסומנת בתשריט בקו סגול.

=====

התכליות המותרות

3.6.1

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 שבוס מאזן השימושים, ו/או פגיעה באופי הסביבה ורווחת תושביה.



- א. אחוזי הבניה בחזית מסחרית לא יעלו על המותר ע"פ הוראות תכנית זו ויחושבו כחלק משה"כ אחוזי הבניה המותרים במגרשים.
- ב. שטח הרצפות ליחידת מסחר שאינה בחזית מסחרית לא יעלה על 50 מ"ר ליחידה.
- ג. תותר הקמת יציעים בחלל השטח המסחרי, כמוגדר בחוק התכנון והבניה.

הסדרי חניה

3.6.3

- א. בבנינים חדשים בעלי חזית מסחרית יותקנו מקומות חניה לרבות חניה תפעולית ע"פ התקן התקף בעת הכנת תשריט בינוי ופיתוח או בקשה להיתר למגרש.
- הועדה המקומית רשאית להתיר התקנת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש או באמצעים אחרים שיהיו תקפים באותה עת, עם נוכחה כי התקנת מקומות חניה ע"פ התקן, אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות או אחרות.

3.7 אזור לתכנון מיוחד צבוע בתשריט באלכסונים כתומים

=====

תכליות ושטחי בניה

3.7.1

- א. התכליות ושטחי הבניה יהיו כמפורט לעיל

מיקום	תכליות	
	על קרקעי	תת קרקעי
בתחום המותר לבניה כמסומן בתשריט.	3000 מ"ר	
בתחום המותר לבניה כמסומן בתשריט.	3800 מ"ר	1800 מ"ר
בתחום המותר לבניה כמסומן בתשריט.	2400 מ"ר	
בתחום המותר לבניה כמסומן בתשריט בקומת הקרקע בלבד.	2400 מ"ר	
בכל שטח המגרש		1800 מ"ר
בכל שטח המגרש		כנדרש

- ב. השטחים המפורטים לעיל כוללים את כל המבנים העל קרקעיים אך אינם כוללים מרפסות לא מקורות, חדרי אשפה, חדר טרנספורמציה, מקלטים ו/או מתקנים ע"פ



הוראות הג"א, חדרי מכונות, חניונים תת קרקעיים
וכן מרתפים ע"פ תכנית "ע-מרתפים".

לא יחושבו בשטחי הבניה כמפורט לעיל קולונדות
ומעברים מקורים שיש בהם זכות מעבר חופשי לצבור
(ע"פ סעיף 3.7.7) וכן בליטות וכרכובים, ארגזי
רוח ופרגולות.

ג. במסגרת שמוש למשרדים ושמוש למלונאות, הועדה
רשאית להתיר ע"פ תשריט בינוי ופיתוח כמפורט
בסעיף 4.1, שימוש למגורים. במקרה זה רשאית הועדה
המקומית להתיר שמוש בשטח התת קרקעי המיועד
למלונאות, כולו או מקצתו - למסחר.

ד. כדי לעודד פינוי מואץ של שימושים שאינם תואמים
את הוראות התכנית בשטח המיועד למגורים ג'
ומגורים ד' ולהקצאות ציבוריות, בתחום חלקה 1
בגוש 7045, הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת
שטחי בניה למסחר, בקומות המרתף של "האיזור
מיוחד" בחלקה האמורה, בתנאי שיפנוו השטחים
המפורטים ברשימה זו פינוי מוחלט תוך שנתיים מיום
אשור התכנית על בסיס המפתח הבא:

אזור לפינוי מוחלט	תוספת שטחי מסחרי
מגרש א	640 מ"ר
מגרשים ב - ה	640 מ"ר
מגרשים ו, ז	320 מ"ר
1600 מ"ר סה"כ	

גודל יחידות דיור ומספר יחידת דיור

3.7.2

X

א. ניתן לבנות יחידת דיור מגדלים שונים ובלבד שגודל
יחידת דיור למבנה או קבוצת מבנים המוצעים בבקשה
להיתר בניה לא יקטן מ-100 מ"ר בממוצע, ושטח דירה
לא יקטן בשום מקרה מ-55 מ"ר לדירה.

ב. הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש ההיתר מהאמור
בסעיף קטן א דלעיל, במקרים הבאים:

- בבנינים הנבנים בשלבים ואשר בשלב הסופי
שלם, כמופיע בבקשה להיתר, עומד המבנה
בהוראות האמורות.

- ביחידות דיור שאינן מיועדות למכירה או
חכירה, והנשארות בבעלות אחת, בתנאי שבעת
מכירתן תעמודנה בהוראות סעיף קטן א דלעיל.

ג. מספר יחידות הדיור באזור לתכנון מיוחד לא יעלה
על המספר השלם המתקבל מחלוקת השטח המותר לבניה



למגורים, בשטח ממוצע לדירה כמפורט בסעיף קטן א דלעיל.

הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת יח"ד אחת במקרים אשר בהם השארית המתקבלת מהחלוקה שווה או גבוהה מ-0.6.

גובה המבנים

3.7.3

X

א. גובה בנין בכל גג שטוח לא יעלה על המפורט לעיל:

- עד למרחק של 25 מ' מרח' יפת 12 מ'.

- ביתרת השטח 14 מ'.

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 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 בניה על גגות, במסגרת שטחי הבניה המותרים ושמוש בחלל גג הרעפים, כחלק מהדירה שמתחת לגג או כדירה נפרדת, עפ"י חוות דעת מהנדס העיר בתנאים הבאים:

- הועדה המקומית שוכנעה כי הבניה על הגג משתלבת באופי הסביבה ואינה פוגעת באופי החלל הציבורי וחזיתות המבנה. ו תהיה הבניה על שטח, 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 הכולל, מעל מפלס הגג לא יעלה על 50% משטח הגג, כולל כל המבנים והמתקנים שעליו. וגובהה לא יעלה על 3 מטר מעל המפורט בסעיף א דלעיל.

- ביחידות דיור שאינן מיועדות למכירה או חכירה, והנשארות בבעלות אחת, בתנאי שבעת מכירתן תעמודנה בהוראות סעיף קטן א דלעיל.

קווי בנין

3.7.4

X

א. קווי הבנין המירביים לדרכים, לשטחים למוסדות ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים יהיו 0.

בבניה בקווי בנין אפס תותר פתיחת חלונות לדרכים, לשטחים ציבוריים פתוחים ולשטחים למוסדות ציבור.

ב. קווי הבנין למגרשים הסמוכים יהיו 3 מ'.



ג. במסגרת הוראות תשריט בינוי ופיתוח (כמפורט בסעיף 4.1 דלעיל) יקבעו מבין קווי הבניה הנ"ל קווי בנין מחייבים, וכן יקבעו המרחקים בין המבנים בתחום אזור תכנון מיוחד.

מרתפים, קומת עמודים מפולשת

3.7.5

א. תותר הקמת מרתפים בכל שטח האזור לתכנון מיוחד, ועד לעומק של 4 קומות מתחת לפני הקרקע כמפורט בסעיף 3.7.1 לצרכי חניה, מקלטים, מחסנים ומתקני עזר.

ב. לא תותר קומת עמודים מפולשת. תותר הקמת קולונדה במקומות שיוגדרו לכך ע"פ הוראות תשריט בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 4.1.

חניה

3.7.6

יבנה חניון תת קרקעי לשימושים המותרים בשטח התכנית, יותקנו בו מקומות חניה בכמות שתעלה ב-50 מקומות לפחות, על הנדרש ע"פ תקן החניה התקף בעת הוראת היתר הבניה.

דרכי גישה הסדרי פריקה וטעינה יקבעו במסגרת הוראות תשריט בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 4.1 ובתאום עם גורמי התנועה המוסמכים.

שטח פרטי עם זכות מעבר לציבור

3.7.7

א. באזור לתכנון מיוחד יוקצו שטחים פרטיים, מקורים או בלתי מקורים, ואשר שטחם לא יפחת מ-3000 מ"ר ותובטח בהם זכות מעבר לציבור להולכי רגל.

ב. מיקומם העקרוני של השטחים הפרטיים עם זכות מעבר לציבור יהיה ע"פ המתואר בתשריט.

מיקומם הסופי, מימדיהם ואופיים החללי והאדריכלי יקבעו במסגרת הוראות תשריט בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 4.1 דלעיל.

ג. היתרי בניה בתחום האזור לתכנון מיוחד ינתנו בכפוף לעמידה בתנאי הועדה המקומית לענין חומרי גמר פרטי גמר, גוונים וכו' בתחום השטח הפרטי עם זכות מעבר לציבור, ובכפוף להתחייבות לענין הפעלתה ואחזקה שוטפת של השטחים האמורים.

הוראות להכנת תשריט בינוי ועיצוב

3.7.8

היתרי בניה יותנו בהכנת תשריט בינוי ופיתוח בגבולות המסומנים בתשריט כאזור לתכנון מיוחד וע"פ הוראות סעיף 4.1, ואישורה ע"י הועדה המקומית.

אזור ספורט ורווחה מסומן כתשריט באלכסונים ירוקים

3.8

=====

התכליות המותרות

3.8.1

שימושי ספורט נופש ורווחה, שימוש אכסון מלונאות וחניון ציבורי.



אחוזי הבניה

3.8.2

- א. אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על 50% משטח המגרש.
ב. תכנית המגרש כולל כל הבניה העל קרקעית לא תעלה על 35% משטח המגרש נטו.

גובה הבניה

3.8.3

- א. גובה המבנים לא יעלה על גובהו המוחלט של ציר רח' יפת, בקטע שמול המגרש.
ב. במסגרת תשריט בינוי ופיתוח רשאית הועדה להתייר חריגה מהוראת סעיף קטן א, ועד לגובה של 10.5 מ' מעל הגובה האמור, במסגרת אחוזי הבניה המותרים ובתנאי שתובטח תצפית נוף מכיוון רח' יפת מזרחה.

קווי בנין

3.8.4

- א. קווי הבנין המירביים לדרכים, לשטחים למוסדות ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים יהיו 0.
ב. בבניה בקווי בנין אפס תותר פתיחת חלונות לדרכים, לשטחים ציבוריים פתוחים ולשטחים למוסדות ציבור.
ג. קווי הבנין למגרשים הסמוכים יהיו 3 מ'.
ד. במסגרת הוראות תשריט בינוי ופיתוח (כמפורט בסעיף 4.1 דלעיל) יקבעו מבין קווי הבניה הנ"ל קווי בנין מחייבים, וכן יקבעו המרחקים בין המבנים בתחום אזור תכנון מיוחד.

מרתפים, קומת עמודים מפולשת

3.8.5

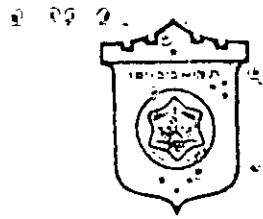
- א. תותר הקמת מרתפים בכל שטח האזור לתכנון מיוחד, ועד לעומק של 4 קומות מתחת לפני הקרקע כמפורט בסעיף 3.7.1 לצרכי חניה, מקלטים, מחסנים ומתקני עזר.
ב. לא תותר קומת עמודים מפולשת. תותר הקמת קולונדה במקומות שיוגדרו לכך ע"פ הוראות תשריט בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 4.1.

חניה

3.8.6

- יבנה חניון תת קרקעי לשימושים המותרים בשטח התכנית, יותקנו בו מקומות חניה בכמות שתעלה ב-50 מקומות לפחות, על הנדרש ע"פ תקן החניה התקף בעת הוראת היתר הבניה, ויהיו פתוחים לציבור בתשלום.

דרכי גישה הסדרי פריקה וטעינה יקבעו במסגרת הוראות תשריט בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 4.1 ובתאום עם גורמי התנועה המוסמכים.



3.8.7

הוראות להכנת תשריט בינוי ועיצוב
היתרי בניה יותנו בהכנת תשריט בינוי ופיתוח בגבולות
המסומנים בתשריט כאזור לתכנון מיוחד וע"פ הוראות סעיף
4.1, ואישורה ע"י הועדה המקומית.



הוראות כלליות

4

4.1 אזור להכנת תשריט בינוי ופיתוח - מותחם בתשריט בשורת 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 ובכפוף להוראותיו, ובתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.

4.1.2 גבולות תשריט לבינוי ופיתוח

א. הועדה המקומית רשאית להתיר עריכת תשריט בגבולות קטנים מאלה המסומנים בתשריט בתנאים הבאים:

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

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

ב. 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

התשריט יכיל את המסמכים הבאים:

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

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

ג. תכניות עקרוניות (לא מחייבות) ליחידות טיפוסיות בק.מ. 1:100.

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

ה. תכניות תנועה וחניה בק.מ. 1:250.

ו. הוראות ותנאים למתן היתרי בנין לענין עיצוב, פרטים אדריכליים וחומרי גמר וכו'.



ז. תשריט חלוקה ע"פ הוראת סעיפים 137-140 לחוק התכנון והבניה (באם נדרש כך ממהות התכנון).

ח. מסמכים אחרים, גרפיים ו/או מלוליים עפ"י דרישות מהנדס העיר.

תחולת תשריט בינוי ופיתוח

4.1.4

א. 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.

ב. באזורים המסומנים כ"חזית מסחרית" יקבע תשריט בינוי הוראות כדלקמן:

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

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

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

ג. תשריט בינוי ופיתוח יקבע הוראות לגבי מבנים קיימים בשטח התכנית.

דרכים וחניה

4.1.5

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

4.2 מבנה לשימור א - מסומן בתשריט בכוכב.

=====

עבודות המותרות במבנה לשימור

4.2.1

א. לא תותר הריסת בנין לשימור ולא תותר לגביו כל תוספת.

ב. למרות האמור לעיל, במקרים מיוחדים תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בניה למבנה לשימור ע"פ חוות דעתו של מהנדס העיר, בתנאים 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 אופן טיפול חלופיים.
- פרוט עבודות לשיפוץ ושיחזור שיבוצעו בבנין לשעבר, כל פרטי בנין מיוחדים בק.מ. 1:20.
- תעוד צילומי של "הבנין לשימור" על חזיתותיו והאלמנטים המיוחדים שבו.

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

שינוי שמוש במבנה לשימור

4.2.2

- א. בקשה לשינוי שמוש, אם במסגרת יעודי הקרקע המותרים ע"פ תכנית זו ואם בבקשה לשימוש חורג תוגש במסגרת בקשה להיתר ותכיל על פי דרישת הועדה את כל המסמכים כמצוינים בסעיף 4.3.1/ב דלעיל.
- ב. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר לשינוי שמוש, בבצוע עבודות שיפוץ ושיקום המבנה כולו, ע"פ רשימת עבודות שתפרט הועדה המקומית ואשר תכללנה בין היתר גם הסרת חלקי מבנה ותוספות שאינן משתלבות ארכיטקטוניות במבנה המקורי, וכן עבודות פיתוח בתחום המגרש.

תנאים למתן היתר בניה ב"מבנה לשימור"

4.2.3

- א. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה במילוי הדרישות הבאות:
- הריסת מבנה או חלקי מבנה בשטח המגרש אשר אינם תואמים עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר, בעיצובם, בחומריהם ובפרטיהם את אופי הסביבה והחלל העירוני.
- שיפוץ ושיחזור מבנה או חלקי מבנה בשטח המגרש אשר שיפוצו כאמור, יבטיח ע"פ חוות דעתו של מהנדס העיר את השתלבותו באופי הסביבה והחלל העירוני.



=====

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

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

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

ב. המבקש ישכנע את הועדה שאין בהריסת הבנין משום פגישה בערכים האדריכליים הקיימים ויציג את אופן שילובם של התכונות והפרטים הראויים לשימור, בבנין החדש שמוצע במגרש.

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

ד. המבקש יגיש תעוד צילומי וגרפי של הבינון הקיים והפרטים הראויים לשימור.

4.4 אתר לשימור - מסומן בתשריט בשורת עיגולים כחולים

=====

אתר לשימור היוו שטח בעל מאפיינים אדריכליים, אורבניים חלליים או גנניים, יחודיים, הראויים לשימור וטיפוח.

א. לא תותר כל בניה חדשה בתחום אתר לשימור ולא תותרנה בו עבודות הפוגעות בערכיו היחודיים.

ב. על המבנים בתחום אתר לשימור חלות הוראות מבנה לשימור א' כמפורט בסעיף 4.2.

ג. היתרי בניה לנכסים אשר בתוכם כלולים אתרים לשימור ינתנו בתנאי שיקום האתר ופיתוחו ברוח מאפייניו היחודיים ע"פ הוראות מהנדס העיר.

4.5 אזור לאחוד וחלוקה - מסומן בקווים אלכסוניים שחורים

=====

יותנו היתרי בניה בהכנת תשריט לחלוקה, באזור לאחוד וחלוקה ע"פ סעיף 137 לחוק או תכנית לאחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים, בהתבסס על תשריט בינוי ופיתוח ע"פ בסעיף 4.1.

4.6 דרכים וחניה

=====

שטחי הדרכים והחניה בתכנית יסווגו כלהלן
דרך - מסומן בתשריט בצבע אדום (דרך חדשה) וחום בהיר (דרך קיימת או מאושרת).

שביל להולכי רגל - מסומן בתשריט בצבע ירוק, עם 2 קווים אדומים לאורכו, בו תותר תנועת הולכי רגל בלבד.

רחוב משולב - מסומן בתשריט בצבע ירוק וקו אדום לרוחבו, בו תותר תנועה משולבת של כלי רכב והולכי



רגל תוך מתן עדיפות להולכי רגל.
חניון ציבורי - מסומן בתשריט בצבע ירוק עם משבצות אלכסונות
אלכסונות אדומות בו תותר חניה ציבורית לכלי
רכב.

4.6.1 רוחב הדרכים ומימושן

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

- הועדה נוכחה כי מימוש זכות הדרך בקטע מסוים אינו
מחויב מבחינה תנועתית או שניתן לדחותו לפרק זמן
סביר.

- הועדה שוכנעה כי המשך קיומו של מבנה קיים בתחום הדרך
תורם לאופי האזור ומחזק את אופיו העירוני המיוחד.

- הועדה רשאית להתנות אי מימוש זכות הדרך או דחייתה
לפרק זמן שיקב על ידה, בעמידה בתנאים מיוחדים למתן
היתרי בניה ובעיקר ע"פ סעיף 5.2.3 של התכנית.

4.6.2 תנאים להקמת חניון ציבורי

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

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

4.6.3 הסדרי חניה בשטח התכנית

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

4.7 הפקעות

=====

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

4.8 הריסות ופינויים

=====

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



תחילת בצוע התכנית

=====

תחילת בצוע התכנית יהיה מביצוע יסודות בבנינים חדשים, והתחלות בניה ליחידות דיור חדשות בבנינים קיימים, ל-20% מיחידות הדיור החדשות בשטח התכנית.

יחס לתכניות תקפות

א. 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' 447 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 240 בתאריך 2/12/65.

תכנית מפורטת מס' 401 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 498 בתאריך 21/9/50.

תכנית מפורטת מס' 666 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1030 בתאריך 22/8/63.

ב. על תכנית זו חלות הוראות התכניות הבאות:

- תכנית "1680 - בניה על גגות הבתים" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה, פורסמה בי.פ. מס' 2770 בתאריך 10/2/81. אם תהיה סתירה בין הוראות תכנית "1680 בניה על גגות" ובין תכנית זו, תכרענה הוראות 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.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-3538111



עורך התכנית

יוזם התכנית



הועדה המקומית

הועדה המחוזית

מספרנו: טכ/בע-91-715 א

המנהל הכללי של משרד הבריאות, בהתאם להחלטת
הוועדה המחוזית, על פני כל המזהר ועל כל דין.
למען הכר בפס מופהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בגין הסכם הכלול בהכנית, אין בחתימתנו על ההכנית הכרה או
הודעה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל
הפרתו ע"י כרס. יתנו על פני זכויות כלשהן שהסכם, ו/או
על כל זכות אחר. העומדת לנו מזה הסכם כאמור ועל כל דין,
שכן חתימתנו ניתנת אך ורק כנקודת מבט הכנות.

דודי
אדרכלית
13.9.92

נחמה שקד
מנהל מחוז תל-אביב

9/9/92

יזם ויוזם ערים

יזם חלוצים - יזם

יזם הדפוס