

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' תא/3616 א

שם תכנית: תכנית רובע 3

מחוז: תל-אביב

מרחב תכנון מקומי: תל אביב יפו

סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטות

אישורים

מתן תוקף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב - יפו		
שם התכנית תא/3616 א תכנית רובע 3		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך	פרוטוקול	החלטה
17/04/2013	13-0005 ב	החלטה 20
16/12/2015	15-0022 ב	החלטה 6
18/05/2016	16-0012 ב	החלטה 13
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה		
תאריך 07.04.2014 ישיבה מס' 2014003		
אושרה למתן תוקף ע"י המועצה הארצית לתכנון ובנייה		
תאריך 29.11.15, 13.1.16, 22.1.17, 9.2.17		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר ועדת המשנה
אורלי אבאל	עודד גבולי, אדר'	תאריך 2.7/12.14

ז.ז.

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' תא/3616 א
הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה החליטה
ביום 7.4.14 לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מנהל מינהל התכנון

דברי הסבר לתכנית

תכנית רובע 3 היא אחת משלוש תכניות עירוניות חדשות לרובעי מרכז העיר תל-אביב יפו (3,4,5,6). תכנית זו חלה על בנייני מגורים בלבד, כולל בנייני מגורים מעל חזית מסחרית ובניינים ברחובות המסחריים, בתחום שבין הרחובות אוסישקין בצפון, הירקון במערב, בוגרשוב, בן ציון ומרמורק בדרום ואבן גבירול ממזרח (לא כולל החלקות לאורך רחוב אבן-גבירול).

התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור 2650/ב ו/או בתכניות אחרות.

מצב סטטוטורי קיים:

בתחום רובע 3 חלות תכניות ראשיות משנות ה-40 של המאה ה-20: 44 ו-58 (תכנית גדס). במהלך השנים אושרו שינויים רבים לתכניות אלה הן בתכניות רוחביות והן בתכניות נקודתיות. בין התכניות הרוחביות: תכניות 755, 756 (תוספת קומה וקווי בניין מוקטנים במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה), תכנית 887 (הרחבת רחובות צרים מצפון לשדרות בן-גוריון ותוספת קומה במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה), תכנית 74, 76 (תוספת דירה על הגג), תכנית 1680 (בנייה על גגות) תכניות 348, 356 (הקמה של קומה רביעית חלקית ברחובות דיזנגוף ובן יהודה בתחום תכנית), תכנית ס' (תוספת דירה על גגות בתים), תכנית ג' (בניית חדרי יציאה לגג) ועוד.

בשנת 1982 אושרה תכנית מתאר מפורטת "מ" החלה על בנייני מגורים בכל העיר (למעט באזורים בהם קיימת תכנית מיוחדת או תכנית עיצוב אדריכלי). התכנית עוסקת בין היתר בהסדרת זכויות בנייה למרפסות (ע"י הוספת 5%-7% לכל קומה בבניין) ומסדירה את זכויות הבנייה של רצף התכניות שקדמו לה אשר בין היתר הוסיפו קומה בתמורה להקמת קומת עמודים לצורך חניה.

זכויות הבנייה נקבעו ביחס לגודל המגרש ולרוחב הרחוב בו הוא נמצא והינן בהיקף בין 106% במגרשים הקטנים ברחובות הצרים לבניינים בגובה 3 קומות מעל קומת עמודים לבין 180% במגרשים הגדולים ברחובות הרחבים לבניינים בגובה 5 קומות מעל קומת עמודים.

בשנת 2003 הוכרזו חלקים ממרכז העיר כאתר מורשת עולמית ע"י ארגון אונסקו. מתחם זה הוא חלק מתכנית בניין עיר שתוכננה בשנות ה-30 של המאה ה-20 ע"י סר פטריק גדס והינו בעל ערכים אורבניים ואדריכליים המתאפיינים בין היתר בפרופורציות ייחודיות בין גודל המגרשים, גובה ונפחי הבניינים לרוחב רחובות ולמרווחים בין הבניינים. המתחם, שנבנה ברובו בין שנות ה-30 לשנות ה-50, מתאפיין בבנייה מודרנית בסגנון הבינלאומי וקיים בו ריכוז גדול של בניינים לשימור בסגנון זה.

בתחום רובע 3 אזור ההכרזה תחום בין הרחובות ארלוזורוב מצפון, אבן גבירול ממזרח, הירקון במערב, מרמורק, שד' בן ציון ובוגרשוב מדרום.

הכרזה זו כללה התחייבות לשמירה על ערכיו האדריכליים של המתחם, תוך קביעת מס' כללים שפורסמו כתנאים להיתר בנייה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה:

1. שמירה על גובה הבנייה בהתאם לתכניות תקפות ערב ההכרזה.
2. שמירה על הרצף והמקצב הבנוי תוך הימנעות מיצירת מגרשים גדולים המייצרים חריגה מנפחי הבנייה הקיימים.
3. מתן הנחיות לעיצוב, חומרי גמר, התאמה לשפה אדריכלית המאפיינת את המבנים הקיימים בתחום זה.

בשנת 2005 אושרה תמ"א 38, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, במטרה לעודד חיזוק מבנים שהיתר הבנייה להקמתם הוצא לפני 1980. במסגרת התמ"א נוספו זכויות לעידוד חיזוק מבנים באופן גורף וללא אבחנה מקומית, על כן נקבע בסעיף 23 בתמ"א כי רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת, שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות.

מצב מוצע:

מטרת התכנית היא קביעת הוראות לבנייה חדשה או לתוספות בנייה, אשר מחד יעודדו התחדשות מבני המגורים ברובע והגדלת היצע יחידות דיור מגוון, ומאידך יבטיחו שמירה על אופי המרקם האורבני ואיכויותיו.

על מנת לפשט את הליכי הרישוי והתכנון, התכנית מגדירה מסגרת כוללת לזכויות בנייה ("סל זכויות") ומחליפה את שכבות התכנון שהוספו לתכניות הראשיות לאורך השנים, כגון תכניות בניין עיר נושאות, תקנות חוק, מדיניות תכנון עירונית ופרשנויות של תכניות, כל זאת תוך התבססות על ייעודי הקרקע ופרצלציה של התכניות הראשיות המהוות את הבסיס התכנוני למבנה השלד העירוני.

התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסקו.

כמו כן מבחינה התכנית בין בנייה חדשה ותוספת לבנייה קיימת, תוך קביעת מסגרת הוראות בנייה נפרדות לכל אפשרות. בבנייה חדשה, ברוב המקרים, סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות שבתוספת הבנייה מתוך הצורך בעידוד בנייה חדשה מחוזקת בפני רעידות אדמה, הגדלת היצע יח"ד חדש ומגוון, אפשרות לחניה תת קרקעית ובנייה בסטנדרטים משופרים.

בתוספת על בניין קיים, התכנית כוללת כלים לחידוש וחיזוק מבנים קיימים, תוך התאמת היקפי תוספות הבנייה לנפח הבניין הקיים והימנעות מתוספת מאסיבית אשר אינה מייצרת יתרונות של בניין חדש.

כמו כן, התכנית נותנת זכויות בנייה גם עבור תוספות בנייה ובנייה חדשה למבנים שאינם זכאים לתמריצים מכוח תמ"א 38 ומגרשים ריקים, הכל בהתאם להוראות התכנית.

מסמכי התכנית כוללים הוראות וכן תשריט ייעודי קרקע, ללא שינוי המצב הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תכנית רובע 3

מספר התכנית תא/3610 א

1.2 שטח התכנית כ- 2431 דונם יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית • תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- כן
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
- ועדה מחוזית

היתרים או הרשאות • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו

קואורדינאטה X 179073
קואורדינאטה Y 665816

1.5.2 תיאור מקום

בנייני מגורים במרכז העיר ת"א הכלולים ברובע 3, למעט: החלקות שלאורך רחוב אבן גבירול כולל כיכר רבין והחלקות הגובלות בה מדרום וממערב, החלקות שממערב לרחוב הירקון, מתחם הבימה-היכל התרבות, כמסומן בתשריט.

גבולות:

בצפון: נחל הירקון, שפך הירקון

במזרח: החלקות הגובלות ברחוב אבן גבירול

בדרום: רחובות בוגרשוב, בן ציון, מרמורק

במערב: רחוב הירקון

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל-אביב יפו

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

יישוב תל-אביב יפו
רובע רובע 3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6,215, 6,214, 6,212, 6,111, 6,911, 5,907, 6,905, 6,904, 6,958, 6,953, 6,952, 6,951, 6,966, 6,964, 6,963, 6,962, 7,111, 7,092, 7,085, 6,967	מוסדר	חלק מהגוש		
6,906, 6,903, 6,902, 6,901, 6,957, 6,956, 6,955, 6,954, 6,968, 6,961, 6,960, 6,959, 7,113, 7,091, 7,078	מוסדר	כל הגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
44 על שינוייה	שינוי	הוראות תכנית 44 על שינוייה ממשיכות לחול בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות יגברו הוראות תכנית זו.		20.11.1940
58 על שינוייה	שינוי	הוראות תכנית 58 על שינוייה ממשיכות לחול בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות יגברו הוראות תכנית זו.		4.1.1940
ע' 1	שינוי	הוראות תכנית ע' 1 ממשיכות לחול בתחום תכנית זו למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו.	5264	18.03.2003
תכנית 2710 למעליות	שינוי	הוראות תכנית 2710 ממשיכות לחול בתחום תכנית זו למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו.	4540	3.7.1997
2650 ב' תכנית לשימור מבנים	כפיפות	הוראות תכנית זו אינן חלות על בנינים שהוגדרו לשימור בתכנית 2650 ב'.		
ח'	כפיפות	הוראות תכנית ח' ממשיכות לחול בתחום התכנית	4978	16.4.2001
מ'	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	3137	24.6.1982
מ' 1 (ביטול סעיף 32 בתכנית מ')	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	3801	1.11.1990
ס' על שינוייה (תוספת יחיד על גגות בתים)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	3672	25.6.1989
ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	4208	21.4.1994
887 (הרחבת רחובות צריס- מצפון לשדרות בן-גוריון)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	1341	23.2.1967
755 (תוספת קומה וקווי בניין מוקטנים במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה בשטח תכנית 44)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	1171	1.4.1965
756 (תוספת קומה וקווי בניין מוקטנים במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה בשטח תכנית 58)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	1189	3.6.1965
תכניות לתוספת קומה בגין קומת עמודים לחניה	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.		
74 (תוספת דירה על הגג – לתכנית 44)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	140	8.2.1951
76 (תוספת דירה על הגג – לתכנית 58)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	140	8.2.1951
636 (הגבלת תוספת דירה על הגג – בתחום תכנית 44 ו- 74)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	783	11.8.1960
637 (הגבלת תוספת דירה על הגג – בתחום תכנית 58 ו- 76)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	783	11.8.1960
פרוטוקול 219	שינוי	תכנית זו גוברת על הנאמר בפרוטוקול 219		7.11.1962
348 (הקמה של קומה רביעית חלקית ברחוב בן יהודה בתחום תכנית 44)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	289	30.4.1953

23.4.1953	288	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	346 (הקמה של קומה רביעית חלקית ברחובות דיזנגוף ובן יהודה בתחום תכנית 58)
12.1.1978	2403	למעט הוראות ששונות בתכנית זו. ההוראות בנושא הדרישה להפקעה יחולו בתחום תכנית זו כולל ההנחיה לקו בניין קדמי.	שינוי	1855 (הרחבת רחוב בגרשוב וקביעת אזור מסחרי)
6.8.2013	6640	אין בהוראות התכנית בכדי לגרוע מהזכויות שנקבעו בתכנית הנקודתית תא/ 3964 מח.	כפיפות	3964 / מח
		למעט הוראות ששונות בתכנית זו ההוראות בנושא הדרישה להפקעה יחולו בתחום תכנית זו כולל ההנחיה לקו בניין קדמי.	שינוי	תכניות להרחבת דרכים
		בכל הנוגע לזכויות הבנייה ייגברו הוראות תכנית זו, ככל שאין בהן לגרוע מהזכויות שנקבעו בתכניות המאושרות.	שינוי	תכניות נקודתיות החלות על מגרש או קבוצת מגרשים המתאימות להגדרות בסעיף 4.1 להלן ואשר כוללות הוראות בינוי ועיצוב.
18.05.2005	5397	תכנית זו היא בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התמ"א יגברו הוראות תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 38 על שינוייה
14.4.2010	6077		כפיפות	תמ"מ 5
30.10.2007	5731		כפיפות	תמ"מ 2 / 5 תכנית מתאר ארצית לנחל הירקון
12.8.2010	6121		כפיפות	תמ"מ 4/א/23
18.12.2006	5606		כפיפות	תמ"א 34 ב/3
16.8.2007	5704		כפיפות	תמ"א 34 ב/4
25.5.1997	4525	על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בנייה לגובה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמ"א 2/4
22.8.1976	-		כפיפות	תמ"א 18
18.7.2017	7548		כפיפות	תת"ל 70 א : רכבת קלה במטרופולין תל אביב-הקו הסגול- מקטע מערבי
31.7.1983	5857		כפיפות	תמא 13
30.5.2002	5076		כפיפות	תמא 36 א

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אגף תכנון עיר, עיריית ת"א יפו	24.12.17		28		• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	מנהל ההנדסה- עיריית ת"א יפו	24.12.17			1: 5000	• מחייב	תשריט התכנית

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.

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תא גיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו										
			68	שדרות בן גוריון תל אביב						

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלוונטי										

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלוונטי									

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	משרד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אגף תכנון עיר- מנהל ההנדסה – עיריית תל אביב יפו										
						שד' בן גוריון 68	03-7247262		03-5217452	

מלאושרת

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
התכניות הראשיות	תכניות 44 ו-58
רחוב צר	רוחב זכות הדרך עפ"י תכניות ראשיות עד 8 מ' (גם במקרים בהם בוצעה הרחבה עפ"י תכנית 887).
רחובות מסחריים	רחובות שיעוד הקרקע במגרשים הממוקמים בהם הינו "מסחרי" או שיש בהם חובת חזית מסחרית על פי תכניות תקפות.
מגרש גדול	מגרש ששטחו 500 מ"ר ומעלה.
מגרש קטן	מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר (סיווג המגרש לפי גודל ייקבע לפי שטחו נטו לאחר הפקעות).
בניין מגורים	בניין המיועד והמשמש כולו או חלקו למגורים לפי תכנית תקפה.
בניין טורי	בניין בעל שני חדרי מדרגות ראשיים לפחות, המשרתים כל אחד, באופן בלעדי, חלק מן הדירות בבניין.
בניין קיים	כל בניין הבנוי בפועל, או בניין שהיתר הבנייה הראשון לו ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו בתאריך 27.6.2011.
בניין חדש	בניין אשר אינו בניין קיים כאמור לעיל, ובלבד שנבנה על מגרש ריק או במקום בניין שנהרס, והיתר הבנייה שלו אינו סותר את התכנית המאושרת.
קו חזית הבניין	המישור החיצוני של חזית הבניין, לא כולל מרפסות, זיזים וגגונים הבולטים ממישור החזית, ולא כולל מישורים משניים שקועים או מובלטים לעומת המישור הראשי של החזית. במקרה שלא ניתן לקבוע בוודאות מהו קו החזית - ייקבע קו החזית ע"י מהנדס העיר.
מפלס פני הקרקע	מפלס המדרכה של הרחוב הגובל בחזית המגרש, מדוד ממרכז חזית המגרש. במגרש פינתי או במגרש בין שני רחובות או יותר, מפלס המדרכה בצד הרחוב הגבוה, מדוד ממרכז חזית המגרש הפונה לרחוב זה. בבניין בעל יותר מאגף אחד / כניסה אחת, תעשה המדידה באופן דומה לכל אגף / כניסה של הבניין בנפרד. במקרים בהם הפרשי הגובה בין פני הקרקע הגובלים של מגרשים שכנים גדול מ-1.2 מ', או במגרש ששיפוע הקרקע או המדרכה גדול מ-10%, או בכל מקרה של חילוקי דעות באשר להוראות סעיף זה, יקבע מפלס פני הקרקע ע"י מהנדס העיר.
קומת עמודים	חלל בקומת הקרקע מכוסה תקרה אשר נמצא בין שורת עמודים אחת או יותר המבונה חלקית בשטחים המיועדים לשרות הבניין כגון מבואות, חדרי מדרגות, מעלית, חדר אשפה, חדר גז, מחסן וכד'.
קומת עמודים חלקית	חלל בקומת הקרקע מכוסה תקרה אשר נמצא בין שורת עמודים אחת או יותר, שגובהו מהרצפה עד תחתית התקרה 2.5 מ' ומעלה, שחלק ממנו מבונה בהיתר וכולל לפחות יחידת דיור או יחידת עסקים אחת.
רצועה מפולשת	תחום הנסיגה בבניין קומת הקרקע לכל אורך החזיתות הפונות לרחוב, בין קו הבניין הקידמי, לבין קו הבניין של קומת הקרקע.
בניין עם מפלסים מפוצלים	בניין בו קומה טיפוסית בנויה במפלסים שונים שהכניסה אליהם מחדר מדרגות אחד.
גג הבניין הקיים	המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בבניין קיים, שעליו נבנו בהיתר או ייבנו חדרי יציאה לגג, עליות גג, דירות גג או לחילופין התוספת המותרת לפי תכנית זו. כאשר הבניין בנוי בשני אגפים או יותר שאינם במפלס אחד - המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בכל אחד מהאגפים.
גג תחתון (בבנייה חדשה או בתוספת בנייה על בניין קיים)	המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה הטיפוסית בבניין, שעליו נבנתה או תיבנה קומת גג או חדרי יציאה לגג / עליות גג על פי תכנית זו.
קומת גג	הבנייה המותרת מעל מפלס גג תחתון (להלן "גג תחתון").
גג עליון	המפלס העליון של תקרת קומת הגג (להלן "קומת גג").

שטח למגורים בנוי או שייבנה על גג בניין קיים, המהווה חלק תפקודי מדירה בקומה שמתחתיו המחובר לדירה שמתחתיו במדרגות פנימיות ו/או מעלית פנימית, והרשום, או עתיד להירשם, כחלק בלתי נפרד מדירה זו.	חדר יציאה לגג
בנייה שהוגש לגביה היתר אחד, הכולל את כל הבנייה האפשרית על הגג על פי תכנית זו, ואשר אושרה ע"י בעלי הזכויות בגג כחוק, ומבוצעת בשלב ביצוע אחד.	בניית חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת
תוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים הנדרשים למבנה קיים כדי לשפר עמידותו בפני רעידות אדמה.	חיזוק
אזור שהוכרז ע"י אונסקו כאתר למורשת עולמית במרכז העיר, בעל ערכים אדריכליים בסגנון הבינלאומי. מתוכו, החלק הכלול ברובע 3 תחום בין הרחובות ארלוזורוב בצפון, הירקון במערב, בוגרשוב, שד' בן ציון ומרמורק בדרום ואבן גבירול במזרח, כמסומן בתשריט. בנוסף להוראות הכלליות של התכנית, יחולו על המבנים הכלולים באזור זה הוראות מיוחדות כמפורט בסעיף 6.3 להלן.	תחום אזור ההכרזה
תחום שטח המוגדר בתמ"א 3/ב/34 ובהוראות תמ"מ 5/2 אשר חלות עליו הוראות הנוגעות לרום מפלסי קרקע מינימליים לשם הקטנת נזקי הצפות.	תחום פשט הצפה
ועדה מקומית לתכנון ובנייה או רשות רישוי	הועדה המקומית
בנייה שנבנתה על פי היתר בנייה כדין.	בנייה קיימת

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניי מגורים בתחום רובע 3 בתל-אביב יפו.
- ב. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.
- ג. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 לתמ"א/38.
- ד. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בנייה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומס' הקומות המותר. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו - מבוטלות.
 1. מחוץ לאזור הכרזת אונסקו - מצפון לרחוב ארלוזורוב:
 - א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה - תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומה מסחרית).
 - ב. בשאר הרחובות: תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת עמודים).
 2. בתחום אזור ההכרזת אונסקו - מדרום לרחוב ארלוזורוב:
 - א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה - תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).
 - ב. ברחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב, מגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).
 - ג. במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה וכן כל המגרשים ברחובות ארלוזורוב והירקון תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
 - ד. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
 - ה. חריגה מהגובה כאמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
 3. קביעת קווי בניין לבנייה חדשה כמפורט בטבלה בסעיף 5. בתחום הכרזת אונסקו חריגה מקווי הבניין כאמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
 - ב. קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה לתוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.
 1. לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980
 - א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית:
 1. מחוץ לאזור ההכרזה לבניינים בגובה עד 2 קומות תותר השלמת בנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת

גג חלקית.	
2. בתחום אזור הכרזת אונסקו לבניינים בגובה עד 2 קומות תותר השלמת בנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה עד 6 קומות וקומת גג חלקית.	
ב. בשאר המגרשים :	
1. מחוץ לאזור ההכרזה בבניינים שגובהם 2 עד 6 קומות תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקית ; בבניינים שגובהם 7 קומות ומעלה תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית.	
2. בתחום הכרזת אונסקו, לבניינים בגובה 2-4 קומות תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית. בניינים הבנויים בגובה 5 קומות ומעלה תותר קומת גג חלקית בלבד.	
2. <u>לבניינים שהוצא היתר לבנייתם לאחר 1.1.1980</u> - קביעת הוראות בנייה לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר .	
ג. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.	
ד. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.	
ה. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.	
ו. קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.	
ז. ביטול בתחום תכנית זו בלבד של תכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו-ג' על שינוייהן וכן של תכניות : 887,755,756,74,76,636,637 ועוד.	
ח. שינוי תכניות ראשיות 44 ו-58 על שינוייהן.	
ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבנייה הקבועות בתכניות מאושרות.	
י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.	

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית - דונם		2431 דונם	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר
הערות	סה"כ מוצע בתכנית	מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר		
	מס' יח"ד	כ-36,000	תוספת יח"ד בהיקף של כ-8,000***
			בנוי כ- 34,000 יח"ד* מאושר כ- 2,000 יח"ד**

*בנייני מגורים קיימים בפועל

**לא כולל תכניות נקודתיות לבנייה גבוהה.

***חושב לפי צפי מימוש של 50% מפרוטנציאל יח"ד המתוכנן עפ"י תכנית זו.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית**3.1 טבלת שטחים**

הערה: תכנית זו אינה משנה את ייעודי הקרקע והחלקות שנקבעו בתכניות הראשיות. תכנית זו אינה מגדירה תאי שטח.

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	על פי תכנית מאושרת אחרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
100%		על פי תכנית מאושרת אחרת	100%		על פי תכנית מאושרת אחרת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1		שם ייעוד: ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת
		הוראות התכנית הינן לבנייני מגורים או לבנייני מגורים מעל מסחר במגרשים באזורי מגורים ומסחר לפי התכניות הראשיות. הגדרות אזורי המגורים והתכליות המותרות באזורי מגורים נגזרות מתכניות מאושרות. התכנית מבחינה בין הוראות בנייה לבניין חדש לבין הוראות בנייה לתוספת לבניין קיים.
4.1.1	שימושים	
א.4.1.1		תכנית זו איננה משנה את השימושים שהותרו בתכניות תקפות למעט האמור בסעיף 4.1.3 ח' (2) לפיו יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע במקרה של סגירת קומת עמודים/קומה חלקית.
ב.4.1.1		בקומות המרתף: א. יותרו שימושים לפי הוראות תכנית מתאר ע1. ב. במקרה של הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש, יותרו במרתף השימושים העקריים שהיו קיימים בהיתר במרתף הבניין טרם הריסתו (בתנאים המפורטים בסעיף 4.1.2 ז' 3).
4.1.2	הוראות בנייה לבניינים חדשים	
א.4.1.2	זכויות בנייה	1. זכויות הבנייה והוראות הבנייה נקבעו עפ"י סוגי הרחובות, מיקומם וגדלי המגרשים כמפורט בטבלה בפרק 5. 2. זכויות הבנייה מוגדרות על פי נתונים נפחיים: א. שטחי הבנייה המירביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר קומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע עפ"י תכנית זו. ב. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכנית הבנייה לא תעלה על 55% משטח המגרש. 3. שטחי הבנייה כאמור בסעיף (2) לעיל כוללים שטחים עיקריים ושטחי שרות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע), פירים, מסתורים וכד'. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות כמפורט בסעיף 4.1.2 ו'1 ושטחי יציעים כמפורט בסעיף 4.1.2 ב'7). 4. זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו עפ"י הוראות תכנית ע1 ועל פי סעיף 4.1.2 ז'. 5. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו - מבוטלות.
ב.4.1.2	גובה	1. מספר הקומות המרבי מפורט בטבלה בפרק 5. 2. מספר הקומות המרבי כולל גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית ובנוסף קומת גג. בתחום אזור ההכרזה, חריגה ממספר הקומות המרבי המותר תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 3. גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.30 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. 4. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.00 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. 5. גובהו הכולל של הבניין ממפלס הכניסה הקובעת לבניין לא יעלה על סכום גבהי הקומות המותר ובנוסף מעקה גג עליון. בתחום אזור ההכרזה, חריגה מגובהו הכולל

של הבניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 6. גובה מעקה של הגג התחתון יהיה הגובה המינימלי הנדרש עפ"י התקנות. 7. במגרשים המסחריים ובמגרשים בעלי קומת קרקע מסחרית תותר בניית יציע לקומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 30% משטחי המסחר. לא תותר הצמדתו לחזית הפונה לרחוב. שטחי היציעים יכללו במניין השטחים המותרים לבנייה. היציע לא יחשב כקומה במניין הקומות המותר. 8. לא תותר הקמת קומת ביניים. 9. מס' הקומות וגובה המבנים לא יחרוג מהגבלות הבנייה בגין שדה תעופה דב הוז.		
1. מספר יח"ד המרבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע מחולק במקדם הצפיפות כמפורט בטבלה בפרק 5. 2. בחישוב מספר יח"ד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה. 3. על אף האמור לעיל, ניתן לחשב את מספר יח"ד על פי הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין בקומות המקבילות לבנייה הקיימת, וביתרת הבנייה הנוספת (או הקומות הנוספות) מכוח תכנית זו - על פי מקדם הבנייה הנ"ל. בכל מקרה, צפיפות יח"ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בנין קיים על פי תכנית זו.	ג.4.1.2 צפיפות (מס' יח"ד מותר למגרש)	
1. שטחי השירות יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות לפיו, ויתוכנו כנדרש עפ"י חוק. 2. שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת המפורטים בטבלה בפרק 5 הינם מינימאליים. תותר הגדלת שטחי השירות על חשבון השטחים העיקריים ובלבד שסך השטחים הבנויים במגרש לא יעלה על סך השטחים המירביים המותרים. 3. שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיו על פי תכנית על 1 והשינויים לתכנית על 1 כמפורט בתכנית זו.	ד.4.1.2 שטחי שירות	
1. קווי הבניין מפורטים בטבלה בפרק 5. 2. קו הבניין הקדמי לחזיתות הרחובות הינם בהתאם לתכניות התקפות. 3. לאורך הרחובות המסחריים כהגדרתם בתכנית הראשית, כולל מגרשים שאינם ביעוד מסחרי באותו הרחוב, השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש יצורף למדרכה ויהווה חלק ממנה. בשטח זה תרשם זיקת הנאה לציבור. לא תותר כל בנייה בשטח זה מעל או מתחת למפלס פני הקרקע לרבות מעליות, מדרגות ומרפסות בקומת הקרקע, הסדרת חניה פרטית, גדרות וכל אמצעי תיחום אחרים. בתחום זה רשאית הרשות המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכד' וכן ביצוע תשתיות עירוניות מעל ומתחת לקרקע. 4. ברחוב צר כהגדרתו בתכנית זו, תידרש הפרשה ללא תמורה של רצועת קרקע ברוחב 1 מ' בחזית המגרש הפונה לרחוב, כתנאי למימוש הזכויות על פי הטבלה בפרק 5. ברחובות אלה קו הבניין הקדמי יהיה 3.0 מ' לאחר הרחבת הרחוב. 5. במגרשים בהם רוחב המגרש בחזית הפונה לרחוב קטן מ-12 מ' וקו הבניין הצידי גדול מ-2.5 מ' עפ"י תכנית זו, רשאית הועדה המקומית להקטין את קו הבניין הצידי עד 2.5 מ' ובלבד שהמרווח שיווצר בין בניינים שכנים לא יפחת מ 4.00 מ'. היקף זכויות הבנייה יחושב על פי קווי הבניין המותרים לפני הקטנתם. 6. תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה. הבלטה זו תתאפשר בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זה, ובתנאים הבאים: א. הבלטת המרפסות תהיה כאמור בסעיף 4.1.2 ו' להלן בהתאם לקו הבניין הקדמי על פי הוראות תכנית זו. ב. תשמרנה הנסיגות בקומת הקרקע ובקומת הגג מקו הבניין הקדמי על פי הוראות	ה.4.1.2 קווי בניין	

		תכנית זו. ג. בבניין פינתי יידרש אישור מהנדס העיר. 7. בתחום אזור ההכרזה, חריגה מקווי בניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית למעט המפורט בסעיף 4.1.2 ה. (5) לעיל.
1.4.1.2	מרפסות	1. בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטח הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. חריגה מהוראה זו בתחום אזור ההכרזה תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 2. בתחום אזור ההכרזה אורך המרפסת בחזית הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. 3. במגרשים הגובלים ברצועת המתע"ן ברחובות בן יהודה וארלוזורוב הבלטת מרפסות בחזית קדמית לא תעלה על 1.2 מ'. 4. שטח המרפסות העולה על האמור בסעיף (1) לעיל, יהיה מתוך סך השטחים המותרים לבנייה ויוגדר למטרה זו בלבד. 5. לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת. לא תותר סגירת המרפסות בין אם שטח הינו מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים הכוללים המותרים במגרש. להבטחת הוראה זו תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין. 6. לא יותרו מרפסות בניית לסירוגין (מרפסות "מדלגות").
1.4.1.2	מרתפים	1. זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע"1 על שינויה. 2. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים. שטחים אלה יגוננו או יכוסו בחומר המאפשר החדרת מי נגר עילי. במגרשים קטנים מ-500 מ"ר ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש בתנאי הצגת פתרונות לקליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. במגרשים גדולים מ-500 מ"ר, הקטנת שטח החילחול יהיו בכפוף להצגת פתרונות קליטת מי נגר עילי בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. 3. במקרים בהם, ערב הריסת המבנה הקיים, קיים בפועל ובהיתר בנייה בקומת המרתף שימוש עיקרי, שהיווה יחידה עצמאית שאינה מחוברת לקומת הקרקע: א. יותר שחזורו בקומת המרתף בבנייה החדשה, בהיקף שלא יעלה על השטח העיקרי הקיים בהיתר כאמור לעיל. שטח זה, מס' היחידות והשימושים יהיו בהתאם למפורט בהיתר הנ"ל, ובנוסף לשטחים המותרים העל קרקעיים, לצפיפות ולשימושים המותרים עפ"י תכנית זו. ב. לחילופין, מחוץ לאזור ההכרזה, ובתנאי שהבקשה להיתר הבנייה כאמור בסעיף 3 לעיל הוגשה עד תאריך 29.11.2015, יותר ניווד השטח העיקרי בהתאם לשימוש הקבוע בהיתר כאמור לעיל, אל מעל מפלס הקרקע בתנאים הבאים: 1. שימוש של מפלס המרתף העליון יהיה חניון תת קרקעי בלבד. 2. אופן העברת השטח ייקבע לפי שיקול דעת הועדה המקומית (בין אם על ידי השלמת קומות ובין אם על ידי קומה חלקית נוספת) ללא צורך בחליק של הקלה או פרסום. 3. היקף השטח לניוד לא יעלה על היקף השטח העיקרי הקיים בהיתר כאמור לעיל.
1.4.1.2	קומת קרקע	1. יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו הבניין. 2. תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת במקרים הבאים: א. במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ', אורך הרצועה המפולשת לא יפחת משני שליש ברצף מאורך החזית. ב. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזית.

תכנית זו. ג. בבניין פינתי יידרש אישור מהנדס העיר. 7. בתחום אזור ההכרזה, חריגה מקווי בניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית למעט המפורט בסעיף 4.1.2 ה. (5) לעיל.		
1. בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. חריגה מהוראה זו בתחום אזור ההכרזה תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 2. בתחום אזור ההכרזה אורך המרפסת בחזית הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. 3. במגרשים הגובלים ברצועת המתע"ן ברחובות בן יהודה וארלוזורוב הבלטת מרפסות בחזית קדמית לא תעלה על 1.2 מ'. 4. שטח המרפסות העולה על האמור בסעיף (1) לעיל, יהיה מתוך סך השטחים המותרים לבנייה ויוגדר למטרה זו בלבד. 5. לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת. לא תותר סגירת המרפסות בין אם שטחן הינו מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים הכוללים המותרים במגרש. להבטחת הוראה זו תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין. 6. לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין (מרפסות "מדלגות").	מרפסות	1.4.1.2
1. זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע"1 על שינויה. 2. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים. שטחים אלה יגוננו או יכוסו בחומר המאפשר החדרת מי גר עילי. במגרשים קטנים מ-500 מ"ר ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש בתנאי הצגת פתרונות לקליטת מי גר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. במגרשים גדולים מ-500 מ"ר, הקטנת שטח החילחול יהיו בכפוף להצגת פתרונות קליטת מי גר עילי ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. 3. במקרים בהם, ערב הריסת המבנה הקיים, קיים בפועל ובהיתר בנייה בקומת המרתף שימוש עיקרי, שהיווה יחידה עצמאית שאינה מחוברת לקומת הקרקע: א. יותר שחזורו בקומת המרתף בבנייה החדשה, בהיקף שלא יעלה על השטח העיקרי הקיים בהיתר כאמור לעיל. שטח זה, מס' היחידות והשימושים יהיו בהתאם למפורט בהיתר הנ"ל, ובנוסף לשטחים המותרים העל קרקעיים, לצפיפות ולשימושים המותרים עפ"י תכנית זו. על אף האמור ברישא לסעיף 1.2.4(3) יותר גם שחזורו של שימוש שאינו עיקרי לפי סעיף זה. ב. לחילופין, מחוץ לאזור ההכרזה, ובתנאי שהבקשה להיתר הבנייה כאמור בסעיף 3 לעיל הוגשה עד תאריך 29.11.2015, יותר ניוד השטח העיקרי בהתאם לשימוש הקבוע בהיתר כאמור לעיל, אל מעל מפלס הקרקע בתנאים הבאים: 1. שימוש של מפלס המרתף העליון יהיה חניון תת קרקעי בלבד. 2. אופן העברת השטח ייקבע לפי שיקול דעת הועדה המקומית (בין אם על ידי השלמת קומות ובין אם על ידי קומה חלקית נוספת) ללא צורך בהליך של הקלה או פרסום. 3. היקף השטח לניוד לא יעלה על היקף השטח העיקרי הקיים בהיתר כאמור לעיל.	מרתפים	1.4.1.2
1. יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו הבניין. 2. תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת במקרים הבאים: א. במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ', אורך הרצועה המפולשת לא יפחת משני שליש ברצף מאורך החזית. ב. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות	קומת קרקע	1.4.1.2

הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. 3. בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל הדיירים בבנין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלה ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו. 4. בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים. 5. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחוריים. ביח"ד אלה יותרו פתחי יציאה אל הגינה שתוצמד אליהן. לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב לרבות בתחום הרצועה המפולשת. 6. חניה במגרש בהתאם למפורט בסעיף 6.6.	
1. במקרה של בנייה חדשה של בניין אשר ערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף עם בניין קיים: א. קו הבניין הצידי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ-2.5 מ'. ב. הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי סעיף 149 ובכפוף לכל דין. 2. במקרה של בנייה חדשה של בניינים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף, הועדה המקומית רשאית לאשר בנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים. 3. בבנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בין שתי חלקות שאחת מהן פונה לרחוב דיזנגוף או לרחוב בן יהודה, יחולו הוראות הבנייה החלות ברחובות אלה. 4. בתחום אזור ההכרזה, במקרה של בנייה בקיר משותף בשתי חלקות בעת ובעונה אחת, אשר גדלן המשותף 500 מ"ר ומעלה, תהיה רשאית הועדה המקומית, לאחר ששקלה את מידת הפגיעה במרקם בסביבת הבניין ובכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק, לאשר זכויות בנייה של מגרש גדול.	ט. 4.1.2 בנייה בקיר משותף
1. שטחי הבנייה המירביים על הגג ייקבעו על פי הנסיגות כאמור בסעיף 2 להלן, ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שרות, פירים, מסתורים וכד'; לא כולל מצללות כמפורט בסעיף 6.1 ג' להלן. 2. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקידמית ו-2.0 מ' מקו החזית האחורית. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2.0 מ' בחזית הקדמית הנותרת. 3. על אף האמור לעיל, במגרשים בהם בשל נתוני המגרש מתקבלת תכנית נמוכה מ-50% משטח הגג כהגדרתו בתכנית, או מימדי שטח קומת הגג החלקית קטנים מ-5.0 מ', יותר לבטל את הנסיגה האחורית עד מישור חזית הבניין. 4. במגרשים פינתיים בהם מתקבלת תכנית נמוכה מ-50% משטח הגג התחתון כהגדרתו בתכנית, או מימדי שטח קומת הגג החלקית קטנים מ-5.0 מ', נסיגה מקו אחת החזיתות הקדמיות לא תפחת מ-3.0 מ' ומקו החזית השניה לא תפחת מ-1.2 מ'. 5. בתחום אזור ההכרזה יחולו הוראות כאמור לעיל ובלבד שתכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (לא כולל מרפסות ובלטות). 6. יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות המקסימלית המותרת במגרש ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחולו בגרם מדרגות פנימי. 7. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה כאמור לעיל תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 8. גובה המתקנים הטכניים על הגג לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגבהם יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין. כמו כן תותר הבלטת מבנה המעלית עד 5.0 מ' כאמור. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה המפורט בסעיף זה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.	י. 4.1.2 בנייה על הגג

9. השימושים המותרים על הגג העליון הינם כמפורט בסעיף 1.6.1.ד.		
--	--	--

4.1.3 הוראות לתוספת בנייה לבניינים קיימים		
א.4.1.3	1. הוראות פרק זה מתייחסות לתוספת זכויות בנייה לבניינים קיימים ע"י תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת יח"ד קיימות, תוספת אגף, סגירת קומת עמודים/קומה חלקית ושטח למרפסות.	
	2. הוראות תכנית זו לא יחולו על בניינים לשימור שמתקיים לגביהם אחד או יותר מהתנאים הבאים: א. בניין שסומן כבניין לשימור בתכנית בתוקף לפני יום תחילת תכנית זו. ב. בניין שסומן ו/או הוכרז לשימור בפרסום בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק או בתכנית שהופקדה לפני מתן תוקף לתכנית זו. ג. בניין שנקבע כמבנה לשימור על ידי הועדה לשימור אתרים על פי התוספת הרביעית לחוק.	
ב.4.1.3	כללי	1. <u>חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ</u> - כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413 - עמידות מבנים ברעידות אדמה, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן. 2. תוספת קומות על פי תכנית זו הינה בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא. 3. <u>שטח קומות התוספת</u> (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה. 4. <u>שטחי הבנייה</u> - בתוספת הבנייה כאמור בתכנית זו נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים; שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו כמפורט בסעיף 4.1.3.ט. 5. <u>שטח בנייה קיימת על הגג</u> : א. בתחום אזור ההכרזה - שטח בנייה קיימת בהיתר בנייה על הגג מתוקף תכניות לתוספת בנייה על גגות כגון ג', ס', 74,76 או תכניות נקודתיות לבנייה על הגג וכן בנייה מתוקף תמ"א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים עפ"י תכנית זו, או להתאים את הבנייה הקיימת להוראות תכנית זו. ב. מחוץ לאזור ההכרזה - במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג), שנבנתה בהיתר בנייה מכוח התכניות המפורטות בסעיף א' לעיל, למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (מיום 27.6.2011) יחולו ההוראות הבאות: 1. תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 להלן. 2. במקרים בהם הבנייה על הגג קיימת בהיתר בנייה ב-2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 להלן. 3. הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות דיזנגוף ובן יהודה ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה. במבנים אלה, בנייה קיימת על הגג תיכלל בשטח התוספת עפ"י תכנית זו.

6. **מס' קומות -** במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/ עמודים חלקית וקומת ביניים. בתחום אזור ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
7. **גובה קומת התוספת** (כולל גובה קומת גג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. למעט מקרים בהם על פי חו"ד הנדסית תדרש רצפת מעבר שתצריך גובה הקומה העולה על 3.40 מ'. גובה הקומה יקבע על פי חו"ד הנדסית.
8. **נסיגות** בקומות התוספת יהיו כדלקמן:
 - א. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקידמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תמדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.
 - ב. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו-1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת. במגרשים בהם שלוש חזיתות קידמיות רשאית הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, להתיר שינויים בנסיגות כאמור.
 - ג. שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין, כולל ההרחבה במידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות תקפות.
 - ד. מחוץ לתחום אזור ההכרזה רשאית הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, להתיר בינוי בתחום הנסיגות לצורך התאמה תכנונית למצב הקיים, עבור המשכו הרציף של חדר המדרגות בקונטור חדר המדרגות הקיים, וכן מעלית, כאמור בסעיף 13 להלן.
9. **הוראות לקומת הגג -**
 - א. בתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג כמפורט בסעיף 4.1.3.ב(3) ובכפוף לנסיגות כמפורט בסעיף 4.1.3.ב(8). חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
 - ב. מחוץ לתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות כאמור לעיל.
 - ג. יותרו יח"ד נפרדות כמפורט בסעיף 4.1.3.ה להלן ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחבורו בגרם מדרגות פנימי.
 - ד. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות אורור שגבהם יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין. הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה המפורט בסעיף זה (עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג) תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
 - ה. השימושים המותרים על הגג העליון כמפורט בסעיף 4.1.3.ד.
 - ו. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה כמפורט בסעיף 4.1.3.ד.
 - ז. בבנייה בקיר משותף, במקרה שהבנייה הקיימת על גג המבנה הצמוד בנויה על פי תכנית זו, תידרש התאמה עיצובית.
10. **רכיבי חיזוק הבניין** יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה ויובלטו מקונטור המבנה במידה המינימלית הנחוצה לצורך חיזוק המבנה. לשם כך תותר הבלטתם מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית המאושרת. כמו כן תותר השלמת מישורי החזית ברצף עם רכיבי החיזוק. כל זאת, ובלבד שתשמר רצועה מפולשת כהגדרתה בתכנית

בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

11. הוראות להקמת מרחבים מוגנים

מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי תכנית ראשית. במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קוי הבניין כאמור לעיל, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי, ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי ובכפוף לתנאים הבאים:

א. מרחב מוגן הבולט מעבר לקו בניין צידי יהיה במרחק של 3 מ' לפחות מקו החזית הקדמית (לא כולל מרפסות בולטות), בכפוף לשיקול דעת ועדה מקומית.
ב. רוחב המרחב המוגן הבולט מקו בניין צידי או אחורי לא יעלה על 7 מ', בכפוף לשיקול דעת ועדה מקומית.

ג. מרחב מוגן בקיר משותף יהיה כמפורט בסעיף 4.1.3 ז להלן.

ד. הבלטת מרחב מוגן כאמור בקומות התוספת תותנה בהרחבת כל הדירות הקיימות באגף שמתחתיו. שטחים אלה יהיו במסגרת שטחי ההרחבה המותרים.

ה. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי הקבוע בתכנית הראשית.

ו. בנוסף לאמור לעיל, בתחום אזור ההכרזה מיקומם וקווי הבניין של המרחבים המוגנים מעבר לקבוע בתכניות הראשיות יהיה בשיקול דעת הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מחלקת השימור.

12. לבנינים קיימים, שמספר הקומות הבנוי בהם נמוך מהמותר על פי התכנית

הראשיות כהגדרתן בתכנית זו, תותר השלמת זכויות בנייה בלתי מנוצלות כמפורט להלן:

במגרשים שאינם בייעוד מסחרי, בחובות דיזינגוף ובן יהודה, תותר השלמת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות עד קומה אחת בתכנית מלאה, בנוסף למס' קומות התוספת עפ"י תכנית זו, בכפוף לתנאים הבאים:

א. שטח הקומה יהיה לפי קונטור הקומה הקיימת, כאמור בסעיף 3.ב.4.1.3.

ב. מס' יח"ד ייקבע בהתאם לקביעת הצפיפות בקומות התוספת, כאמור בסעיף 4.1.3.ה.

ג. לצורך הסדרת שטחי מרפסות קיימות שנבנו עפ"י תכניות ראשיות, תותר תוספת שטח של עד 7% משטח המגרש לכל קומה קיימת, כפי שנקבע בתכנית מ' המבוטלת בתכנית זו, וכן לקומה הנוספת מכוח סעיף זה, בנוסף להרחבות המותרות ובמסגרת קווי בניין המותרים ע"פ התכנית הראשית.

13. הבלטת חדרי מדרגות ומעלית תותר בכפוף לתנאים הבאים:

א. מחוץ לאזור ההכרזה:

1. הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיימת תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/2710, למעט השינויים הבאים: קו הבניין הצידי המינימלי 2.00 מ'; חריגה מקו בניין קדמי, במידה ותותר על ידי הועדה, תהיה במימדים המינימליים כנדרש על פי חוק.

2. החלפה בין פיר מעלית חיצונית לחדר המדרגות הקיים, תותר בתנאים הבאים: הבלטת חדר המדרגות עד 2 מטר מגבול המגרש הצידי ובצמידות ליתר התוספת המובלטת במידה וקיימת או מוצעת.

ב. בתחום אזור ההכרזה:

1. יחולו ההוראות כאמור בסעיף א' באשר להבלטת פיר המעלית בחזית הצידי.

2. לא תותר הבלטת פיר מעלית בחזית קדמית.

3. לא תותר הבלטת חדרי מדרגות מחוץ לקוי הבניין.

24.12.2017

עמוד 20 מתוך 36

סל 4.1.3 ב' 13 אגן גגות לבית הנוצר
מ' 22.10.2018, 22.10.2018, 22.10.2018
6.1.2018 7982 2497. 2497. 2497. 2497.

מאוסרת

בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

11. הוראות להקמת מרחבים מוגנים

מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי תכנית ראשית. במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קוי הבניין כאמור לעיל, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי, ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי ובכפוף לתנאים הבאים:

- א. מרחב מוגן הבולט מעבר לקו בניין צידי יהיה במרחק של 3 מ' לפחות מקו החזית הקדמית (לא כולל מרפסות בולטות), בכפוף לשיקול דעת ועדה מקומית.
- ב. רוחב המרחב המוגן הבולט מקו בניין צידי או אחורי לא יעלה על 7 מ', בכפוף לשיקול דעת ועדה מקומית.
- ג. מרחב מוגן בקיר משותף יהיה כמפורט בסעיף 4.1.3.4 ז להלן.
- ד. הבלטת מרחב מוגן כאמור בקומות התוספת תותנה בהרחבת כל הדירות הקיימות באגף שמתחתיו. שטחים אלה יהיו במסגרת שטחי ההרחבה המותרים.
- ה. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי הקבוע בתכנית הראשית.
- ו. בנוסף לאמור לעיל, בתחום אזור ההכרזה מיקומם וקווי הבניין של המרחבים המוגנים מעבר לקבוע בתכניות הראשיות יהיה בשיקול דעת הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מחלקת השימור.

12. לבנינים קיימים, שמספר הקומות הבנוי בהם נמוך מהמותר על פי התכניות

הראשיות כהגדרתן בתכנית זו, תותר השלמת זכויות בנייה בלתי מנוצלות כמפורט להלן:

במגרשים שאינם ביעוד מסחרי, ברחובות דיזינגוף ובן יהודה, תותר השלמת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות עד קומה אחת בתכנית מלאה, בנוסף למס' קומות התוספת עפ"י תכנית זו, בכפוף לתנאים הבאים:

- א. שטח הקומה יהיה לפי קונטור הקומה הקיימת, כאמור בסעיף 3.ב.4.1.3.
- ב. מס' יח"ד ייקבע בהתאם לקביעת הצפיפות בקומות התוספת, כאמור בסעיף 4.1.3.ה.
- ג. לצורך הסדרת שטחי מרפסות קיימות שנבנו עפ"י תכניות ראשיות, תותר תוספת שטח של עד 7% משטח המגרש לכל קומה קיימת, כפי שנקבע בתכנית מ' המבוטלת בתכנית זו, וכן לקומה הנוספת מכוח סעיף זה, בנוסף להרחבות המותרות ובמסגרת קווי בניין המותרים ע"פ התכנית הראשית.

13. הבלטת חדרי מדרגות ומעלית תותר בכפוף לתנאים הבאים:

א. מחוץ לאזור ההכרזה:

1. הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיימת תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/2710.

2. החלפה בין פיר מעלית חיצונית לחדר המדרגות הקיים, תותר בתנאים הבאים: הבלטת חדר המדרגות עד 2 מטר מגבול המגרש הצידי ובצמידות ליתר התוספת המובלטת במידה וקיימת או מוצעת.

3. במקרים בהם הוכח כי לא ניתן לתכנן תוספת מדרגות בחזיתות צדיות (בניינים בהם שני כיווני אוויר או בניינים בהם חדר מדרגות קדמי) תותר חריגה מקו בניין קדמי בהתאם להוראות תא/2710 ובמימדים המינימליים כנדרש על פי חוק.

ב. בתחום אזור ההכרזה:

1. יחולו ההוראות כאמור בסעיף א' באשר להבלטת פיר המעלית בחזית הצידי.

2. לא תותר הבלטת פיר מעלית בחזית קדמית.

3. לא תותר הבלטת חדרי מדרגות מחוץ לקוי הבניין.

14. תוספת על בנינים הבנויים במפלסים מפוצלים א. תוספת זו תותר בבנינים בהם קיימים מפלסים מפוצלים בהפרש של עד חצי קומה. ב. מחוץ לאזור ההכרזה תתאפשר השוואת גבהים בין רצפות הבניין, לצורך יצירת מפלס רציף. ההגבהה בחזית הבניין תותנה בחו"ד מהנדס העיר ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית לעניין עיצוב החזית והתאמתה לקומות הקיימות. ג. בתחום אזור ההכרזה לא תותר השוואת גבהים כאמור לעיל, בחזית הפונה לרחוב. בחזית האחורית השוואת הגבהים תותנה בחו"ד מהנדס העיר ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית לעניין עיצוב החזית והתאמתה לקומות הקיימות. 15. בתחום אזור ההכרזה לא תותר הפיכת קומה צמודת קרקע או קומת קרקע מוגבהת לקומה מפולשת או קומה חלקית. 16. קווי בניין - הינם על פי התכניות הראשיות. חריגה מקוי בניין תהיה בהתאם להוראות תכנית זו במקרים הבאים: תוספת קומה בקונטור קומה קיימת (34.1.3ב'), רכיבי חיזוק (4.1.3ב'10), מרחבים מוגנים (4.1.3ב'11), חדרי מדרגות ומעלית (4.1.3ב'13) ומרפסות (כמפורט בסעיף 4.1.3ט).	
1. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה במגרשים ביעוד מסחרי: א. מחוץ לאזור ההכרזה: 1. לבנינים קיימים שגובהם עד 2 קומות, כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים, תותר השלמת בנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו. 2. לבנינים קיימים שגובהם 3 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים, תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו. ב. בתחום אזור ההכרזה: 1. לבנינים קיימים שגובהם עד 2 קומות, כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים, תותר השלמת בנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקית, על פי הוראות תכנית זו. 2. לבנינים קיימים שגובהם 3 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים, תותר השלמת בנייה עד 6 קומות וקומת גג חלקית, על פי הוראות תכנית זו. 3. תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.	ג.4.1.3 תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980
2. בשאר הרחובות: א. מחוץ לאזור ההכרזה: 1. לבנינים קיימים שגובהם 2 עד 6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו. 2. לבנינים קיימים שגובהם 7 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית על פי תכנית זו. 3. במקרה של בנייה קיימת על הגג כמפורט בסעיף 4.1.3 (ב) 5, תותר תוספת בנייה בהתאם לקבוע בסעיף זה. ב. בתחום אזור ההכרזה: 1. לבנינים קיימים שגובהם 2 עד 4 קומות, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו. 2. לבנינים קיימים שגובהם 5 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומת גג חלקית. 3. תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת	

לתכנית.		
1. תותר בנייה או הרחבתם של חדרי יציאה לגג קיימים בהיתר בהתאם לאמור בסעיף 4.1.4 להלן. 2. תותר סגירת קומת עמודים כמפורט בסעיף 4.1.3 ח' להלן. 3. תותר תוספת מרפסות כמפורט בסעיף 4.1.3 ט', למעט באזור ההכרזה, בו לא תותר תוספת מרפסות בקומות הקיימות בחזית הקדמית.	תוספת זכויות וקומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם לאחר 1.1.1980	ד.4.1.3
1. במגרשים ביעוד מגורים : א. מספר יח"ד המרבי בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית על פי היתר בנייה. ב. במקרים בהם לא ניתן לקבוע את צפיפות המגורים לפי קומה טיפוסית, תחושב הצפיפות על פי חלוקת סה"כ יח"ד קיימות בהיתר בנייה בקומות הבנויות במלואן, במספר הקומות המלאות בניין. ג. בקומת הגג ייקבע מס' יח"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70, ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית כאמור לעיל. ד. במקרה של סגירת קומת עמודים/חלקית תותר תוספת יח"ד כמפורט בסעיף 4.1.3 ח (9). 2. ברחובות מסחריים במגרשים ביעוד מסחרי : א. מספר יח"ד המרבי בקומה / קומות החדשות יחושב מסה"כ שטחי התוספת על הגג מחולק ב-65 מ"ר. ב. בבקשה לחלוקה מחדש של יח"ד בחלק מהבניין הקיים או בכולו, יחושב מספר יח"ד מסה"כ השטח למגורים המבוקש לחלוקה (עיקרי ושרות) מחולק ב-65. ג. שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד. ד. שטח חדרי יציאה לגג לא יבוא במניין השטחים לחישוב מספר יח"ד. 3. בחישוב מספר יח"ד, שארית השווה או העולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה. במקרה בו לא ניתן לממש את מלוא סך יחידות הדיור כפי שהתקבלו בחלוקת סך השטחים במקדם, לא יותרו תוספת שטחים, תוספת קומות, הקלות בקווי בניין, ניווד זכויות וכדומה, לצורך מימוש מלוא סך יחידות הדיור.	צפיפות (מס' יח"ד לתוספת בנייה ולבנייה הקיימת ברחובות המסחר-יים)	ה.4.1.3
הועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה וכמפורט להלן : 1. הרחבת דירות קיימות, כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים (למעט האמור בסעיף 4.1.3 ב. (11) ד) ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד. תוספת זו תותנה במתן פתרון מיגון על פי חוק. שטח מרחבים מוגנים, דירתיים או קומתיים, יכללו במסגרת שטחי ההרחבה כאמור, וימוקמו כמפורט בסעיף 4.1.3 ב. (11) לעיל. 2. ניתן לפצל את שטחי ההרחבה במספר אגפים בכפוף לבנייה ברצף אנכי במלוא גובה הבניין. 3. בניית אגף הכולל תוספת יחידות דיור : הבנייה תותר בתחום קווי הבניין המותרים ותיבנה ברצף אנכי בכל קומות הבניין. מס' הקומות יהיה כמס' קומות המבנה הקיים כולל תוספת הקומות מכוח תכנית זו. יחידות הדיור יכללו מרחב מוגן על פי החוק.	הרחבות בבנינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1.1.1980	ו.4.1.3

4. בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה על פי תכנית ההרחבות או על פי תכנית זו, הגדול מבניהם. 5. בתחום אזור ההכרזה חריגה מקו בניין קדמי לצורך הרחבות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.		
1. בבניינים הבנויים בקיר משותף הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, לצורך הרחבת דירות קיימות כמפורט בסעיף 1.4.1.3, בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי סעיף 149, ובכפוף לכל דין. בתחום אזור ההכרזה, הארכת הקיר משותף תותר בחזית האחורית בלבד. 2. בבניינים קיימים שאינם בנויים בקיר משותף, תותר בנייה בקיר משותף במרווח הצידי בלבד, במסגרת ההרחבה המותרת כאמור בסעיף 1.4.1.3, בכפוף להגשת בקשות להיתר בנייה של שני המגרשים בעת ובעונה אחת, התחייבות בעלי המגרשים לביצוע תוספות הבנייה בעת ובעונה אחת וביצוע פרסום לפי סעיף 149. בתחום אזור ההכרזה תוספת הבנייה עפ"י סעיף זה תמוקם כך שלא תחשף לחזית הרחוב ובהתאם להנחיות הועדה המקומית/רשות רישוי כמפורט בסעיף 6.3.	בנייה בקיר משותף	1.4.1.3 ז
1. בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/קומת עמודים חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין. 2. בשטח שייסגר, יותר שימוש למגורים (להרחבת דירות קיימות ו/או יח"ד חדשות), שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. 3. על אף האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה 1/3 מאורך החזית הקדמית. בבניין פינתי יותר בינוי בתחום הרצועה המפולשת באורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שהרצועה המפולשת תכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. בינוי בקומת העמודים יהיה בכפוף לתנאים הבאים: א. הבינוי יהיה בהתאמה עיצובית לעמודים הקיימים. ב. הרצועה המפולשת תהיה רציפה. 4. במקרה של סגירת קומת עמודים מפולשת המיועדת לחניה, תותנה הסגירה בשמירה על מס' מקומות החניה הקיים במגרש בהיתר, גם אם במיקום אחר במגרש. החניה במגרש תהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.6. 5. בתחום קומת עמודים מפולשת המיועדת לסגירה, יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז, למעט בשטח הרצועה המפולשת. 6. התשתיות הקיימות של הבניין המשרתות את כלל דייריו והמצויות בקומת העמודים המפולשת/קומת עמודים חלקית (כגון: שעוני מים, בלוני גז, חדרי אשפה וכד') ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בתחום הבניין למעט בתחום הרצועה המפולשת. במקרים בהם קיימת קומת קרקע בנויה במלואה או חלקית, והוכח כי לא ניתן לשלב במסגרת הבינוי פתרון לתשתיות כאמור, יהיה הפתרון באישור מהנדס העיר. 7. במידה וקומת העמודים תשמש למגורים ו/או משרד למקצועות חופשיים, ניתן יהיה להנמיך את רצפת הקומה לגובה הנדרש לקומת מגורים על פי תקנות התכנון והבנייה. 8. הדירות שיתווספו יכללו מרחב מוגן על פי החוק. 9. שטח יח"ד שיתווספו בקומת העמודים המפולשת/קומת עמודים חלקית לא יפחת מ-35 מ"ר שטחים כוללים, כולל מרחב מוגן, ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע בהתאם להוראות תכנית ע1, במידה ויצורפו לדירה. 10. ניתן יהיה לשייך שטחים בקומת הקרקע לשטחי הדירה בקומה שמעל. 11. במרווחים הצידיים והאחורי בלבד, תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים לדירות בקומת	סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית)	1.4.1.3 ח

הקרקע ופתחי יציאה מיחיד לחצרות הצמודות, ובלבד שתישמר הגישה לשטחים משותפים ומתקנים טכניים המשרתים את כלל דיירי הבניין. לא תותר הצמדת שטחי חוץ אלה במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב. פתחי היציאה יותרו בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר כתנאי להיתר.		
1. בתחום אזור ההכרזה: א. בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. ב. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בחזית הקדמית לא תותר סגירתן אלא עפ"י שיקול דעת של הועדה המקומית לאחר היוועצות עם מחלקת השימור. ג. תוספת או הבלטת מרפסות בחזית האחורית יהיו בהתאם למפורט להלן. 2. מחוץ לאזור ההכרזה: א. הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ', למעט במקרה של בניית מרפסת חדשה בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ-1.6 מ'. ב. בתחום רצועת המתע"ן (שאינה בתחום אזור ההכרזה) שיעור ההבלטת המרפסות מעבר לקו בניין קדמי יהיה על פי תכניות תקפות (עד 1.2 מ'). ג. בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד עד שיעור ההבלטה כאמור לעיל ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר ליחיד וששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. במניין שטחים אלה יכללו מרפסות חדשות ומרפסות קיימות בין אם הן סגורות ובין אם פתוחות. לא תותר סגירתן של המרפסות החדשות. ד. בקומות התוספת זו יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בבנינים בהם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זו בהתאם להנחיות מהנדס העיר. במקרה זה לא תידרש מחיצת הפרדה בין חלל המגורים למרפסת הסגורה. 3. שטח מרפסות או חלקי מרפסות קיימות שאינן בולטות מקווי חזיתות הבניין ומקווי הבניין המתרים לא ייחשב במניין שטח המרפסות הפתוחות כאמור לעיל. 4. יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה החזית. תידרש התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מהנדס העיר בכל הנוגע לאופן שילובן. 5. אם לא נוצל סך יחידות הדיור האפשרי בבניין בקומות התוספת, וחזית דירה אחת מתפרשת על פני חזית של מספר דירות בקומות הטיפוסיות שמתחתיה, תותר הקמת מרפסת, בשטח הנדרש בהתאמה לקומות הטיפוסיות, ובתנאי התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מהנדס העיר. 6. לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת ולא תותר סגירתן למעט האמור בסעיף 1 לעיל. להבטחת הוראה זו תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין. 7. יותר שילוב רכיבי חיזוק במרפסות תוך שמירה על הרצועה המפולשת בחזית הקדמית על פי הוראות תכנית זו. 8. המרפסות ייבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה. 9. תנאים לתוספת או הרחבת מרפסות קיימות יהיה התחייבות מבקש היתר הבנייה לבניית המרפסות בעת ובעונה אחת וחדוש כולל של חזית הבניין.	תוספת מרפסות בבניינים קיימים	ט.4.1.3



י.4.1.3	סגירת מרפסות בבניינים קיימים	הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' (24.6.1982) ובכפוף להוראות הבאות: 1. חו"ד מהנדס העיר באשר לאי פגיעה בערכיו האדריכליים של הבניין בגין סגירת המרפסות. 2. בחזית קדמית הפונה לרחוב תותר סגירת מרפסות בזכוכית בלבד. אמצעי הצללה יהיו בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר. 3. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית מחייבת לסגירת כל המרפסות בחזית הבניין. תכנית זו תכלול פרטי סגירת המרפסות כולל פרוט החומרים אשר יבטיחו שמירת מראהו החיצוני וערכיו האדריכליים של הבניין ובהתאם להנחיות מהנדס העיר. 4. סגירת המרפסות תעשה מחומרים עמידים בפני חלודה והשפעות מזג אוויר. 5. סגירת מרפסות בחזית הפונה לרחוב תבוצע בעת ובעונה אחת בהתאם להוראות התכנית. 6. סגירת מרפסות בחזית שאינה פונה לרחוב תותר לאחר יידוע כל בעלי הזכויות בבניין ובכפוף לאמור בסעיפים (1)-(4) לעיל. סגירת המרפסות אף אם לא תבוצע בעת ובעונה אחת בכל קומות הבניין בחזיתות אלה, תבוצע בהתאם לתכנית המאושרת לכל הבניין. כאמור בס"ק 3 לעיל. 7. הוראה זו לא תחול על מרפסות "מדלגות" שנבנו בהפרש גובה של 2 קומות ויותר. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 8. סגירת או פתיחת מרפסות בתחום אזור ההכרזה תהיה בכפוף להיוועצות עם מחלקת השימור.
י.4.1.3א	מרתפים	1. זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי תכנית ע'1 על שינוייה. 2. תכנית המרתף ונושא חלחול כאמור בסעיפים 4.1.2 ז. 3. תותר הרחבת יח"ד קיימות בהיתר בנייה במרתף כמפורט בסעיף 4.1.3 ו'.

4.1.4	הוראות לבניית חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים
4.1.4. א כללי	הוראות פרק זה מתייחסות לבניית חדרי יציאה לגג לבניינים בהם תוספת הבנייה עפ"י תכנית זו הינה חדרי יציאה לגג בלבד כמפורט בסעיף 4.1.3.ד' וכן הרחבת חדרי יציאה לגג קיימים שאושרו לפי תכניות ג', ו-1680 או תוספת חדרי יציאה לגג במקרה של חדרי יציאה קיימים מתוקף תכניות ג' או 1680. חדרי היציאה לגג ייבנו בכפוף לתנאים הבאים: 1. יותר חדר יציאה לגג, אחד לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, אשר הגישה אליו תהיה מתוך הדירה אליה הוא צמוד. 2. חדר היציאה לגג ייבנה בשטח הגג הצמוד לדירה שבקומה העליונה של הבניין, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בגג משותף עפ"י הסכמה של בעלי הזכויות כקבוע בחוק, ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף. 3. שטח הקומה העליונה עליה ייבנו חדרי יציאה לגג הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובלטות.
4.1.4. ב שטחי בנייה	השטח הבנוי המירבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות, כל שטחי השירות השייכים לדירה, וכולל שטח מרחב דירתי מוגן אם ייבנה.
4.1.4. ג תכסית	תכסית הבנייה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג או משטח הקומה הטיפוסית, הקטן ביניהם, לא כולל מרפסות ובלטות. שטח זה יכול חדרי היציאה לגג, שטחי שירות של כלל הבניין וחדרים טכניים, לא כולל שטח מצללות.
4.1.4. ד גובה	1. גובה חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3.0 מ' מדוד מפני רצפת הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג. 2. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגבהם יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין. הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה המפורט בסעיף זה (עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג) תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
4.1.4. ה בנייה בנסיגה מחזיתות הבניין	1. חדרי היציאה לגג ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקידמית ו-2.0 מ' מקו החזית האחורית. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2.0 מ' בחזית הקדמית הנותרת. 2. הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר שינויים בנסיגות כאמור במקרים הבאים: א. במגרשים בהם בשל נתוני המגרש מתקבלת תכסית נמוכה מ-50% משטח הגג כהגדרתו בתכנית, או לחילופין אורכה/רוחבה קומת הגג החלקית קטן מ-5.0 מ', יותר לבטל את הנסיגה האחורית. ב. מגרשים פינתיים בהם מתקבלת תכסית נמוכה מ-50% או לחילופין אורכה/רוחבה של קומת הגג החלקית קטן מ-5.0 מ', נסיגה מקו אחת החזיתות הקדמיות לא תפחת מ-3.0 מ' ומקו החזית הקידמית הנוספת לא תפחת מ-1.2 מ'. ג. במקרים בהם תותר תוספת מעלית כאמור בסעיף 4.1.3.ב.13 בחזית אחורית/קדמית שמיקומה אינו מאפשר נסיגה בתחומה. ד. התאמת הנסיגות לחדרי היציאה לגג הקיימים בהיתר ערב אישור תכנית זו.

1. השימושים המותרים בקומת הגג הם חדרי יציאה לגג, שטחים משותפים למבואות ומדרגות וחדרים טכניים שימשו את כלל דיירי הבניין. 2. בתחום הגג התחתון תותר הצבת מתקנים טכניים לשימוש דיירי הבניין, בכפוף להוראות הנוגעות לגובה ומיקום מתקנים אלה כאמור בסעיף 6.1 ד. 3. תותר תחנת מעלית בקומת חדרי היציאה לגג בכפוף לעמידה במגבלות הגובה כאמור בסעיף 4.1.4 ד'. היציאה מהמעלית תמוקם בשטח המשותף לכלל דיירי הבניין. 4. השימושים המותרים בגג העליון יהיו למתקנים טכניים לשירות הבניין כגון מערכות שמש, מתקנים למיזוג אויר, חדרי מכונות למעלית, מאגרי מים, אנטנות ומתקני תקשורת וכן בריכות שחיה כמפורט בסעיף 6.1 ד' וכל מתקן אחר שיידרש בדין ובכפוף להוראות הנוגעות לגובה המותר כאמור בסעיף 4.1.4 ד' (3) ולהוראות נוספות למתקנים טכניים בסעיף 6.1 ד'.	שימושים	ו. 4.1.4
1. בבניית כל חדרי היציאה לגג בעת ובעונה אחת, כהגדרתה בתכנית זו, תבוטל מגבלת השטח לחדר היציאה לגג ובלבד שהתכסית הבנויה לא תעלה על 65% משטחו כאמור בסעיף 4.1.4 ג'. 2. היתר הבנייה יותנה בהתחייבות מבקשי הבקשה לביצוע הבנייה בעת ובעונה אחת. 3. בנייה קיימת על הגג, במידה וישנה, תשולב ותותאם להוראות התכנית ותוצג בהיתר הבנייה שיוצא מכוח תכנית זו.	בניית חדרי יציאה בעת ובעונה אחת	ז. 4.1.4
1. חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים על הגג. 2. במידה וקיימת בנייה על הגג או חדרי יציאה לגג מכוח תכניות קודמות, תידרש התאמה עיצובית של הבנייה החדשה לבנייה הקיימת כולל התאמת גבהים, חומרי גמר, הכל בכפוף להוראות תכנית זו. 3. היתר בנייה עבור חלק מחדרי היציאה לגג יכלול באופן סכמתי את פריסתם של יתר חדרי היציאה לגג ברקע התכנית. 4. בבנייה בקיר משותף ובבניינים טוריים תידרש התאמה עיצובית עם הבנייה הקיימת על הגג במבנה הצמוד. 5. בבניינים טוריים תמוקם הבנייה על הגג בצמוד לגרעיני הבניין ובצמידות זה לזה ליצירת רצף בנוי.	הוראות עיצוב	ח. 4.1.4

5. טבלת זכויות והוראות בנייה לבנייה חדשה (7) - מצב מוצע

מסלול מלאכותי למכירת ילד										שטח		
1										שטח אצ' / 50		
מדרום לרחוב ארלוזורוב בתחום אזור ההכרזה										רחובות המלך ג'ורג' / ובוגרשוב	רחובות המלך ג'ורג' / ובוגרשוב	מגרש קטן מגר

הערות:

- (1) שטחי הבנייה הכוללים המותרים (שטחים עיקריים ושטחי שירות), מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, מוחשבים ע"י מכפלת התכנית, במספר הקומות הטיפוסיות ותכניות קומות הקרקע והגג התחומות בנסיגות, על פי תכנית זו. שטחי שירות מוגדרים כשטחים מינימליים מתוך סך השטחים הכוללים; ניתן להגדילם ללא חריגה מסך השטחים המותרים.
- (2) בהתאם לסעיף 4.1.2 ז' (3).
- (3) מס' יחיד מחושב מסך שטחי הבנייה המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת מחולק במקדם הצפיפות ובהתאם לסעיף 4.1.2 ג' (3).
- (4) בחישוב הצפיפות לא יכללו שטחי המספר.
- (5) מס' קומות וגובה המבנים לא יחרוג מהגבלות הבנייה בגין שדה תעופה דב הוז.
- (6) ברחוב צר תידרש הפקעה בעומק של 1 מ' בחית המגרש הפונה לרחוב כתנאי למימוש זכויות הבנייה על פי הטבלה. ברחובות אלה יותר קו בניין קדמי 3 מ' לאחר הרחבת הרחוב.
- (7) הוראות לתוספת על בנינים קיימים ראו סעיף 4.1.3.

6. הוראות נוספות

6.1. הוראות כלליות

1. בבנייה חדשה תותר התקנת מזגנים בפיר ייעודי למטרה זו או במרפסת שירות ובלבד שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. כמו כן תותר התקנת מזגנים על הגג העליון כהגדרתו בתכנית זו. 2. בתוספות בנייה תותר התקנת מזגנים על הגג העליון כאמור, או לחילופין במרפסות הפתוחות שאינן בחזית הקדמית, מתחת לגובה המעקה. בנוסף, תותר התקנת מזגנים על גבי חזיתות צדדיות ואחוריות בחלקים שאינם נצפים מהרחוב, במסתורים אחידים, בהתאם להנחיות הועדה המקומית. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין מזגנים בהתאם להוראות סעיף זה, תותר התקנתם בתחום המרפסות בחזית קדמית ובתנאי שהמעקה יהיה אטום בשטח הצבת המזגן; באם מבוקש מעקה מרפסת שאינו אטום יידרש אישור מהנדס העיר. 3. על אף האמור לעיל, בתחום אזור ההכרזה לא תותר התקנת מזגנים במרפסות בחזית הקדמית. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן לתלות מזגנים בהתאם להוראות סעיף זה, יוחלט על הצבת המזגנים בכפוף לשיקול דעת ועדה מקומית.	6.1 א. מזגנים
1. כל יח"ד חדשה תחוייב במסתור כביסה. 2. לא תותר הצבת מסתורי כביסה לחזית הרחוב. 3. בבנייה חדשה לא תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור חזיתות הבניין. 4. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורים ממישור חזית הבניין (למעט חזית קדמית כאמור לעיל) כפתרון אחיד ורציף לכל הגובה הבניין בהתאם להנחיות הועדה המקומית. 5. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.	6.1 ב. מסתורי כביסה
בנוסף לשטחי הבנייה המותרים בתכנית זו תותר הקמת מצללות בשטח ובמרווחים בהתאם לתקנות החוק ובכפוף לתנאים הבאים: 1. תותר הקמת מצללה במפלס קומת הגג בצמוד לדירת הגג/חדר יציאה לגג. המרווח בין המצללה למעקה הגג לא יפחת מ-1.20 מ'. גובה המצללה לא יעלה על 3 מ' כולל גובה הקורות העליונות. 2. לא תותר בניית קירות למצללה. 3. לא יותרו מצללות משופעות. 4. היתר הבנייה יכלול את פירוט חומרי ופרטי המצללה.	6.1 ג. מצללות
1. השימושים המותרים על הגג העליון יהיו למתקנים טכניים לשרות הבניין כגון חדרי מכונות למעלית, מתקנים למיזוג אויר, מאגרי מים, מערכות שמש, ארובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש כדין. 2. בתוספת לבנייה קיימת תותר הצבת מתקנים טכניים במפלס קומת הגג התחתון של הבניין במרחק שלא יפחת מ-1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר. שינויים מהאמור לעיל יותרו לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר במקרים בהם שטח הגג וצורתו אינם מאפשרים עמידה בהוראות סעיף זה. 3. מתקנים סולריים, ארובות אוורור ומתקני תקשורת על הגג יוצבו בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין.	6.1 ד. הוראות בנייה למבנים ומתקנים טכניים על גג הבניין

4. שטח חדרי המכונות למעלית ולמיזוג אוויר לא יעלה על השטח המינימלי הנדרש. 5. בבנייה חדשה יידרש שילוב המתקנים במבנה. 6. בנייה על גג בניין משותף תחוייב בהעתקת התשתיות הקיימות על הגג באופן אשר ישרת את כלל דיירי הבניין ושילובן במבנה. 7. תנאי להיתר בנייה על גג בניין יהיה הבטחת גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג התחתון ו/או הגג העליון. 8. היתר הבנייה לבניין חדש ולתוספת בנייה על בניין קיים יכלול תכנית גגות המפרטת בין היתר את מיקום המתקנים הטכניים על הגג. 9. בריכת שחיה: תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות ובתנאים הבאים: א. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המירבי המותר בתכנית זו. ב. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.0 מ' ממעקה הגג; כמו כן יותר מעקה שקוף לבריכה, בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	
בבניינים עם קומה מסחרית יחולו בנוסף לשאר הוראות התכנית, ההוראות הבאות: 1. החזית המסחרית תהיה שקופה ולא תותר בנייה/סגירה קשיחה. לא תותר הבלטה מעבר למישור חזית הבניין. 2. לא תותר התקנת מזגנים על גבי החזית הפונה לרחוב. 3. בנייה חדשה תחוייב בבניית פיר לארובות איורור לשטח המסחרי. בבנייה קיימת ימוקמו ארובות האוורור בהתאם להנחיות מהנדס העיר. 4. לא יותרו שימושים תפעוליים (מחסנים, מטבחים וכד') בחזית הפונה לרחוב. 5. עיצוב החזית המסחרית, חומרי גמר, שילוט ואמצעי הצללה יפורטו בהיתר הבנייה. 6. בבניינים פינתיים יחולו הוראות כאמור לעיל גם בחזית הפונה לרחוב שאינו מסחרי לרבות ההוראות הנוגעות לזיקת הנאה בתחום המרווח הקדמי כמפורט בסעיף 4.1.2.ה. (3).	ה. 6.1 הוראות לבניינים בעלי חזית מסחרית
כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו אשר יכלול בין היתר גימור כל חזיתות הבניין, עבודות טיח וצבע, העתקת מתקנים אל גג הבניין החדש, גינון, שיפוץ גדרות, והסדרת קומת הקרקע, הכל על פי הנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר. על אף האמור לעיל, במקרה של בנייה חלקית מכוח סעיף 4.1.4, סגירת מרפסת, תוספת גזוזטראות, הקמת מעלית וכד' יקבע היקף שיפוץ הבניין על ידי הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.	ו. 6.1 שיפוץ מבנים
תותר בנייה בסמוך לתחנת דלק בהתאם למגבלות המרחק הקבועות בתמ"א 18 על שינוייה.	ז. 6.1 בנייה בסמוך לתחנות דלק

6.2. הוראות עיצוב ופיתוח

1. בנייה חדשה ותוספת לבנייה קיימת על פי תכנית זו תתוכנן בהתאמה למרקם הקיים הבנוי בסביבה, הכל לפי דרישות רשות רישוי/הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הועדה המקומית.
2. בקשה להיתר על פי תכנית זו תכלול בין היתר:
 - א. חזית לרחוב על רקע שני בנינים סמוכים או קטע רחוב כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר וכן הדמייה של המצב המוצע.
 - ב. התכניות יוצגו על רקע תכניות בניינים סמוכים.
 - ג. תכנית פיתוח המגרש תציג פרטי פתוח, גינון ונטיעות בחזיתות הקדמית והאחורית, וכן כמפורט בסעיף 6.2.ה, ז', פריסת גדרות ופרטיהן, ריצופים, פתרונות חניה, מתקנים טכניים וכל הקשור לתכנית קומות הקרקע.
 - ד. פרוט חומרי גמר בחזיתות הבניין, פרטי חיבור בין בנייה קיימת וחדשה, מתקנים טכניים ואופן הסתרתם.
 - ה. תכנית המרתפים תהיה בהתאמה למיקום העצים הבוגרים הקיימים בתחום המגרש והמדרכה הצמודה לו, להגנה על העצים ושורשיהם. במידה וקיימים עצים בוגרים בחזית הקדמית והאחורית, יידרש שימורם או העתקתם עפ"י אישור פקיד היערות.
3. בבנייה בקיר משותף תידרש התאמה עיצובית עם הבניין הצמוד במידה והבניין הצמוד מימש את זכויות הבנייה במגרש עפ"י תכנית זו. מסמכי הבקשה להיתר בנייה יכללו פירוט תכניות/חזיתות הבניין הצמוד כולל תוספת הבנייה המותרת עפ"י תכנית זו. הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, תהיה רשאית לדרוש התאמת מפלסי כניסה, גובה קומות, ובנייה על הגג בהתאם לבניין הצמוד הקיים ובלבד שלא יעלה על הגובה המותר בתכנית זו.

6.3 הנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום אזור הכרזת אונסקו

אזור התחום בין הרחובות ארלוזורוב, הירקון, בוגרשוב, שד' בן ציון, מרמורק ואבן גבירול שהוכרז ע"י אונסקו כאתר מורשת עולמי. מתחם זה הינו חלק מתכנית בניין עיר שתוכננה בשנות ה-30 של המאה ה-20 ע"י סר פטריק גדס והינו בעל ערכים אורבניים ואדריכליים, המתאפייין בין היתר בפרופורציות ייחודיות בין גודל מגרשים, גובה ונפחי הבניינים לרוחב רחובות ולמרווחים בין הבניינים. המתחם, שנבנה ברובו בין שנות ה-30-50, מתאפיין בבנייה מודרנית בסגנון הבינלאומי וקיים בו ריכוז גדול של בניינים לשימור בסגנון זה. עקרונות שימור המרקם שנקבעו בתכנית זו: 1. שמירה על גובה הבנייה והמרווחים ע"י קביעת הוראות לגובה, מספר קומות מקסימלי, וקווי בניין אשר חריגה מהן תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 2. קביעת הנחיות עיצוב לשמירת המאפיינים האדריכליים של האזור כאמור בסעיף 6.3.ב' להלן. 3. קביעת תנאים לאיחוד חלקות כאמור בסעיף 6.4 להלן.	כללי	6.3. א.
1. עיצוב מבנים ופיתוח המגרש בתחום אזור ההכרזה, יהיה בהתאמה למאפיינים האדריכליים וההסטוריים של המבנים הקיימים ושל המרקם הקיים, על פי הנחיות רשות רישוי / הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר ומחלקת השימור העירונית לאזור זה. בבניין קיים תידרש התאמת תוספת הבנייה למאפיינים האדריכליים של המבנה הקיים. 2. תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד מהנדס העיר בדבר עמידה בהנחיות כאמור לעיל. 3. בנוסף לאמור בסעיף 6.2.3, בקשה להיתר בנייה תכלול תכניות וחזיתות של הבניין הקיים לצד המצב המוצע. מהנדס העיר רשאי לדרוש את שילובם ושמירתם של	הוראות והנחיות עיצוב	6.3. ב.

אלמנטים אדריכליים בעלי ערך בקומות הקיימות ובקומות התוספת.

4. עיצוב חזיתות :

א. חומרי גמר : טיח, לבני סיליקט. במבנים קיימים ישוחזר גוון הטיח המקורי בתוספות הבנייה.

ב. בבנייה חדשה במגרשים בעלי חזית ארוכה ביחס למרקם הקיים בסביבה, תידרש חלוקה נפחית של החזית הקדמית, לצורך התאמתה לפרופורציות החזיתות הבנויות ברחוב.

ג. החזית הפונה לרחוב תכלול מישורי בינוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית.

ד. בבנינים קיימים לא תותר תוספת בנייה בחזית הפונה לרחוב, כמפורט בהוראות תכנית זו.

5. גגות המבנים יהיו שטוחים.

6. שיפוץ המבנה הקיים יהיה עפ"י המפורט בסעיף 1.6.1.

7. הוראות לפיתוח המגרש :

א. בהריסה ובנייה מחדש, מפלס הגינה הקדמית יהיה ברצף עם מפלס הרחוב. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' מעל מפלס פני הקרקע כהגדרתו בסעיף 1.9. מפלס פני הקרקע במגרשים הממוקמים ברחובות משופעים ייקבע בהתאם להגדרתו בסעיף 1.9.

ב. במרווח הקדמי תישמר רצועה של 2.0 מ' לגינון בצמוד לגבול המגרש. שטח הגינון במרווח זה לא יפחת מ-50%.

ג. בבקשות הכוללות מרתף תת קרקעי, תישמר רצועה ברוחב שלא יפחת מ-2.0 מ' לאורך חזית המגרש, ובעומק שלא יפחת מ-0.5 מ', מלבד שביל הגישה לכניסה לבניין ובאזור הכניסה לחניה. עבור עצים יידרש בית גידול בעומק 1.5 מ'.

ד. לאורך יתר גבולות המגרש תישמר ככל הניתן רצועת גינון הכוללת מילוי אדמה גננית כמפורט לעיל.

ה. תכנית הגינון תכלול שימוש בצמחיה אופיינית לתחום אזור ההכרזה.

ו. גדרות הפונות לחזית הקדמית יהיו רציפות ככל הניתן.

ז. פתחי הגישה לחדר אשפה, גז וכיו"צ יפנו לחזיתות הצדיות בלבד. על אף האמור לעיל, במגרש פינתי ובמגרש בבנייה בקיר משותף, ובמידה ויוכח כי אין אפשרות למקם החדרים הנ"ל בחזיתות הצדיות, רשאי מהנדס העיר להתיר מיקומם בחזית הקדמית, בהתאמה להנחיות הועדה המקומית לאצירת אשפה..

8. קיוסקים אשר קיימים בהיתר בין הבניינים ברחובות המסחריים ישופצו עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

6.4. הוראות לאיחוד חלקות

הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית לאשר איחוד חלקות לבנייה חדשה בלבד בחלקות בהן לא בוצע הליך איחוד חלקות בעבר, ובאופן שאינו פוגע במרקם הקיים ובתנאים הבאים:

1. מחוץ לאזור ההכרזה:

א. איחוד של עד שתי חלקות הפונות לאותו רחוב.

ב. באיחוד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב, שאחת מהן פונה גם לרחובות דיזנגוף או בן יהודה, יחולו הוראות הבנייה של המגרשים ברחובות אלה.

2. בתחום אזור ההכרזה:

א. יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.

ב. איחוד חלקות לא יקנה זכויות של מגרש גדול בנושא של מספר קומות.

ג. על אף האמור לעיל הועדה המקומית רשאית לאשר בדרך של הקלה ולאחר שבחנה כי הדבר אינו פוגע במרקם בסביבת הבניין, בחלקות שאוחדו בדין ושגודלן המשותף עולה על 500 מ"ר, זכויות בנייה בהתאם למגרש גדול.

ד. תידרש חלוקה נפחית בחזית קדמית לצורך שמירה על קצב הבינוי הקיים לאורך החזיתות בחלקות טרם איחודן.

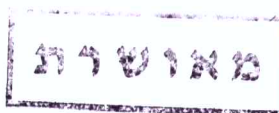
6.5. תנאים למתן היתר בנייה

בנוסף לתנאים למתן היתר בנייה שרשאית הועדה המקומית להתנות על פי חוק יותנו היתרי הבנייה התחום תכנית זו במילוי ההוראות הבאות:

6.5. א.	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה לתוספת בנייה לבניין קיים, יהיה הגשת חו"ד מהנדס מוסמך בדבר עמידתו של המבנה בתקן 413. במידה ונקבע כי קיים צורך בחיזוק המבנה, תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית לחיזוק המבנה בהתאם לתקנים הקבועים בחוק התכנון והבנייה, תקן 413 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה על עידכוניו, הנחיות מנהל התכנון ומדיניות הועדה המקומית בעת הגשת היתר הבנייה.
6.5. ב.	עיצוב והתאמה לסביבה	חו"ד מהנדס העיר להתאמה עיצובית כאמור בסעיף 6.2.
6.5. ג.	התחייבות לשיפוץ	התחייבות מבקש היתר הבנייה לביצוע שיפוץ כאמור בסעיף 6.1 ו.
6.5. ד.	הקמת חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת	התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הבנייה בעת ובעונה אחת של חדרי יציאה לגג כמפורט בסעיף 4.1.4.
6.5. ה.	מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 34/3	1. כל בנייה במגרשים בתחום פשט ההצפה תחויב ברישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום האמור. 2. בבנייה חדשה: א. יוגש כתב שיפוי לועדה המקומית והועדה המחוזית בגין הצפת העלויות להגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה וכן נקיטה באמצעים הנידרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלויות להגרם כתוצאה ממיקומו בתחום פשט ההצפה. כתב השיפוי ינוסח בתאום עם היועץ המשפטי של הועדה המחוזית. ב. יוגש נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז לרשות הניקוז ורשות נחל הירקון. 3. בתוספות בנייה יש להגיש כתב התחייבות לאי-תביעה בגין הצפות העלויות להגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנידרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלויות להגרם כתוצאה ממיקומו.

עמוד 33 מתוך 36 סוף 6.5' העין בגובה הולדת 24.12.2017

התאריך 18.8.2019, ג. 8400, 14047. ה"א דמ"א ל"א ל"א.
29.7.2019 מ"א ל"א ל"א ד"א



6.4. הוראות לאיחוד חלקות

הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית לאשר איחוד חלקות לבנייה חדשה בלבד בחלקות בהן לא בוצע הליך איחוד חלקות בעבר, ובאופן שאינו פוגע במרקם הקיים ובתנאים הבאים:

1. מחוץ לאזור ההכרזה:

א. איחוד של עד שתי חלקות הפונות לאותו רחוב.

ב. באיחוד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב, שאחת מהן פונה גם לרחובות דיזנגוף או בן יהודה, יחולו הוראות הבנייה של המגרשים ברחובות אלה.

2. בתחום אזור ההכרזה:

א. יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.

ב. איחוד חלקות לא יקנה זכויות של מגרש גדול בנושא של מספר קומות.

ג. על אף האמור לעיל הועדה המקומית רשאית לאשר בדרך של הקלה ולאחר שבחנה כי הדבר אינו פוגע במרקם בסביבת הבניין, בחלקות שאוחדו בדין ושגודלן המשותף עולה על 500 מ"ר, זכויות בנייה בהתאם למגרש גדול.

ד. תידרש חלוקה נפחית בחזית קדמית לצורך שמירה על קצב הבינוי הקיים לאורך החזיתות בחלקות טרם איחודן.

6.5. תנאים למתן היתר בנייה

בנוסף לתנאים למתן היתר בנייה שרשאית הועדה המקומית להתנות על פי חוק יותנו היתרי הבנייה התחום תכנית זו במילוי ההוראות הבאות:

6.5. א.	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה לתוספת בנייה לבניין קיים, יהיה הגשת חו"ד מהנדס מוסמך בדבר עמידתו של המבנה בתקן 413. במידה ונקבע כי קיים צורך בחיזוק המבנה, תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית לחיזוק המבנה בהתאם לתקנים הקבועים בחוק התכנון והבנייה, תקן 413 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה על עידכוניו, הנחיות מנהל התכנון ומדיניות הועדה המקומית בעת הגשת היתר הבנייה.
6.5. ב.	עיצוב והתאמה לסביבה	חו"ד מהנדס העיר להתאמה עיצובית כאמור בסעיף 6.2.
6.5. ג.	התחייבות לשיפוץ	התחייבות מבקש היתר הבנייה לביצוע שיפוץ כאמור בסעיף 6.1. ו.
6.5. ד.	הקמת חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת	התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הבנייה בעת ובעונה אחת של חדרי יציאה לגג כמפורט בסעיף 4.1.4.
6.5. ה.	מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 34/ב/3	1. כל בנייה במגרשים בתחום פשט ההצפה תחויב ברישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום האמור. 2. הגשת כתב התחייבות לאי-תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה, ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו. 3. בבנייה חדשה יוגש נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז לרשות הניקוז ורשות נחל הירקון.

1. אישור פקיד היעירות והטמעת הנחיותיו לשימור/העתקת עצים או כל הנחיה אחרת במגרש.	1.6.5. שומר עצים
2. החפירה בתחום המגרש תעשה בהתייחס למיקום העצים הבוגרים הקיימים בתחום המגרש להגנה על העצים ושורשיהם.	
3. עצים בוגרים קיימים בחזיתות הקדמית ו/או האחורית ישומרו או יועתקו עפ"י אישור פקיד היעירות.	
בנייה חדשה תידרש בעמידה בתקן 5281 לבנייה ירוקה.	1.6.5. בנייה ירוקה
1. לא תבוצע כל עבודה ולא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת המתע"ן ו/או התחנה אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע בשלב הבקשה להיתר. בהיתר שיוצא, יובטח כי במהלך הבנייה ולאחריה לא תהיה כל פגיעה או הפרעה להקמת מתע"ן ולמתקניה בין אם המבנים ייבנו עם הקמת המתע"ן ובין אם יבוצעו לאחר הקמת המתע"ן ומתקניה.	1.6.5. תנאים להיתר בנייה למגרשים הגובלים ברצועה לתכנון רק"ל ברחובות ארלוזורוב ובן יהודה
2. בחזיתות המגרשים הגובלים ברק"ל במפלס הקרקע תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס קרקע. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שיחרור העוגנים הזמניים ו/או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתאום עם נת"ע.	
3. בעת ביצוע העוגנים יש להביא בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות בכל הקשור בזרמים תועים וקורוזיה ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכד'.	
4. בתכנון רחבות כיבוי אש במגרשים הגובלים ברק"ל, יובא בחשבון מעבר מתע"ן בדרך. תכנון הרחבה יועבר לתאום עם חברת נת"ע טרם הוצאת היתר הבנייה.	
5. ככל שהבנייה במגרשים הגובלים תתבצע במקביל להקמת הרק"ל, יש לתאם עם חברת נת"ע לויז' והסדרי תנועה לתקופת הבנייה.	
תנאי להיתר בנייה למגרש בתחום מתחם בזל (המבנים הגובלים בכיכר) ומתחם הוברמן (המבנים לאורך הרחוב) יהיה הכנת תכנית עיצוב כוללת, אשר תאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.	6.5 ט תכנית עיצוב כוללת למתחם

6.6 חניה

כניסה לחניה למגרש תותר לאחר בחינה תכנונית של אגף התנועה ומהנדס העיר או מי מטעמו, ותתוכנן בהתאמה למדיניות והנחיות הועדה המקומית ובהתאם להוראות הבאות:

1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
2. בבנייה חדשה תהיה החניה תת-קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע למעט מקרים חריגים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין חניה תת קרקעית בשל צורתו וגודלו של המגרש.
3. הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר, ותוצמד, ככל הניתן, לדופן הצידית של המגרש. ככל שידרש אזור המתנה, הוא ימוקם בתחום המגרש.
4. על אף האמור לעיל, במקרה של תוספת על בניין קיים מחוץ לאזור ההכרזה, ובשל אילוצי בנייה קיימת ונתוני מגרש, תותרנה עד 2 כניסות במקרים הבאים:
 - א. במגרשים פינתיים.
 - ב. במקרים בהם מוצע חניון תת קרקעי עם גישה באמצעות רמפה (לא מתקן חניה).
 - ג. במקרים בהם קיימת חניה בהיתר.
5. בבניין קיים תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים של המגרש. המרווח הצידית השני של המגרש יפותח כשטח מגוון. לא תותר חניה עילית במרווח הקדמי של המגרש.
6. על אף האמור לעיל, במקרה של תוספת לבניין קיים, אם לא ניתן למקם תא קליטת כלי רכב למתקן

- חניה אוטומטי במרווח הצידי, תותר הקמתו בתחום המרווח הקדמי בצמוד למרווח הצידי ובלבד שתישמר רצועה גננית ברוחב 2 מ' לכל אורך החזית, למעט שביל הכניסה לבניין ואזור החנייה.
7. תנאי להיתר בנייה לתוספת לבניין קיים על פי תכנית זו יהיה ביטול חנייה במרווח הקדמי של המגרש לטובת פיתוח וגינון, אלא אם קיימת חניה בהיתר ערב אישור תכנית זו.
8. תותר כניסה לחניה משותפת למגרשים גובלים.
9. תותר הקמת מרתפי חניה או מתקן חניה משותפים למגרשים גובלים בתנאי הסדרת כניסה משותפת ורישום זיקת הנאה הדדית.
10. במגרשים ברחובות ארלוזורוב ובן יהודה הגובלים בציר רכבת קלה, יותרו חניונים תת קרקעים משותפים עם מגרשים שאינם גובלים בציר רכבת קלה, ובתאום עם נת"ע.
11. במקרה של בנייה במגרשים גובלים, בהם באחד מן המגרשים לא ניתן להקים מספר מקומות חניה לפי התקן התקף, תותר הקמת מקומות חניה מעבר לתקן התקף כאמור במגרש השני, בכפוף למתן התחייבות לועדה המקומית בדבר בנייה בעת ובעונה אחת, רישום הערה על ייעוד לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום, התש"ל - 1970, וכן בדבר רישום זיקת הנאה.

6.7. הגבלות בגין בטיחות הטיסה

1. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4 - תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה. 2. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון. 3. הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות תעופה אזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.	6.7.א הגבלות בגין בטיחות הטיסה נמל התעופה בן גוריון
1. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה התעופה דב הוז לרבות בנייה לגובה, רעש ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. 2. הקמת עגורנים ומנופים בתחום הגבלות בנייה בגין בטיחות הטיסה תותר לאחר אישור רשות תעופה אזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות לסימון.	6.7.ב הגבלות בגין שדה דב

6.8. היטל השבחה

היטל השבחה ייקבע בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1. שלבי ביצוע

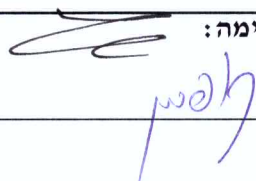
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

7.2. מימוש התכנית

ל.ר.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו		

שם: אדרי גילה גינסברג חברון אדרי לריסה קופמן	חתימה: 	תאריך:
		24.12.2017
עורך התוכנית	תאגיד:	
	מספר תאגיד:	
אגף תכנון עיר, מנהל ההנדסה, עיריית תל אביב יפו		

יזם בפועל	שם: ל.ר.	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם: ל.ר.	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: