



תא/3888

גרסה מס' 2811012
תאריך

תכנית מס' תא/3888

מאוסרת

עמוד השער של הוראות התכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' תא/3888

תכנית לשיקום שוק הכרמל והשוק המערבי

מחוז תל אביב
מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו
סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית: תכנית מס' תא/3888
" התכנית לשיקום שוק הכרמל והשוק המערבי "

הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):

תאריך 30.01.2013 פרוטוקול 13-0002' החלטה 1

אפשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ובניה:

תאריך 03.06.2013 ישיבה מס' 1139

מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
אורלי אראל	עוזד גבולי	9/10/13
15-6-11		תאריך:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 3888/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.3.13 לאשר את התכנית
3.6.13 גילה אורן
9.6.14 יו"ר הועדה המחוזית

דודן ספיר, עו"ד
פ"מ וסגן ראש העירייה

מטרתה העיקרית של תכנית זו היא להסדיר את מעמדם הסטטוטורי של "שוק הכרמל", "שוק הבשר" ו"השוק המערבי", על מנת שניתן יהיה בעתיד לשקם ולשפץ את השוק, להעמיד דוכנים חדשים, לאפשר החלפת תשתיות, הקמת קירוי, הסדרי פריקה וטעינה, פינוי אשפה ומיחזור אשפה נאותים, חנייה תת קרקעית וכד'. התכנית תתווה קשר אורבני בין כיכר מגן דוד לרחוב יצחק אלחנן ותשפר ע"י כך את הרצף בין חלקי העיר. התכנית תייעד מגרשים זמינים לצרכי ציבור עבור תושבי כרם התימנים וכרם ישראל. כמו כן תאפשר התכנית שיווק מגרשי ממ"י ללא תלות בפינויים כפי שנקבע בתכנית הראשית 2510. התכנית תגדיר זכויות בניה והוראות בניה באזורים המוקפאים כיום בדופן השוק, ותאפשר התחדשות עירונית באזור כולו. תוכנית זו פותחה בראיה בת קיימא ונערך תהליך שיתוף בעלי עניין בשיתוף תושבי הסביבה, סוחרים, ובעלי עניין גוספים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מאוסרת

1. זיהוי וסיווג התוכנית

התחדשות מתחם "שוק הכרמל"

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

תא/3888

מספר התוכנית

כ-74 דונם

1.2 שטח התוכנית

• הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה מאי 2012

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• האם מכילה הוראות של

תכנית מפורטת

כן

• מוסד התכנון המוסמך

להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק • לא רלוונטי

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות, למעט בתחמים המסומנים לאיחוד וחלוקה.

סוג איחוד

• תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה במתחמים המסומנים לאיחוד וחלוקה, בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.

וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

כן

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X

קואורדינטה Y

התכנית כוללת את "שוק הכרמל", "השוק המערבי" (מדרום ל"שוק הכרמל" מצפון לרחוב דניאל), חניון הכרמלית (הכולל חלק מגן הכובשים), מגרשים ממערב לשוק המערבי המשמשים חניון ציבורי, חניון אחוזות החוף מדרום לשוק המערבי המשמש לפעילותו של השוק ומגרשים בין הרחובות הכרמל, יום-טוב וגדרה.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית

תל אביב-יפו

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

נפה

תל אביב

יישוב

תל-אביב-יפו

שכונה

כרם התימנים

רחוב

כל הרחובות הנכללים בין הרחובות - הכרמל, גדרה, יום טוב, תרמ"ב, הכובשים, הכרמלית.

מספר בית

הכרמל כל האי זוגיים
גדרה כל הזוגיים
יום טוב כל הזוגיים
הלל הזקן 9,18,16
רבי עקיבא 15,17,18,20,22,24
רבן גמליאל 23-28
רבי מאיר 23,25,27,29
מל"ן 31,33,38,40,42
ישכון 39,41,43-48
חיים חבשוש 41,45,36,38,40
תרמ"ב 35,37-40,42
סמטת הכרמל כל הזוגיים, 35,37
קאפח יחיא כולו
בחליאל 1-7
כנפי נשרים 1-8
דניאל 2,15,16,17
מזרחית לרחוב הכובשים
מזרחית לרחוב הכובשים
הכובשים 22-55

1.5.5 גישים וחלקות בתוכנית

מאוסרת

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6918	מוסדר	חלק מהגוש		1,86,87
6919	מוסדר	חלק מהגוש		13
7001	מוסדר	חלק מהגוש	93-115,117-121 125, 126, 134-136, 139	123, 137
7002	מוסדר	חלק מהגוש	6	3,7,9
7465	מוסדר	חלק מהגוש	35-43,49,50,52	44,51
7466	מוסדר	חלק מהגוש	50-71,79,81,85	73,74,80

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים
מספר גוש	מספר גוש ישן
7465, 7466	6917

1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 12 – תיירות ומתקני נופש	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תמ"א 12 על שינוייה.		19/8/2010
תמ"א 13 חופים	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תמ"א 13 על שינוייה.	5857	31/07/1983
תמ"א 18 תחנות דלק	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תמ"א 18 על שינוייה.	5568	23/08/2006
תמ"מ 5	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תמ"מ 5.	5330	14/03/2002

מאוסרת

תא/3888

תמא/34/ב/4	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תמא/34/ב/4.	5704	16/8/2007
תמא/35	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תמא/35.	5474	27/12/2005
ג'	פירוט/כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית ג', אלא מפרטת ומתאימה אותן למרקם הקיים.	4208	21/04/1994
1200	ביטול בתחומה של תכנית זו.	- ביטול הרחבת דרך ברחוב הכרמל. - שינוי ייעוד והגדרת זכויות בנייה עבור השטח שלאורך הרחובות יום טוב וגדרה. - שינוי ייעוד של "אזור מלאכה, תעשייה זעירה, אחסנה ושרותי מסחר (שוק)" ל"מסחר ותעסוקה".	2123	03/07/1975
39	ביטול	בתחום תכנית זו.		
איי יפו	ביטול	בתחום תכנית זו.		
2510	שינוי	- תכנית זו כוללת חלק משטח תכנית 2510. - שינוי זכויות הבנייה והוראות הבנייה במגרשים. - שינוי ייעוד מ"בנין ציבור מיוחד" ל"מבנים ומוסדות ציבור". - במקרה של סתירה בין התכניות, הוראות תכנית זו קובעות.	4161	11/11/1993
2407	שינוי	שינוי ייעוד קרקע מ: "בנייני ציבור" ושימושים מותרים: מסוף אוטובוסים, חניון שרותי תרומה ופיקוח עירוני, מחסנים עירוניים ומתקנים הנדסיים ל: "שטח ציבורי פתוח" ו"מבנים ומוסדות ציבור". יותר בו שימוש חורג עבור מרכז לתחבורה "חניון הכרמלית".	3900	11/07/1991
2650ב' תכנית השימור	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 2650ב', שתחולנה על תכנית זו.	5846	04/09/2008

מאוסרת

18/3/2003	5264	שינוי למספר הקומות ולגובה קומה ללא צורך בבקשת הקלה.	שינוי ביעוד "מגורים מסחר ותיירות" בלבד. כפיפות בשאר סעיפי התכנית.	ע' מרתפים
28/11/1985	3275	- לבנין לשימור בלבד. - במקרה של סתירה בין התכנית, הוראות תכנית זו קובעות.	כפיפות	ע' מרתפים
16/4/2001	4978	במקרה של סתירה בין התכנית, הוראות תכנית זו קובעות.	כפיפות	ח' חניה
16/2/2006	5495	במקרה של סתירה בין התכנית, הוראות תכנית זו קובעות.	כפיפות	3380 מתקנים יבילים באתרי בניה

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קב"מ	תחולה	סוג המסמך
		אקסלרוד-גרבמן אדריכלים	15.8.2013	-	36	-	מחייב	הוראות התוכנית
		אגף תכנון העיר, עיריית תל אביב יפו, אקסלרוד-גרבמן אדריכלים	15.8.2013	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		אקסלרוד-גרבמן אדריכלים	15.8.2013	1		1:500	מנחה אך מחייב לעניין קווי בניין קדמיים וגובה קומת קרקע/מסחרית	נספח בינוי 1
		אקסלרוד-גרבמן אדריכלים	15.8.2013	1		1:500	מנחה אך מחייב לעניין קווי בניין קדמיים וגובה קומת קרקע/מסחרית	נספח בינוי 2 - חתכים
		אקסלרוד-גרבמן אדריכלים	15.8.2013	1		1:500	מנחה אך מחייב לעניין קווי בניין קדמיים וגובה קומת קרקע/מסחרית	נספח בינוי 3 - חתכים
		אקסלרוד-גרבמן אדריכלים	15.8.2013	1		-	מנחה	נספח בינוי 4 - הוראות העמדת דוכנים

מבט/ית ספטמבר 2007

עמוד 8 מתוך 36

לאשר

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קב"מ	תחולה	סוג המסמך
		אקסלרוד- גרובמן אדריכלים	15.8.2013	1		1:1000		נספח בינוי 5 – מצב קיים – חזיתות "שוק הכרמלי", "שוק הבשרי" ו"השוק המעברי"
		אקסלרוד- גרובמן אדריכלים	15.8.2013	1		1:500		נספח בינוי 6 – מצב קיים – גגות "שוק הכרמלי"
		דגש הנדסה	15.8.2013	1		1:500	מנחה	נספח הנדסה
		לבל מהנדסים	15.8.2013	1	20	1:500	מנחה	נספח תשתיות+ קטע לדוגמא
		גבריאלי חיים - אדריכלים	15.8.2013	1		1:500	מחייב	נספח עצים

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

מאושר

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גיש/ חלקת (*)
ועדה מקומית להכנון ובנייה											

1.8.2 יום בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גיש/ חלקת (*)
ועדה מקומית להכנון ובנייה											

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	גיש/ חלקת (*)	בעלים
בעלים פרטיים											בעלים
בעלים מק"י											בעלים
עיריית ת"א-יפו	אלי לוי										בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	עורך ראשי
	מח' תכנון מרכז מנהל ההנדסה, עיריית ת"א-יפו										

מאושר

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יועץ חשבות
office@ax-gr.com	03-5291983		03-5291982	יوسف קארו 30 חל אביב			108298	14266886	יעקב גרובמן (אשה) גרובמן אדריכלים	אדריכל / ד"ר	אדריכלות
								050662485	"אמת מידה" – יאיר נחמיאס	מודד	מודד- כללי
info@datamap.com	03-7516356		03-7541000	רח' הירקון 67, בני ברק			570	052602984	Datamap - ברני גטיני	מודד	מודד- חזיתות ו"חשוק המערבי"
irad@DGSH.co.il	03-7554433		03-7554444	רח' בן גוריון 2, ר"ג			12244	037536232	"דגש" - עירד שרייבר	מהנדס תנועה	יועץ תנועה
office@lebel.co.il	03-6916647		03-6952418	נחלת יצחק 32, תל אביב			12100	7335276	"לבל מהנדסים" - יורם לבל	מהנדס	יועץ תשתיות
office@yozmot-pnv.com	077-3508003		077-3508001	הרכבת 28, תל אביב 67770			51280688 ח.פ.	031187768	יוזמות למען הסביבה והקהילה	מהנדס	יועץ סביבה
herzel@semo.cc	03-6134185		03-6134177	רח' הבונים 1, ר"ג 52462			51061267 ח.פ.	58426743	"סמו הנדסה" - הרצל תפלין	מהנדס חשמל	יועץ חשמל
sheferyos@bezeqint.net	03-9387579		03-9011747	העבודה 11, ראש העין			51320665 ח.פ.	55023659	"על בטוח" – יוסי שפר	יועץ בטיחות	יועץ בטיחות

מאשר

מאוסרת**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
שווקים	רחוב הכרמל בחלק בין רחוב אלנבי לבין רחוב דניאל בתאי שטח: 618,600,601,603,606,608,611,613
שוק הכרמל	חנויות ודוכנים הנמצאים בתחום שבין רחוב הכרמל לרחוב יום טוב (כולל יום טוב), בין רחוב מל"ן וסמטת הכרמל (לא כולל). בתאי שטח: 602,604,605,607,609,610
"שוק הבשר"	דוכני השוק וחנויות הנמצאים בתחום הרחובות בין "שוק הכרמל" וכנפי נשרים, סמטת הכרמל ורחוב דניאל המשמשים היום כשוק. בתא שטח: 612
השוק המערבי	המגרשים הנמצאים ממערב ל"שוק הכרמל" בתחום המוגדר בין רחוב הכרמל לרחובות גדרה ויום טוב. בתאי שטח: 500-561
דופן השוק	המגרש המצוי מדרום לשוק המערבי בין הרחובות הכרמל ותא שטח 1001 והמשך הרחוב כנפי נשרים. בתא שטח: 701
מרכז לוגיסטי	המגרשים בחלק הדרום מערבי של התכנית בתאי שטח: 614-617
מבנה ציבור	כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 ("להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- קביעת יעודים ושימושים, זכויות והוראות בנייה ועקרונות בינוי לכל תחום התכנית.
- שיקום "שוק הכרמל", "שוק הבשר" ו"השוק המערבי" במקומם. השיקום יאפשר שיפור איכות החיים, התחדשות עירונית ושיפור הממשק בין השוק למגורים.
- הקמת מרכז לוגיסטי (מנהלת שוק, אזור פריקה וטעינה, מרכז לטיפול בפסולת ושירותים ציבוריים) שיטפל במטרדים הנובעים מתפעול השוק.
- קביעת שטחי ציבור לשכונת כרם התימנים בשטח שלא יקטן מהקיים בתכנית תקפה 2510.
- התחדשות עירונית ע"י יצירת רצף אורבני ומתן זכויות למגורים ואזור עירוב שימושים.
- פתרון חניה תת קרקעי מתחת למבני ציבור והמרכז הלוגיסטי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מ "דרך קיימת" ל "מבנים ומוסדות ציבור" - בתחום "שוק הכרמל" ו"שוק הבשר".
- ב. שינוי ייעוד מ"דרך מוצעת" לשימושים מעורבים: "מגורים, מסחר ותיירות" - בדופן השוק.
- ג. שינוי יעוד קרקע מ"אזור לתכנון בעתיד" לשימושים מעורבים: "מגורים, מסחר ותיירות" - בדופן השוק.
- ד. שינוי יעוד קרקע מ "בנין ציבורי מיוחד" ל "מבנים ומוסדות ציבור" - בשוק המערבי.
- ה. שינוי יעוד קרקע מ "בניין ציבורי מוצע": עבור שימושים של מסוף תחבורה ציבורית ל: "מבנים ומוסדות ציבור", "שטח ציבורי פתוח" במסוף הכרמלית, גן הכוכבים.
- ו. שינוי יעוד קרקע מ "מגורים" ל "מבנים ומוסדות ציבור" בין הרחובות הכוכבים והמשך רחוב כנפי ישרים.
- ז. שינוי ייעוד מ "מלאכה-תעשיה זעירה" ל"מסחר ומשרדים" בין הרחובות דניאל והכרמלית.
- ח. קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע.
- ט. קביעת הוראות הבנייה עבור המגרשים בכל היעודים בנושאים הבאים, או בחלקם, כנדרש: בינוי, זכויות בנייה, קווי בניין, גובה בניינים ומספר קומות, צפיפות הבנייה, תכסית, זיקות הנאה. התווית דרכים חדשות.
- י. קביעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה במתחמים המסומנים לאיחוד וחלוקה, בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.
- יב. קביעת תנאים למתן היתרי בניה כולל דרישות לתכנית עיצוב עבור חלקים מהתכנית.
- יג. קביעת הוראות לפיתוח שטח ולמערכות תשתית הכוללות: דרכים, ביוב ניקוז ותיעול, חשמל ומאור, תקשורת, פינוי אשפה וכו'.
- יד. קביעת הנחיות סביבתיות בנושא גגות ירוקים, אנרגיה מתחדשת, מי נגר, טיפול בפסולת ומיחזור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - הונג		74.340				
סוג גזון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	8,841	17,922+	26,763		ללא שטחי חניה תת קרקעיים ומרפסות.
	מס' יח"ד	168	318+	486		
תיירות	מ"ר	0	+3,109	3,109		הערכה למימוש 20% משטח הייעוד שאינו מסחרי.
מסחר	מ"ר	116	+7,334	7,450		
משרדים, תעסוקה	מ"ר	0	+9,209	9,209		ללא שטחי חניה תת קרקעיים
מבנה ציבור	מ"ר	21,397	-282	21,115		ללא שטחי חניה

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
תת קרקעיים						
	19,966		+19,966	0	מ"ר	מבנה ציבור - תחום השוק
	0		-6,285	6,285	מ"ר	תעשייה קלה ומלאכה

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
תחנת דלק	שימור	חזית מסחרית	זיקת הנאה		
				302-305	מגורים ב'
		401-402		401-402	מגורים ג'
		701		701	מסחר ומשרדים
		600-614	612	600-618	מבנים ומוסדות ציבור
		618, 616			
				1001-1002	שטח ציבורי פתוח
105,108				101-108	דרך מאושרת
				201-208	דרך מוצעת
500-511, 513, 517	500	500-561	501-561	500-561	מגורים, מסחר ותיירות
				901-902	מסחר

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.

מאושרת

3.2 טבלת שטחים

מדינות			קיים		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
14.0	10,086	דרך מאושרת	17.3	12,895	דרך קיימת
9.5	7,407	דרך מוצעת	18.0	13,381	דרך מוצעת
0.0			4.1	3,068	דרך משולבת מוצעת
31	23,076	מבנה ציבור	8.5	6,285	מלאכה ותעשייה זעירה
3.5	2,564	מגורים ג'	11.9	8,841	מגורים ג'
4.4	3,254	מגורים ב'	24.6	18,249	בנין ציבורי מוצע
7.1	5,315	מסחר ומשרדים	0.0		
13.9	10,286	שצ"פ	0.6	439	שצ"פ
0.0			4.2	3,148	בניין ציבורי מיוחד
15.8	11,730	מגורים מסחר ותירות	10.7	7,918	אזור לתכנון בעתיד
0.8	622	מסחר	0.2	116	מסחר
	74,340	סה"כ		74,340	סה"כ

מאוסרת

יעודי קרקע ושימושים

4

4.1 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1 שימושים

א. שווקים: בהתאם להגדרות בסעיף 1.9 בתחום השטח של "שוק הכרמל", "שוק הבשר" ו"השוק המערבי" יותרו השימושים הבאים: שוק, הצבת דוכנים וחנויות שוק עבור מסחר קמעונאי ורוכלות, הצבת מתקני תשתיות לצרכי שוק כמו: חדרי אשפה, שרותים ציבוריים וכיו"ב, כמו גם קירוי המעברים להולכי רגל. תותר הקמת תשתיות הנדרשות על פי כל דין לעניין איכות הסביבה ותברואה. ב. מבנה ציבור: בהתאם להגדרות בסעיף 1.9 בתחום השטח של "מבנה ציבור" יותרו השימושים הבאים: מבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית, חניה בתת הקרקע, שימושים מסחריים גלויים ומתקנים טכניים.

4.1.2 ההגדרות

א. בינוי השווקים: לשוק שלושה קטעים בעלי איפיון שונה, (ראה הגדרת בסעיף 1.9): "שוק הכרמל", "שוק הבשר" ו"השוק המערבי". השוק יתקיים במפלס הרחוב, בתחום המרחב הציבורי שבין המבנים. השוק יורכבו מדוכנים עצמאיים ומדוכנים המהווים המשך לחנויות שבעורפם. "השוק המערבי" - מורכב מדוכנים, חנויות שוק ומעברים בהמשך לרשת הרחובות שבהיקפו.

בתחום "שוק הכרמל" וה"שוק המערבי" תותר הצבת אלמנטים כמפורט:

- דוכנים ו/או חנויות שוק
- אלמנטים של ריהוט רחוב
- קירוי
- אמצעים להפחתת תנועת כלי רכב
- מתקני תשתית
- שרותים ציבוריים
- בתחום "שוק הבשר" תותר הצבת אלמנטים כמפורט:
- דוכנים ניידים
- אלמנטים של ריהוט רחוב
- קירוי
- אמצעים להפחתת תנועת כלי רכב
- מתקני תשתית

מיקום האלמנטים האמורים מתואר בנספח הבינוי המנחה וייקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי שתידרש לייעוד זה כתנאי להוצאת היתר בניה.

2. בינוי מבנה ציבור: הבינוי ושימושי הקרקע יקבעו באופן סופי בתכנית העיצוב האדריכלי שתידרש לייעוד זה כתנאי להוצאת היתר בניה.

ב. זכויות בניה

1. זכויות בנייה בשווקים:
 - א. 100% שטחים עיקריים עבור קרוי "שוק הכרמל", "שוק הבשר" ו"השוק המערבי".
 - ב. בנוסף לשטחי הקרוי הנ"ל, ינתנו בשוק המערבי עד 75% שטחים עיקריים להקמת חנויות שוק ו/או מתקני תשתית תברואה וכדומה.

ג. שטחי שירות – 30% בנוסף למפורט בסעיפים א' ו-ב' הנ"ל.

2. זכויות בניה למבנה ציבור:

א. זכויות בניה למבנה ציבור בתאי שטח 614,615,616,617 יהיו 250% שטח בניה עיקרי.

ב. שטחי השרות בתאי שטח אלה יהיו 30% משטח הבניה העיקרי.

3. תותר העברת זכויות בניה – שטחים עיקריים, בין תאי השטח המיועדים למבני ציבור, כך שסך שטחי הבניה העיקריים בכך תא שטח יגדל עד 10% מסך זכויות הבניה לשטחים עיקריים הנתונים לתא שטח זה.

1. קווי בנין למבנה הציבור בתאי שטח 614,615 - קווי בנין הקדמיים יהיו 0 מ' מחייב לאורך 65% מהחזית. תותר הבלטת גגון זיזי של עד 1.5 מ' מעל מפלס הרחוב ובגובה שלא יפחת מ-3 מ' מפני המדרכה, שלא ייחשב כשטח עיקרי.
2. קווי בנין בתא שטח 616, 617, שטח הכרמלית - קווי בנין הקדמיים יהיו 3 מטרים ברחובות דניאל, כנפי נשרים והכרמלית. בשאר החזיתות יהיו 0 מ' החזיתות מחייב לאורך 65% מהחזית. תותר הבלטת גגון זיזי של עד 1.5 מ' מעל מפלס הרחוב ובגובה שלא יפחת מ-3 מ' מפני המדרכה, שלא ייחשב כשטח עיקרי.

ג. קוי בניין

1. גובה הקרוי באזור השווקים יהיה כמפורט בסעיף ט'.
2. גובה מבנה ציבור בתאי שטח 614,615,616,617 לא יעלה על 20 מ' ממפלס המדרכה במרכז החזית ועד לקצה מעקה הגג. תותר בניה של עד 4 קומות.

ד. גובה מבנים

ה. שווקים - תכנית הדוכנים ו/או חנויות שוק במתחם ה"שוק מערבי" לא תעלה על 75% משטחו של תא השטח 612.

ה. תכנית

1. בתאי השטח המוגדרים כ"שוק הכרמל", "השוק המערבי" ו"שוק הבשר" לא תותר בנית מרתפים.
2. בתאי השטח האחרים ביעוד זה תותרנה הקמת 4 קומות מרתף עבור הקמת חניון ציבורי לבאי השוק ותושבי הסביבה ושימושים כמופיע בתוכנית על 1.

ו. מרתפים

1. בתאי השטח המוגדרים כ"שוק הכרמל", "השוק המערבי" ו"שוק הבשר" לא תותר תנועת כלי רכב וחניה למעט טעינה ופריקה.
2. כל תחום "השוק המערבי" ייועד לשוק, ותבוטלנה הדרכים המשולבות שבתכנית 2510 "כרם התימנים".
3. בתאי השטח האחרים שאינם שווקים יותר חיבור תת קרקעי של חניונים סמוכים מתחת לתואי הדרך, כך שיוכלו לתפקד כחניון אחד ו/או להשתמש בכניסה/יציאה משותפת.
4. תוכנית העיצוב של החניון התת קרקעי עבור בנין הציבור תכלול: תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, אם יוחלט להקימו, לרבות: תכנון אדריכלי, מערך החנייה, הסדרי הכניסה והיציאה שלו, אורור החניון וחזיתות. התכנית תובא לאישור הוועדה המקומית לאחר היועצות עם אגף התנועה של העירייה.
5. החניון יכלול מתקני תשתיות ע"פ הנדרש בתאום הנדסי ובהתאם להנחיות נספח התשתיות.

ז. תנועה וחניה



6. הכניסות לחניות בחניון הציבורי יאחדו ככל הניתן.

ת. מעברים פנויים להולכי רגל בשטח השוק בתאי השטח המוגדרים כ"שוק הכרמל", "השוק המערבי" ו"שוק הבשר" יוגדרו מעברים להולכי רגל במתחם השוק, בהם תאסר הצבת דוכנים ו/או כל מחסום אחר, ויוגדר רוחב המעברים ע"פ הקטגוריות השונות שלהם - כמופיע גם בנספח הבינוי המנחה:

1. ב"שוק הכרמל" יוגדר מעבר מרכזי, בין הדוכנים, ברוחב שלא יקטן מ-3.5 מ', בהתאם לרוחב הרחוב. בקטע השוק שבין הרחובות דניאל וסמטת הכרמל יהיה מעבר מרכזי ברוחב שלא יקטן מ-4.5 מ'. מיקום המעברים ורוחבם יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי.
2. ב"שוק הכרמל" תוגדר זיקת מעבר להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-2 מ' לאורך חזיתות המבנים, למעברים בין הדוכנים לבין החנויות, ותישמר אל החנויות כניסה חופשית. בנוסף, יוגדרו מעברים סדורים בין המעבר המרכזי לחנויות.
3. ב"שוק הבשר" תוגדר זיקת מעבר להולכי רגל ברוחב שלא יקטן מ-4 מ', במרכז הרחובות, ולא תותר הצבת דוכנים קבועים בחזית החנויות מעבר לקו הבנין.
4. בשוק המערבי יוגדרו רצועות של זיקת הנאה להולכי רגל בהמשך למתווה הרחובות הקיימים בכרם התימנים. רוחב המעברים לא יקטן מ-6 מ', למעט ברחוב הכרמל בקטע שבין הרחובות סמטת הכרמל ודניאל (ראה סעיף 1).
5. ב"שוק המערבי" באזור הצמוד ל"שוק הכרמל" תפותח חצר פנימית/רחבה עירונית כ"חצר אוכל", ויותר בה דוכני אוכל והצבת שולחנות וכסאות. פירוט ינתן בתכנית העיצוב האדריכלי.
6. הגבולות הסופיים של זיקות ההנאה והמעברים ייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי.
7. תותר הקטנת או ביטול המעברים בין הדוכנים ובין הדוכנים לחנויות בשלושת חלקי השוק, באישור הועדה המקומית, ולאחר ששוכנעה כי לא ניתן יהיה לבצע את שיקום השוק ברוחב שנקבע בתכנית.

ט. קירוי בתאי השטח המוגדרים כ"שוק הכרמל", "השוק המערבי" ו"שוק הבשר" יותר קירוי. גובה הקירוי ייקבע ע"פ הנתונים והאילוצים השונים בכל אחד מתאי השטח המרכיבים את השוק באופן שלא יפגע בשימושים ו/או בכניסת אור ואיורור המבנים שבדופן השוק. עקרונות הקירוי ע"פ האזורים השונים:

1. "שוק הכרמל" ו"שוק הבשר":
 - 1.1. קירוי הרחוב יהיה עצמאי ולא יתבסס ו/או יישען על קירות הבניינים הסמוכים.
 - 1.2. גובה הקירוי לא יעלה על 6.70 מ' ברוטו מגובה הרצפה ובכל מקרה לא יכלול בתוכו מרפסות ו/או חלונות קיימים בקומה ראשונה (מעל קומת הקרקע) בבניינים הסמוכים.
 - 1.3. הקירוי יאפשר הצללה, אוורור והגנה מפני גשם.
 - 1.4. הקירוי יאפשר תשתית וממשק לפתרונות המאור הנדרשים.
2. "השוק המערבי"
 - 2.1. יותר קירוי קל עליון במתחם השוק כולו, כולל מעברים בזיקת הנאה. תכנון ועיצוב הגג יהיה אחיד לכל מתחם "השוק המערבי", ויפורט בתכנית העיצוב האדריכלי.

מאזושרת

- 2.2. גובה הקרקע הכולל לא יעלה על 8 מ' ברוטו במעבר ו/או במקטעים.
- 2.3. בנוסף מתחת ניתן יהיה לקרות את החנות/ הדוכן, וגובה קירוי זה לא יעלה על 5 מ' עד קצה הגג.
- לא תותר סגירת המרווח בין גג החנות/הדוכן לקירוי העליון, ולא יותר בו כל שימוש, כולל אחסנה.
- 2.4. יותר הקטנת או ביטול קירוי חלק מהדוכנים בשלושת חלקי השוק, באישור הועדה המקומית, ולאחר ששוכנעה כי לא ניתן יהיה לבצע את קירוי השוק בגבהים שנקבעו בתכנית.

י.	הוראות עיצוב	1.	תכנית העיצוב תכלול הוראות לגבי כל המרכיבים המפורטים בסעיף א. של פרק זה (4.1.2 א').
		2.	בתכנית העיצוב יפורטו: שלביות התכנית, חלוקה של התכנית לאזורים והגדרת הוראות בנייה עבור כל חלק ושלב.
		3.	בניית ו/או הצבת הדוכנים תהיה ע"פ עקרונות נספח הבינוי המנחה ועקרונות תכנית הצבת הדוכנים המנחה.
		4.	ב"שוק הבשר" לא יותר פילוס המדרכה ע"פ רצפת החנות, אלא יישמר במדרכה השיפוע של הפיתוח במעבר/במרחב הציבורי.
יא.	פיתוח תשתיות ומעבר תשתיות	1.	בתחום יעוד זה תתאפשר זיקת מעבר לתשתיות, כולל מנהרת תשתיות בתת הקרקע, עפ"י נספחי התשתיות.
		2.	נספחי התשתיות יהיו מנחים. הנספחים מגדירים את עקרונות התכנון והעיצוב העתידיים. הנספחים קובעים את עקרונות התשתיות, אופן ההתחברות לרשת העירונית ולמערכות שמחוץ לתכנית.
		3.	נספחי התשתיות הם: ביוב- ניקוז- תיעול, חשמל תאורה ותקשורת.
		4.	התכנית קובעת עדיפות למיקום תשתיות בתת קרקע בתעלות תשתיות, ובכל מקרה בתת הקרקע, פרט למקומות בהם תשוכנע הועדה המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קוי התשתית.
		5.	תכנית העיצוב תפרט את המיקום המדויק של תוואי התשתיות, תאי הבקרה, מתקני/גופי התשתיות בעל הקרקע, מיקום מרכזיות וכל, פתרון לשימור מי נגר עילי, וכן את חיבור הדוכנים למערכות התשתיות.
		6.	בשילבי הביניים של מימוש התכנית יותרו מתקני תשתיות בעיצוב ובמיקום זמניים, כולל מתקנים לפינוי אשפה. גם המתקנים הזמניים יפורטו וימוקמו בתכנית העיצוב.
יב.	מרפסות	1.	תותרנה מרפסות למבנה ציבור לפי חישוב של 50% מאורך התזית ברוחב 1.5 מטר החל מקומה שניה.
יג.	מרכיבי בטחון	1.	גישה עבור רכבי בטחון והצלה יהיו מהרחובות המזרחיים לרחוב הכרמל: שפ"ר, רמב"ם, קלישר ויעב"ץ.
		2.	לרכבי הבטחון תתוכנן גישה עד מרחק שלא יעלה על 8 מ' מפינת הרחובות עם רחוב הכרמל.
			המרחק ימדד ממרכז זכות הדרך של הרחוב הניצב לשוק.
יד.	בניה ירוקה	1.	עמידה בהנחיות איכות סביבה ובנייה על פי הנדרש בהוראות נוספות סעיף 6.1.

הוצאת היתר בניה עבור תאי שטח אלו, מותנה בתכנית עיצוב ופיתוח מפורטת תנאים למתן היתר

באישור הוועדה המקומית שתכלול: שלביות הביצוע, תכנית העמדה, הסדרי חנייה, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתיות, גדרות, חומרי גמר ופרטי בנין עקרוניים.

בניה

4.2 שם ייעודי: מגורים מסחר ותיירות

4.2.1	שימושים
א.	מגורים.
ב.	מסחר.
ג.	משרדים.
ד.	מלונאות - בהתאם לתקנים הפיזים לתכנון וסווג מתקני אחסון של משרד התיירות, ובכפוף להוראות תמ"א 12.
ה.	שימושי הקרקע בתחום תחנת הדלק שברחוב הלל הזקן יהיו עפ"י המוגדר בהוראות תמ"א 18.

4.2.2 חריגות

- א. הבינוי ימשיך את אופי הבינוי הקיים בשכונת כרם התימנים הצמודה (תכנית 2510), המתאפיין בבניה נמוכה בתכנית גבוהה.
1. תתאפשר בניה בכל חלקה בנפרד, ללא חובת איחוד וללא הגבלת גודל מגרש מינימלי.
 2. יתאפשר איחוד חלקות עד למבני שלם (בין 4 רחובות), ללא שינוי בזכויות ובהוראות התכנית. יתאפשר איחוד חלקות גם לחלק ממבני שלם. איחוד חלקות ייעשה באמצעות תשריט חלוקה או תכנית איחוד, לפי העניין.
 3. מפלס הכניסה לקומת המבנה מהחזית המסחרית יהיה במפלס המרחב הציבורי.
- ב. זכויות בנייה
1. זכויות הבניה הכוללות בעל הקרקע יהיו עד 160% שטח בנייה עיקרי. שטחי שירות יהיו 40% משטח הבנייה העיקרי.
 2. זכויות הבניה בתת הקרקע יהיו ע"פ תכנית ע"1, בכפוף לנאמר בנדון בסעיפי המשנה יא', יב' של סעיף 4.2.2.
- ג. קווי בניין
1. קווי בנין לאורך דופן "שוק הכרמל": קדמי - לקומת הקרקע 2.0 מ'. קו בניין קדמי בקומות העליונות יהיה 0 מ'. קו בנין צדדי יהיה 0.0 מ'.
 2. קווי בניין ברחובות גדרה ויום-טוב: קדמי לכל הקומות יהיה קו הבנין 2.0 מ'.
 3. קו בנין צדדי בין 0.0 - 2.0 מ' ללא פתחים, ומעל 2.0 מ' יותרו פתחים. קווי בניין ברחובות הניצבים לרחוב הכרמל: קו בנין קדמי 0.0 מ'.
 4. קו בנין צדדי בין 0.0 מ' ל-2.0 מ' ללא פתחים, ומעל 2.0 מ' יותרו פתחים.
 4. לכל המגרשים:
 - 4.1 קו בנין אחורי 4 מ' למגרש קטן מ-150 מ"ר ו-5 מ' לשאר המגרשים.
 - 4.2 קו הבניין הקדמי של קומת הגג החלקית יהיה בנסיגה שלא תקטן מ-2.5 מ' מהקומה שמתחתיה, לא כולל מרפסות.
 - 4.3 קו הבנין הקדמי של קומת הגג החלקית במגרשי פינה יהיה בנסיגה של לא פחות מ-2.5 מ' משתי החזיתות כנ"ל.

5. סטייה מקווי בניין אלה, פרט למגרשים המסומנים כמגרשים עם הנחיות מיוחדות - ראה סעיף ד' בפרק זה (2.4.2.ד'), תהווה סטייה ניכרת.

על המגרשים המיוחדים המסומנים בנספח הבינוי במסגרת סגולה יחולו ההוראות הבאות:

1. לא יחולו קווי הבניין שבייעוד זה כמופיע בסעיף ג'.
2. קווי הבנין האחורי יהיה בין 0 מ' ל-2 מ' ללא פתחים.

1. גובה הבנייה יוגבל ל-3 קומות + קומת גג חלקית.
2. גובה המבנה לא יעלה על 17.5 מ' עד לקצה מעקה הגג.
3. במגרש פינתי יקבע גובה הבנין ע"פ חזית הכניסה הראשית לבנין.

1. תכסית המבנה לא תעלה על 80% משטח המגרש, לא כולל שטח מרפסות בולטות.
2. בחזית לשוק תכסית הקומה לא תעלה על תכסית הקומה שתחתיה. למעט מרפסות בולטות, על פי פירוט בסעיף ח' בפרק זה
3. תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 50% מתכסית הקומה תחתיה, לא כולל מרפסות בולטות.

1. לא יותרו גגות משופעים/רעפים.
2. מתקנים טכניים כולל מתקנים סולריים יוסתרו ע"י מעקה קומת הגג.

1. בנוסף לשטחים העיקריים ושטחי השירות אשר מפורטים לעיל יותרו עד 12 מ"ר ממוצע ולא יותר מ-14 מ"ר ממוצע שטח עיקרי נוסף ליחידת דיור לקירוי מלא של מרפסות בבנייני המגורים. שטח זה לא ימנה בחישוב השטח העיקרי הממוצע של יחידת הדיור. תרשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה. לא תתאפשר הקמתן של "מרפסות קופצות/מדלגות".
2. תותרנה מרפסות בחזית הקדמית ובחזית האחורית בשטח הבליטה המותרת למרפסות, שלא תעלה על 1.5 מ' ואורכן לא יעלה על 1/2 מאורך החזית.
3. המרפסות תותרנה עבור הדירות החל מהקומה השניה, ובתנאי שגובהן יהיה לפחות 4 מ' מעל למדרכה.
4. תחול חובת חזית מסחרית בתאי שטח בהם היא מסומנת.
5. בחזית לרחובות אלה לא יותרו שימושים אחרים, למעט מבואת כניסה לקומות הבניין, ברוחב שלא יעלה על 3 מ'.
6. אישור הועדה המקומית לעיצוב של חזיתות המבנה באזור יעוד "מגורים מסחר ומלונאות" יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
7. בתכנית זו יפורטו אזורי השרות הנדרשים לבנין בחזית לרחוב.
8. התכנית עובר השימוש המסחרי לא תפחת ממחצית התכנית הבנויה בקומת הקרקע.
9. ברחוב הכרמל גובה הקומה המסחרית יהיה 5.0 מ' ברוטו,
10. מפני המדרכה במרכז החנות. בשאר הרחובות בייעוד זה גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5.0 מ' ברוטו, מפני המדרכה במרכז החזית.

1. ברצועה ברוחב של 2.0 מ' לאורך רחוב הכרמל והרחובות גדרה ויום טוב תקבע זיקת הנאה למעבר רגלי, מעברים פנויים ומערכות
2. בחזית המבנים לרחוב הכרמל תקבע זיקת מעבר לרצועת תשתיות

מבא"ת ספטמבר 2007

עמוד 21 מתוך 36

מאוסרת

במרתף העליון (במפלס 1-), ברוחב של 2 מ', מתחת לרצועה שבזיקת הנאה למעבר הציבור.

3. תותר הקטנה של זיקת ההנאה אם יתברר בשלב התכנון המפורט (לביצוע) שלא ניתן להגיע בקטע מסוים לרוחב הרצועה הנ"ל - באישור הועדה המקומית.

4. ברחובות הניצבים לרחוב הכרמל בהם מסומנת "זיקת הנאה" תוגדר זיקת הנאה למערכות (חשמל, תקשורת, מים וכד'). מימדי זיקת ההנאה יקבעו בשלב הבקשה להיתר ולא יהיו גדולים מהממדים הבאים (ראה חתך 2.1 בתוכניות נספח הבינוי): $3 \text{ מ} \leq X$ (עד 1 מטר מתחת לקו רחוב) ו- $1 \text{ מ} \leq Z$.

1. למבנה המתוכנן על מגרש בודד תותרנה 2 קומות מרתף.
2. במבנים התחומים בין ארבעה רחובות תותרנה 4 קומות מרתף.
3. קו הבניין לרחוב, למרתף העליון (במפלס 1-) יהיה 2 מ' (ע"פ קו הבנין בעל הקרקע), ולא תותר בנייה במרתף 1- (מתחת לשטח שבזיקת הנאה).

יב. תנועה וחנייה
1. חניה תותר בתת הקרקע בלבד, ובתנאי שתוכנן כניסה ויציאה אחת עבור מבני שלם התחום בין ארבעה רחובות. היתר הבניה הראשון שיכלול חניה יראה היתכנות של חיבור לרמפות הכניסה והיציאה.
2. לא תותר כניסה ו/או יציאה לחניה מרחוב הכרמל.
3. מרתפים שישמשו לחניה ידרשו להגיש, לאחר הנועצות ואישור אגף התנועה ומהנדס העיר, תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי, לרבות: תכנון אדריכלי של מערך החנייה, הכניסה והיציאה, אורור החניון וחזיתות במפלס הקרקע.
4. מס' החניות יהיה ע"פ תקן בעת הוצאת היתר הבניה.

יג. הפקעות לצרכי ציבור
1. שטחים המיועדים לדרך יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

יד. תנאים להוצאת היתר בנייה
1. תנאי להוצאת היתר בנייה עבור מגרשים שאוחדו למבני שלם, (בן ארבעה רחובות) יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית.

טו. שימור
1. הבניין המסומן בתשריט לשימור הוא בניין לשימור על פי תכנית השימור 2650ב' וחלות עליו הוראות תכנית זו. קוי הבנין של בנין זה הם קוי הבנין הקיים בפועל. במקרה של כל סתירה בין תכנית זו ותכנית השימור, תכנית השימור היא הגוברת. הסתירה תיבחן גם ע"י יחידת השימור בעיריית תל אביב-יפו.

טז. בנייה ירוקה
1. עמידה בהנחיות איכות סביבה ובנייה על פי הנדרש בהוראות נוספות סעיף 6.1.

יז. סטיה ניכרת
1. סטיה מהוראות התכנית, בגובה ובמספר קומות יהוו סטיה ניכרת להוראות התכנית.

4.3 שם ייעוד: מגורים ב'	
4.3.1 שימושים	א.
מגורים	
4.3.2 הוראות	א.
בנין	
1. יישמר אופי הבינוי הקיים בשכונת כרם התימנים הצמודה, המתאפיין בקו בנין 0 מ' לרחוב, בבניה נמוכה ובתכנית גבוהה.	
ב. זכויות בנייה	1. זכויות הבניה הכוללות המירביות בעל הקרקע תהיינה עד 200% שטח בנייה עיקרי. שטחי שירות יהיו 40% משטח הבנייה העיקרי.
ג. קווי בניין	1. קווי הבניין הקדמיים יהיו 0 מ' מחייב, לכל הרחובות התוחמים את המגרש. 2. בקומת הגג החלקית קו הבניין הקדמי לא יקטן מ-2.5 מ'.
ד. גובה ומס' קומות	1. מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות וקומת גג (רביעית) חלקית. 2. גובה הבניה המירבי לא יעלה על 17.5 מ' עד לקצה מעקה הגג. 3. גובה קומת הקרקע ברוטו לא יעלה על 5 מ' ברוטו, מפני המדרכה במרכז המגרש בחזית הכניסה הראשית לבנין, ללא תלות במפלס הכניסה הקובעת.
ה. צפיפות	1. שטח מינימלי עיקרי ליח"ד לא יפחת מ- 60 מ"ר כולל מ"ד.
ו. תכסית	1. תכסית המבנה לא תעלה על 80% משטח המגרש. 2. תכסית קומת הגג החלקית, הרביעית, לא תעלה על 50% משטח הקומה תחתיה, לא כולל מרפסות בולטות.
ז. גגות	1. לא יותרו גגות משופעים/רעפים. 2. מתקנים טכניים כולל מתקנים סולריים יוסתרו ע"י מעקה קומת הגג.
ח. מרפסות	1. בנוסף לשטחים העיקריים ושטחי השירות אשר מפורטים לעיל יותרו עד 12 מ"ר ממוצע ולא יותר מ 14 מ"ר ממוצע שטח עיקרי נוסף, לקירוי מלא של מרפסות בבנייני המגורים. שטח זה לא ימנה בחישוב השטח העיקרי הממוצע של יחידת הדירור. תרשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה. 2. לא תתאפשר הקמתן של "מרפסות קופצות/מדלגות" 3. תותרנה מרפסות בחזית הקדמית ובחזית האחורית בשטח הבליטה המותרת למרפסות, שלא תעלה על 1.5 מ' ואורכן לא יעלה על 1/2 מאורך החזית. 4. המרפסות תותרנה עבור הדירות החל מהקומה השניה, ובתנאי שגובהן יהיה לפחות 4 מ' מעל למדרכה.
ט. מרתפים	1. במבנים התחומים בין ארבעה רחובות תותרנה 4 קומות מרתף. 2. במידה והמבנה יחולק בעתיד למגרשים בודדים תותרנה 2 קומות מרתף לכל מגרש.
י. תנועה וחניה	1. חניה תותר בתת הקרקע בלבד. 2. בקשות להיתר שתכלולנה מרתפים שישמשו לחניה תדרשנה לכלול, לאחר היועצות ואישור אגף התנועה ומהנדס העיר, תכנון מפורט של התניון התת-מבאי

קרקעי, לרבות: תכנון אדריכלי של מערך החנייה, הכניסה והיציאה, אוורור החניון וחזיתות במפלס הקרקע.
3. מס' החניות יהיה ע"פ תקן בעת הוצאת היתר הבניה.

- | | | |
|-----|-----------------------|---|
| יג. | תנאים למתן היתר בנייה | 1. תבטל ההתנייה להוצאת היתר בניה במגרשים אלה בפינוי שטח כלשהו כמופיע בתכנית 2510 "כרם התימנים".
2. תנאי להגשת היתר בניה למבנן (שטח המצוי בין ארבעה רחובות) יהיה אישור הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי למבנן כולו ע"י הוועדה המקומית. |
| יד. | בניה ירוקה | 1. עמידה בהנחיות בנייה ירוקה על פי הנדרש בהוראות נוספות סעיף 6.1. |
| יו. | סטיה ניכרת | 1. סטיה מהגובה, מספר הקומות, קווי הבניין או תכנית הקרקע, יהיו סטייה ניכרת להוראות התכנית. |

4.4 שם ייעוד: מגורים ג'

4.4.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	מסחר בקומת הקרקע
4.4.2	הוראות
א.	בינוי

- | | | |
|----|-----------------|--|
| ב. | זכויות בנייה | 1. זכויות הבניה מעל הקרקע יהיו 6,800 מ"ר שטח בנייה עיקרי. שטחי השירות יהיו 40% משטח הבנייה העיקרי. |
| ג. | קווי בניין | 1. קווי בניין הקדמיים יהיו 0 מ' מחייב, לאורך 80% מהחזית, וקווי הבנין הקדמי לאורך 20% הנותרים של החזית לא יעלה על 2 מ'.
2. קו הבניין של קומה הגג החלקית (חמישית) לחזיתות הצפונית והדרומית לא יפחת מ- 4 מ'.
3. תותר הבלטת גגון זיזי של עד 1.5 מ' מעל מפלס הרחוב ובגובה שלא יפחת מ- 3 מ' מפני המדרכה, שלא ייחשב כשטח עיקרי. |
| ד. | גובה ומס' קומות | 1. מספר הקומות לא יעלה על 6 קומות וקומת גג (חמישית) חלקית.
2. גובה המבנה לא יעלה על 27 מ' כולל מעקה הגג.
3. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ' ברוטו מפני המדרכה במרכז החזית לרחוב. |
| ה. | צפיפות | 1. שטח ממוצע עיקרי ליח"ד (שטח עיקרי + ממ"ד) יהיה- 80 מ"ר. שטח ידירה לא יפחת מ 45 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד). |
| ו. | תכנית | 1. תכנית המבנה לא תעלה על 80% משטח המגרש.
2. תכנית קומה לא תעלה על תכנית הקומה שתחתיה. |
| ז. | גגות | 1. תכנית קומת הגג החלקית (החמישית) לא תעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה, לא כולל מרפסות.
2. לא יותרו גגות משופעים/רעפים. |

3. מתקנים טכניים כולל מתקנים סולריים יוסתרו ע"י מעקה קומת הגג.

- | | |
|--|---------------------------|
| <p>1. ברחוב הכובשים תחול חובת חזית מסחרית.
2. מפלס הכניסה בחזית המסחרית יהיה במפלס המרחב הציבורי.</p> | <p>חזית מסחרית
ז.</p> |
| <p>1. בנוסף לשטחים העיקריים ושטחי השירות אשר מפורטים לעיל יותרו עד 12 מ"ר ממוצע ולא יותר מ 14 מ"ר ממוצע שטח עיקרי נוסף, לקירוי מלא של מרפסות בבנייני המגורים, בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. שטח זה לא ימנה בחישוב השטח העיקרי הממוצע של יחידת הדיר. תרשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.
2. לא תתאפשר הקמתן של "מרפסות קופצות/מדלגות".
3. תותרנה מרפסות בחזית הקדמית בשטח הבליטה המותרת למרפסות, שלא תעלה על 1.5 מ' ואורכן לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.
4. המרפסות תותרנה עבור הדירות החל מהקומה השנייה, ובתנאי שגובהן יהיה לפחות 4 מ' מעל למדרכה.
5. תותרנה מרפסות אחוריות באורך של 1/2 מאורך החזית ובעומק שלא יעלה על 1.5 מ' בתחום קוי הבנין בלבד.</p> | <p>מרפסות
ט.</p> |

- | | |
|---|--|
| <p>1. תותרנה 4 קומות מרתף לאחסון ולחניה.
1. חניה תותר בתת הקרקע בלבד.
2. מס' מקומות החניה יהיה ע"פ תקן החניה בעת הוצאת ההיתר.</p> | <p>מרתפים
י.
תנועה וחניה
יא.</p> |
|---|--|

- | | |
|--|--------------------------------------|
| <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הסדרת המגרשים.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית עיצוב אדריכלי עבור מגרש ביעוד זה ע"י הוועדה המקומית.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה פינוי הדיירים המתגוררים מ"השוק המערבי" ולכל היותר ב-2 היתרים.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה חתימת הסכם בין עיריית תל אביב-יפו ורשות מקרקעי ישראל.</p> | <p>תנאים למתן היתר בנייה
יב.</p> |
|--|--------------------------------------|

- | | |
|---|---------------------------|
| <p>1. עמידה בהנחיות איכות סביבה ובנייה על פי הנדרש בהוראות נוספות סעיף 6.1.</p> | <p>בניה ירוקה
יג.</p> |
|---|---------------------------|

- | | |
|--|----------------------------|
| <p>1. סטייה מהגובה, מספר הקומות, קווי הבניין או תכנית הקרקע יהיו סטייה ניכרת להוראות התכנית.</p> | <p>סטייה ניכרת
יד.</p> |
|--|----------------------------|

4.5 שם ייעוד: מסחר ומשרדים

4.5.1 שימוש

א. מרכז לוגיסטי – מתחם המיועד לריכוז המשרדים והמתקנים הנהוגים לניהול ותיפעול השוק מנהלת השוק כוללת: משרדים, מרכז בקרה, בטחון, מד"א, משטרה, מכבי-אש, פיקוח על העסקים וכד' פיקוח התשתיות וכד'.

בנוסף יותרו משרדים/שטחי תעסוקה ומשרדים פרטיים. בקומת הקרקע יותרו חנויות. מרכז התיפעול כולל: שטח לכניסת משאיות וכלי רכב של ספקים לפריקה וטעינה, מרכז פינוי – הפרדה- טיפול בפסולת, חצר תפעולית, חניית כלי הרכב, וכו'.

4.5.2 הוראות

- | | |
|---|---------------------|
| <p>1. מרכז התיפעול יתוכנן כמבנה המקיף חצר פנימית לתיפעול.</p> | <p>בינוי
א.</p> |
|---|---------------------|

2. לא תהיה כניסה לרכב מרחובות הכרמל ודניאל.
3. כניסת רכבים עבור פריקה וטעינה תותר מהרחובות הכרמלית והמשך רחוב כנפי נשרים.
4. הבינוי יאפשר כניסות עבור הובלה לא ממונעת של סחורה ואשפה מהרחובות היורדים מהכרם: יהיא קפאת, נחליאל וכנפי נשרים.
5. האמור בסעיפים 3-5 מפורט בנספח התנועה אשר מחייב לעניינים אלה.
6. בקומת הקרקע- בחזית לרחובות הכרמל והכרמלית, תתוכנן חזית מסחרית, במפלס המדרכה, ובחלקי המגרש האחזרים יתוכננו שימושי המרכז הלוגיסטי של השוק או חזית מסחרית בהתאם לצורך. החזית המסחרית תכלול חנויות בגודל דומה לקיים בשוק הכרמל. לא ניתן יהיה להקים חנויות גדולות כגון: מרכולים, סופרמרקטים, בנקים וכד'.
7. בקומות העליונות תותר הקמת משרדים.
8. משרדי מינהלת השוק ימוקמו בכל אחד מחלקיו של מגרש זה, על פי צורכי התיפקוד המיטביים של השוק.

1. זכויות הבניה הכוללות, בעל הקרקע, יהיו 225% שטח בנייה עיקרי.
2. שטחי שרות מעל לכניסה הקובעת יהיו 40% משטח הבנייה העיקרי.

ב. זכויות בנייה

1. קו בניין קדמי לרחוב הכרמל יהיה 0 מ' מחייב.
2. תותר הבלטת גגון זיזי של עד 1.5 מ' מעל מפלס הרחוב ובגובה שלא יפחת מ-3 מ' מפני המדרכה, שלא יחשב כשטח עיקרי.

ג. קווי בניין

1. גובה הבנייה לא יעלה על 5 קומות.
2. גובה המבנה לא יעלה על 21 מ' עד לקצה מעקה הגג.
1. תכסית השטח הבנוי לא יעלה על 60% מהשטח הבנוי.
1. בהתאם לפירוט בסעיף 4.5.2 ס"ק 6א ברחובות דניאל, הכרמל והכרמלית תחול חובת חזית מסחרית.
2. גובה החזית המסחרית לא יעלה על 5.00 מ' ברוטו (מדוד ממפלס המדרכה במרכז המגרש).
3. גודל מכסימלי של חנות יהיה 100 מ"ר שטח עיקרי.

ד. גובה מבנים ומספר קומות

ה. תכסית

ו. חזית מסחרית

1. תותרנה מרפסות בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
2. שטח מרפסות יהיה 50% מהחזית שהם 145 מטר, ברוחב 1.5 מטר החל מקומה שניה.

ז. מרפסות

1. תותרנה 4 קומות מרתף לאחסון, תשתיות ולחניה ציבורית.

ח. מרתפים

1. חניה תותר בתת הקרקע בלבד.
2. בעל הקרקע תותר תנועת כלי רכב תיפעולי ולפריקה-טעינה בלבד כמפורט בנספח התנועה.

ט. תנועה וחניה

1. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד.
2. הוצאת היתר בניה עבור תא שטח זה מותנה באישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי למגרש כולו. תכנית זו תכלול: תכנית העמדה, הסדרי חנייה, הגדרת מעברים להולכי רגל, מתקני תשתיות, גדרות, חזיתות

י. תנאים למתן היתר בנייה

מאוסרת

המבנים כולל גגונים ומצללות, פתרון עקרוני לשילוט, חומרי גמר וכד'.
 3. תנאי למתן היתר בניה לקומה החמישית של בניין המרכז הלוגיסטי יהיה השלמת ביצוע הפינויים בפועל בהתאם להסכם המצויין בסעיף 4.4.2 ס"ק י"ב (4).

4.6	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
א.	רחבה עירונית
4.6.2	הוראות
א.	פיתוח ועיצוב
1.	תכנית פיתוח באישור הוועדה המקומית עבור המגרש היא תנאי להוצאת היתר בניה לכל עבודת פיתוח.
ב.	בניה ירוקה
1.	עמידה בהנחיות איכות סביבה ובנייה על פי הנדרש בהוראות נוספות סעיף 6.1.

4.7	שם ייעוד: מסחר
4.7.1	שימושים
א.	חנויות / מסחר קמעונאי
ב.	בתי קפה ושרותי הסעדה

4.7.2	הוראות
א.	1. לאורך רחוב הכובשים (תאי שטח 901-902) יקבע מגרש ביעוד "מסחר" ותותר בו בניית מבנה בן קומה מסחרית אחת בלבד. 2. לא תותר בנייה גוספת כלשהי על גג המבנה.
ב.	1. זכויות הבניה במגרש המסחרי לא יעלו על 80% שטח בניה עיקרית. שטחי השירות יהיו 25% משטח הבנייה העיקרי.
ג.	1. קווי בנין לכל הכיוונים יהיה 0 מ' מחייב. 2. תותר הבלטת גגון זיזי של עד 1.5 מ' מעל מפלס הרחוב ובגובה שלא יפחת מ-3 מ' מפני המדרכה, שלא ייחשב כשטח עיקרי.
ד.	1. גובה קומת המסחר ברוטו לא יעלה על 5 מ' מפני המדרכה במרכז החזית של יחידת המסחר. 2. גובה המבנה לא יעלה על 6 מ' עד קצה מעקה הגג.
ה.	1. עמידה בהנחיות איכות סביבה ובנייה על פי הנדרש בהוראות נוספות סעיף 6.1. מהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

4.8	שם ייעוד: דרך מאוסרת
-----	----------------------

מאוסרת

תכנית מס' תא/3888

4.8.1	שימושים
א.	דרך
ב.	מתקני דרך
4.8.2	הוראות
א.	ביצוע הדרך בפועל על פי הוראות תכנית זו מותנה במימוש ההפקעה ע"פ המופיע בתשריט התכנית ביעוד זה.

4.9	שם ייעוד: דרך לביטול
4.9.1	שימושים
א.	כל השימושים המופיעים בתכנית ע"פ היעוד כמופיע בתשריט המצב המוצע.

4.10	שם ייעוד: דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
א.	דרך
ב.	מתקני דרך
4.10.2	הוראות
א.	הפקעות
	ביצוע הדרך בפועל על פי הוראות תכנית זו מותנה במימוש ההפקעה ע"פ המופיע בתשריט התכנית ביעוד זה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

ייעוד	מס' הא שטח	גודל מוגד (סה"כ)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים מהמגרש (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (מטר)	תכנית משטח (%)	גובה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)				
			מפל גג/פסל לכניסה הקובעת	עיקרי שירות מעיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שירות (2)						מתחת לכניסה הקובעת	מפל לכניסה הקובעת	מרתף לכניסה הקובעת	קידמי	צידדי-ימני	צידדי-שמאלי	אחורי
מבנים מוסדות ציבור	614-617 שווקים	14,625	100% בתאי שטח 600-613	30%						80%	20.00	4	4	בתאי שטח 614-615 קו בניה 30 מ' מחייב ל-65%.				
			250% בתאי שטח 614-617 (3) + 50% מהחזית ברוחב 1.5 מטר למרפסת לפי מעיף 4.1	30%										4	4	בתאי שטח 616-617 ברוחבות דניאל, כנפי נשרים והכרמלית 3 מ' בשאר החזיתות 0 מ' מחייב לאורך 65%.		
מגורים מסחר תיירות	500-561	11,730	160% + 12 מ"ר למרפסת לכל יח"ד לפי מעיף	40%			160% ללא חניה במרתף ים	251 (4)		80%	17.50	3+גג	2 ללא חניה 4 כולל חניה	20 מ' מחייב ק"ק ליום טוב מדרה	5 מ' צידדי לכרמל 30 מ'.	למגרש קטן 150-מ"ר,	צידדי לכרמל 30 מ'.	לאחרים- בין 30 מ' ל-2 מ' ללא פתחים מ-150 מ"ר יותר

לא חתום

מסדר ומשרדים	מס' תא שטח	גודל מגרש (סה"כ)	שטחי בניה מ"ר/אחודים						מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם (גטו)	תכנית משטח (%) תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
			גודל מזער/מרב (מ"ר)	מעל מפלס לכניסה		עיקרי שדות	עיקרי שדות (2)	מרחק לקובעת					מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
				עיקרי שדות	מרחק לקובעת																מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת	מרחק לקובעת

1. בעת מתן היתר יקבעו השימושים המוגדרים לבנין, או חלקים ממנו, מתוך היעודים המותרים: מסדר ותעסוקה, מגורים, מלונאות.
2. זכויות בניה למרחקים ע"פ תכנית ע"1.
3. מתוכם 5,500 מ"ר בשימוש חורג עבור מסוף התחבורה הציבורית.
4. מספר יחידות הדיוור יכול להשתנות כתלות ביחס בין מלונאות למגורים.

מאשר

מאוסרת

6. הוראות נוספות

6.1 בנייה ירוקה

1. המבנים הציבוריים והמרכז הלוגיסטי יידרשו לעמידה בהנחיות ובקובץ התקנות לבניה ירוקה של עיריית תל אביב-יפו, ולאישור הרשות לאיכות הסביבה.
2. מערכת האשפה של השוק תתבסס על הפרדה בין סוגים שונים של פסולת, ואזור הטיפול באשפה יתוכנן עבור הפרדה וטיפול באשפה.
3. כל החדרים והמתקנים הטכניים (משאבות, חדרי טרנספומציה וכדומה) יהיו בתחום המבנים או מתחת לפני הקרקע ולא יבלטו מעבר לקונטור המבנה ו/או מעל פני הקרקע. לא תותר הפניית תריסי פליטת אויר מחניונים וממסחר ומתקנים טכניים שונים לתחום שטחים ציבוריים, לרבות מעברים, דרכים ומעברי הולכי רגל. פתחי הפליטה יהיו מעל מפלס הגבוה ביותר בכל בניין.
4. בכל תחום התכנית יתאפשר שימוש בשטח הגגות, כולל בשטח הגגות "הקלים" למתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת או שימוש באנרגיה סולארית באופן שלא יחשב כשטחי בניה עיקריים.
5. הוראות מיוחדות לפרק 4.1 - יעוד של "מבנה ומוסדות ציבור":
כל בנייה וכל תהליך תיפעול בשטח בתחום ייעוד זה ייעשה תוך מתן דגש על איכות הסביבה והפיכתו ל"שוק ירוק":
מערכת ההפרדה בין סוגים שונים של פסולת תחל מרמת הדוכן.
בתכנון ובעיצוב השוק תנתן עדיפות לשימוש בחומרים מתכלים ו/או ברי מיחזור.
התכנית תאפשר שימוש במרכיבים סולאריים בריהוט הרחוב במרחב הציבורי כגון:
תאורת רחוב, מתקני שתיה וכד'.
הקירוי יתוכנן כך שיאפשר תאורת יום מירבית, איזורור וחסכון באנרגיה.
6. הוראות מיוחדות לפרקים: 4.2 יעוד של "מגורים מסחר ותיירות",
4.3 יעוד של "מגורים ב' " ופרק 4.4 יעוד של "מגורים ג'":
אתרי ריכוז פסולת יוסדרו בתחום הבניינים ויהיו נגישים למשתמשים ולמפנים.
מיקום אתרי הפסולת והסדרי פינוי האשפה יפורטו בתכניות העיצוב והפיתוח של השוק.
7. הוראות מיוחדות לפרק 4.6 - יעוד של "מבנים ומוסדות ציבור":
א. יותרו בליטות, אלמנטי הצללה וגמישות תכנונית שידרשו במטרה להבטיח "בנין ירוק".
8. הוראות מיוחדות לפרק 4.7 - יעוד של "שטח ציבורי פתוח":
א. יוגדר בתכנית הפיתוח שטח ללא ריצוף ביחידה רציפה מעל לפני הקרקע לצורך החדרת מי נגר עילי. בנוסף, עבור יתרת השטח, ניתן יהיה לבצע החדרת מי נגר עילי באמצעות פיתרון הנדסי שיאפשר במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.
ב. התוכנית מאפשרת הצבת מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת בשטח הגן, בתנאי שישולבו בתכנון הגן כאמצעי הצללה.

6.2 איכות הסביבה

1. חוו"ד סביבתית להיבטים של רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר, תנאים להפעלת מתקנים וכד' תדרש לנושאים הבאים:
א. חניונים תת-קרקעיים.
ב. המרכז הלוגיסטי-במיוחד לנושא ריכוז האשפה והטיפול בה.
ג. מסוף אוטובוסים/חניון לילה, גם כשימוש חורג.

6.3 הוראות מיוחדות - יחס לחוקים

1. התכנית כפופה לחוק שמירת הסביבה החופית התשס"ד 2004.

6.4 תנאים למתן היתר בניה

1. תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ע"פ המפורט בפרקים 4 ו-6.
2. תנאי להגשת היתר בניה הוא הבטחת רישום זיקות הנאה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.
3. תנאי להגשת היתר בניה בתחום התכנית, בכל היעודים, הוא קבלת חו"ד מהרשות לאיכות הסביבה.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא הבטחת רישום שטחי הציבור ע"ש עיריית תל אביב-יפו.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית איחוד וחלוקה, בתחום המסומן לאיחוד וחלוקה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
6. תנאי למתן היתר בניה למלונאות הוא עמידה בתקנים הפיזיים למלונאות ואישור משרד התיירות.
7. תנאי למתן היתר בניה בכתובות הבאות: הכרמל 7,9,11, ישרון 41-45 הוא תאום הבקשה מול מחלקת שימור בעיריית תל אביב-יפו.
8. תנאי למתן היתר בניה למגרש חניה יהיה קבלת רשיון להשפלת מים מרשות המים. יעד סילוק המים יקבע בהתאם לאיכות המים.

6.5 תנועה והחניה

1. פתרונות התנועה והחניה לחניונים הציבוריים ולמרכז הלוגיסטי יהיו כמופיע בנספח התנועה המנחה.
2. תכנון החניונים, מיקום הכניסות והיציאות, פתחי האיוורור, פתרונות איוורור, פיתוח השטח בעל הקרקע, וכד' יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי לאישור הוועדה המקומית ולאחר היועצות עם אגף התנועה של עיריית תל אביב-יפו.
3. לחניונים במגרשים בבעלות פרטית- מיקום הכניסות והיציאות, פתרונות האיוורור וכד' יקבעו בהיתר הבניה בהתאם להוראות התכנית.
4. במגרשים פינתיים תשמר מדרכה ברוחב 2.0 מ' לפחות ובגובה נטו של 3.0 מ'.
5. חניונים זמניים - הועדה המקומית רשאית להתיר גישה זמנית לחניון והקמת חניון זמני במגרשים שביעודים: "מבנים ומוסדות ציבור", "שטח ציבורי פתוח" ובמגרש המיועד ול"מסחר ומשרדים" (המרכז הלוגיסטי) מתוך הדרכים הגובלות בו.

6.6 תשתיות

א. הוראות כלליות:

1. הנחת התשתיות תהיה בהתאם להנחיות העקרונות בנספח התשתיות.
2. נספח זה כולל קטע לדוגמא עם תכנון מפורט יותר, מנחה, הכולל חתכים, ויש לראות בו הצהרת כוונות.

ב. בינוי:

- (1) האלמנטים הקשורים בתשתיות כגון: מוני חשמל ומים, ארונות חיבורים וכד' יהיו ככל שניתן בתת הקרקע.
- (2) האלמנטים שיהיו בעל הקרקע יהיו מצומצמים, מרוכזים וקטנים ככל שניתן. במידת הצורך יקבעו גומות ו/או חדרים טכניים עבור מקבץ של מגרשים במגרש אחד, עפ"י העיצוב.
- (3) מתקני התשתיות של כל אחד מהמגרשים יהיו בתחומם.
- (4) במקום בו קווי הבניין לחזית הם 0.0 מ', ישולבו המתקנים ככל שניתן במרווח הצידי.
- (5) במקום בו אין מרווחים צידיים יהיו המתקנים/אלמנטים משולבים בגומחות בקירות המבנים בחזית לרחוב.
- (6) מתקני התשתיות עבור דוכני השוק ירוכזו ברחובות הניצבים לרחוב הכרמל.
- (7) במידת הצורך, ישולבו מתקני תשתיות של "שוק הכרמל" במסגרת המגרשים הפרטיים – בהסכמה.
- (8) מתקני התשתיות של מבני הציבור, השטחים הציבוריים והמרחב הציבורי, ישולבו במידה המירבית האפשרית בבינוי ו/או בתת הקרקע.

ג. אשפה:

- (1) כל פתרון שייבחר, יכלול הפרדה בין אשפה יבשה, אשפה "רטובה" ואשפה מ"שוק הבשר" דגים.
- (2) קרטונים ומוצרי הגיר ייאספו בנפרד לדחסניות מיוחדות לכך, שיוצבו במקומות שייועדו לכך מראש, כפי שיקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.

ד. פינוי פסולת פנאומטי:

- (1) אם העירייה תחליט על הקמת רשת צנרת ותשתית מתאימה לפינוי פסולת פנאומטי, תוכן תכנית לצנרת לשינוע פנאומטי של פסולת, כולל שטח למרכז איסוף פסולת.
- (2) הועדה המקומית רשאית לחייב בתכנית המפורטת, הקמת רשת צנרת ותשתית (להלן: "המערכת"), הן בשטח הציבורי והן במגרשים הפרטיים המותרים לבניה, עפ"י הנחיות מדויקות של מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו, לרבות הגדרת חובת התחברות, הוראות תחזוקה שוטפת, הוראות בדבר המערכת, שתהיה תואמת בהיבט של תפעול את המערכת בשטחים הציבוריים. הוראות אלה יעוגנו כתנאי להיתר בנייה.
- (3) במקרה זה, תצורף לכל היתר בניה תכנית לפינוי פסולת פנאומטי בשטח התכנית, כולל שטח למרכז פסולת אם ידרש.
- (4) בתחום מרחב הציבורי הראשי הניתן להקמה מכח תכנית זו, תהיה הועדה המקומית רשאית להקים ו/או לחייב הקמת המערכת עפ"י הנחיות מדויקות של מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו, ולעגנם כתנאי להיתר בנייה.

ה. מנהרות שירות:

- (1) תותר הקמת תשתיות תת קרקעיות במנהרות שרות.
- (2) מינהרת שרות מיועדת לריכוז מערכות תשתית כגון חשמל, מים, ביוב, טלפון, כבלים וכיוב', צנרת לשינוע פנאומטי של פסולת.
- (3) במידה והעירייה תחליט על ביצוע מינהרת שרות, תוכן תכנית לתיאום הנדסי מפורט באישור מה"ע.
- (4) במקרה של מינהרת תשתיות תוטל על חברת החשמל לישראל (ו/או על כל גורם אחר שיהיה בעל רשות להנחת תשתיות חשמל), וכן על בזק, חברות רשתות כבלים וכד', חובה לבצע את התשתיות שלהן רק במסגרת מינהרת שרות משותפת לכל התשתיות, עפ"י תיאום שייקבע ע"י עיריית ת"א-יפו. הועדה המקומית תהיה רשאית להטיל על הגורמים הנ"ל ביצוע המתקנים והתשתיות במינהרת שרות ולחייבם בהוצאות ההקמה וההפעלה, ו/או לחילופין להורות, עפ"י הסכם שייחתם בין הצדדים לבין עיריית ת"א-יפו, על הקמת מנהרת שרות משותפת ולחייב את הגורמים הנ"ל לשאת בהוצאות ההקמה ותפעול.

ו. תחנות טרנספורמציה:

- (1) לא תותר הקמת חדרי טרנספורמציה במבנים המשמשים למוסדות חינוך וגני משחקים לילדים.
- (2) תותר הקמת חדרי טרנספורמציה במתקנים תת-קרקעיים, בשצ"פים וכן בתחום מגרשים לבנייני ציבור (שאינם בשימוש המוזכר לעיל בסעיף 1 ובתחום המרכז הלוגיסטי.

ז. עבודות עפר והקמת תשתיות:

1. מתוקף תכנית זו יותרו לבצוע עבודות עפר מכל סוג שהוא ו/או הנחת תשתיות בשטחים ציבוריים כאמור לעיל, בכפוף לתיאום הנדסי ועפ"י שיקול דעת מהנדס העיר.
2. העירייה תהיה רשאית לבצע עבודות עפר חלקיות זמניות במגרשים הפרטיים המיועדים לבניה, אם יידרשו לצורך ביצוע הדרכים ו/או הנחת תשתיות עירוניות בהסכמת בעלי הקרקע.

ח. מים וביוב:

1. אין לבנות בתחום שוק הכרמל, שוק הבשר והשוק המערבי בניה משמרת מים עקב חשש לזיהום קרקע בתחומים אלה. בשאר האזורים יש לבנות בניה משמרת מים עפ"י הוראות תמ"א 4/ב/34.

6.7 הוראות מעבר

1. יותר המשיך השימוש הזמני בתא שטח 616 כמרכז תחבורה עבור חניון הכרמלית, ללא תוספת בניה, וזאת לתקופה של 5 שנים. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך תקופה זו ב 5 שנים נוספות ובסה"כ ל 10 שנים נוספות. מעבר לכך, הארכת השימוש הזמני תהיה באישור הועדה המחוזית.
2. במשך 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו, יתאפשר המשיך השימושים הקיימים בה כדין, ל"שוק". הועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך תקופה זו, לפרק זמן שלא יעלה על 5 שנים נוספות.

6.8 רישום

1. שטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור ושאינם כלולים בתחום איחוד וחלוקה, יופקעו וירשמו בבעלות עיריית ת"א-יפו.
2. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור וכלולים בתחום איחוד וחלוקה, ירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין.

6.9 תנאים לאיפוליס

1. רישום בפועל של השטחים הציבוריים ע"ש עיריית תל אביב-יפו.
2. רישום בפועל של זיקות ההנאה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלביות הביצוע**

1. לפני תחילת שיקום השוק ובניית המבנים הציבוריים והמסחריים יש להציג ולאשר את שלביות הביצוע בפני הועדה המקומית.
2. שלביות הביצוע תכלול שיפור הדרגתי של תשתיות ותציע חלופות למיקום הדוכנים המתפנים. הועדה המקומית תאשר חלופות שונות ותעדכן מעת לעת בכל שלב ותבטיח כי היתרי הבניה לא יסכלו את האפשרות של הקמת התשתיות בשלבים המידיים והעתידיים.
3. כל שלב זמני בתכנית, יכלול את התשתיות הנדרשות על פי דין לעניין איכות הסביבה וחברואה. ככל שמדובר לטווח ארוך, התנאים והדרישות יותאמו לכך. תינתן חו"ד של היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב – יפו טרם מתן היתר בניה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: עירית תל אביב	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: יעקב גרובמן	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: אקסלרוד גרובמן אדריכלים	מספר תאגיד:	10.9.2017
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	