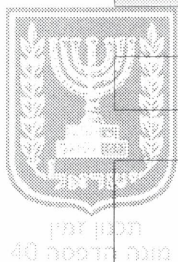


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0643890

תא/4562 התחדשות רחוב אבן גבירול



מחוז תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון-מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 507-0643890
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29/5/2023 לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנכ"לית מינהל התכנון

תאריך

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית 507-0643890 תא/4562 תכנית רחוב אבן גבירול

הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך	פרוטוקול	החלטה
27/01/2016	16-0003	החלטה 10
15/05/2019	19-0008	החלטה 7
01/01/2020	19-0022	החלטה 6
10/02/2021	21-0004	החלטה 5
23/11/2022	22-0030	החלטה 15
01/03/2023	23-0004	החלטה 8

אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך	ישיבה מס'
21/03/2022	986
14/11/2022	1383
29/05/2023	1396

מנהל האגף	דורון ספיר
אורח אראל	יו"ר ועדת המשנה לתכנון גבירול
אורח אראל	תל-אביב - יפו
תאריך	3/12/2023



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

רחוב אבן גבירול מהווה אחד הרחובות המשמעותיים במרכז העיר החוצה את רובעי מרכז העיר 3 ו-4, ומוביל לחלקי העיר הדרומיים ולשכונותיה הצפוניות. הרחוב המשמש כציר תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים, תחבורה ציבורית, קו רכבת קלה תת קרקעי ברובו (הקו הירוק) ורכב פרטי. הרחוב מתפקד כרחוב שוקק חיים לאורך שעות היממה בזכות מגוון התנועות כאמור, דופן מסחרית רציפה, תמהיל שימושים ועסקים מגוון וכן מוקדים ציבוריים ומסחריים כגון כיכר רבין, מבנה העירייה, מבנה לונדון מיניסטור, גן העיר ומרחב סומייל. הרחוב בעל מאפייני בינוי מובהקים הכוללים בין היתר קולונדה המלווה את הדופן המסחרית.

תכנית המתאר מייעדת את הרחוב כציר מעורב עם הוראות מיוחדות. מסמך מדיניות אבן גבירול שאושר בשנת 2012 קבע הנחיות לבניה חדשה ומהווה תשתית לתכנית סטטוטורית. תוכניות רובע 3 ורובע 4 גרעו את החלקות לאורך הרחוב מתוך הצורך בהכנת תוכנית עצמאית לרחוב.

מצב קיים :

יעוד הקרקע במגרשים הטיפוסיים הינו מגורים א' ומגורים ב'. חובת קומה מסחרית וקולונדה ייחודית באורכה, רציפותה ואיכותה. לאורך הרחוב קיים תמהיל שימושים מגוון ועשיר הכולל מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור ומגורים. במרבית החלקות ברחוב גובה הבינוי הינו 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. בדפנות כיכר רבין גובה הבינוי 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. כמו כן כולל הרחוב בניה חריגה לסביבתה כגון : בית יכין, בית אליהו, לונדון מיניסטור, מגדל המאה ואזור סומייל בחלק הצפון מזרחי. במרבית המגרשים רצועת המדרכה כלולה בזיקת הנאה לטובת הולכי רגל ומהווה חלק מהרחוב בנוסף למעבר הולכי הרגל בקולונדה. חלק מהרחוב כלול בתחום תכנית הכרזת אונסק"ו -גדה המערבית מארלוזורוב דרומה ובגדה המזרחית משדי דוד המלך דרומה.

מטרת התוכנית היא יצירת תשתית תכנונית לפיתוח הרחוב כציר מרכזי בעיר תוך שמירה על איכויות הקיימות. התוכנית מיישמת את הוראות תכנית המתאר ומהווה השלמה לתוכניות רובע 3 ורובע 4. בשל העובדה כי זכויות הבניה שנקבעו בתוכנית המתאר אינן תואמות את נפחי הבניה שנקבעו במסמך מדיניות אבן גבירול, נדרשת תוספת זכויות בניה. התוכנית כוללת זכויות והוראות לבניה חדשה למבנים הטיפוסיים ברחוב מחוץ ובתוך תחום הכרזת אונסק"ו. הוראות לתוספת על בינוי קיים למבנים הנמצאים בתחום הכרזת אונסק"ו. עוד כוללת התוכנית שינוי ייעוד ממגורים ליעוד משולב, הסדרת יעודי הקרקע הפרטיים הממוקמים בתחום המדרכה, עירוב שימושים, קביעת הוראות בנושא צפיפות יח"ד והוראות בינוי מחייבות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תא/4562 התחדשות רחוב אבן גבירול

מספר התכנית 507-0643890

1.2 שטח התכנית 197.869 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 179558

קואורדינאטה Y 665639

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אבן גבירול מנחל הירקון, בצפון, עד רחוב קרליבך, בדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	אבן גבירול		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111	מוסדר	חלק	69, 72-74, 86-87, 91, 152, 154-155, 159, 163, 166, 175, 217-219, 221-222, 233-236, 248, 340, 388-389, 393-394, 398, 401, 405-406, 437, 442-443, 449, 520, 563, 570, 572, 652, 677, 708, 749	28, 128-129, 151, 177, 185, 247, 258, 356, 397, 403, 408, 440, 513, 580, 707, 741, 750, 851-852, 872
6212	מוסדר	חלק	395-396, 417-424, 427-429, 455-457, 486, 842-843, 1011, 1017, 1029, 1154, 1296-1297, 1321	446, 481-482, 484-485, 1002, 1244
6213	מוסדר	חלק	59-68, 102, 456-459, 465, 952-953	106, 461, 1475

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6214	מוסדר	חלק	148-151, 160, 179-182, 229, 266, 268, 450-451, 485-491, 493, 529-533, 538, 540, 572, 577-579, 607-609, 642, 650, 686	4, 159, 192, 228, 416, 462, 539, 684
6215	מוסדר	חלק	251-252, 270, 298, 436	256
6216	מוסדר	חלק	21, 44-45, 52-53, 56-59, 62-66, 70, 72, 74, 79, 93, 95, 97, 99, 101, 105, 107, 109, 114	76, 103
6217	מוסדר	חלק	16, 38, 88, 125, 177-180, 222, 253, 255, 257, 262, 319-320, 323, 326-328, 418, 421, 430, 439, 487, 490-494, 496, 569, 587, 606, 642	485, 635, 638, 673
6951	מוסדר	חלק	83-85, 92-95, 109-110, 122, 132	130-131
6952	מוסדר	חלק	47, 53, 59-64, 68-71, 80, 87, 113-117, 119, 127-129, 133, 148, 159	135-137, 139-141, 145, 150
6953	מוסדר	חלק	41-45	
7085	מוסדר	חלק	1, 11-19	20, 69, 163-165
7111	מוסדר	חלק	108-109, 129-130, 134	131-132

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תתל/70 /א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/70 /א. הוראות תכנית תתל/70 /א תחולנה על תכנית זו.	7546	7716		18/07/2017
תתל/71 /ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/71 /ב. הוראות תכנית תתל/71 /ב תחולנה על תכנית זו.	7510	6144		23/05/2017
תמא/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/4 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
תממ/5 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5 /2. הוראות תכנית תממ/5 /2 תחולנה על תכנית זו.	5731	340		30/10/2007
תמא/12 /1	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמא/12/1. הוראות תוכנית תמא/12/1 תחולנה על תוכנית זו.	6137	154		21/09/2010
תמא/18 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18 /4. הוראות תכנית תמא/18 /4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
תמא/23 /א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23 /א. הוראות תכנית תמא/23 /א תחולנה על תכנית זו.	4687	74		15/10/1998
תמא/23 /א/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23 /א/4. הוראות תכנית תמא/23 /א/4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338		12/08/2010
תמא/38 /3	כפיפות	תכנית זו היא בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. בכל מקרה	6430	4650		11/06/2012

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התמ"א יגברו הוראות תכנית זו.				
507-0501155	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/מק/507-0501155, 4658. הוראות תכנית 507-0501155 תחולנה על תכנית זו.	8195	9854		08/04/2019
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
תא/ 2650 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2650 / ב. הוראות תכנית תא/ 2650 / ב תחולנה על תכנית זו.	7001	3966		08/03/2015
תא/ 3616 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3616 / א ממשיכות לחול.	7668	4039		09/01/2018
507-0535294	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/4241 הוראות 507-0535294. תכנית 507-0535294 תחולנה על תכנית זו.	8200	9921		15/04/2019
507-0177683	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/4053, הוראות 507-0177683. תכנית 507-0177683 תחולנה על תכנית זו.	7234	4616		27/03/2016
תא/ 1363	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1363 ממשיכות לחול.	1778	343		18/11/1971
תא/ 2971	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2971 ממשיכות לחול.	5777	1999		20/02/2008
תא/ 58	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 58	976			04/01/1940

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				
תא/ 640	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 640 ממשיכות לחול.	989	607		10/01/1963
תא/ 679	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 679 ממשיכות לחול.	1018	1386		27/06/1963
תא/ ג	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית ג ממשיכות לחול.	4208	2974		21/04/1994
תא/ ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	4978	2239		16/04/2001
תא/ מ	החלפה		2829	2350		24/06/1982
תא/ ע	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע ממשיכות לחול.	3275			28/11/1985
507-0135467	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507-0135467 ממשיכות לחול.	7590	9570		18/09/2017
תא/ 1177	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1177 ממשיכות לחול.	1487	276		21/11/1968
תא/ 1576	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1576 ממשיכות לחול.	2129			31/07/1975
תא/ 336	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 336 ממשיכות לחול.	318	139		05/11/1953
תא/ 337	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 337	318	139		05/11/1953

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				
תא/ 338	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 338 ממשיכות לחול.	318	139		05/11/1953
תא/ 438	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 438 ממשיכות לחול.	466	667		08/03/1956
תא/ 485	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 485 ממשיכות לחול.	588	685		06/03/1958
תא/ 486	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 486 ממשיכות לחול.	585	597		20/02/1958
תא/ 487	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 487 ממשיכות לחול.	585	597		20/02/1958
תא/ 527	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 527 ממשיכות לחול.	649	695		12/02/1959
תא/ 567	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 567 ממשיכות לחול.	1161	1356		25/02/1965
תא/ 568	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 568 ממשיכות לחול.	1158	1238		04/02/1965
תא/ 570	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 570 ממשיכות לחול.	1078	1029		26/03/1964
תא/ 756	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 756 ממשיכות לחול.	1189	2080		03/06/1965

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תא/ 159	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 159 ממשיכות לחול.	375			08/06/1949
תא/ 164	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 164 ממשיכות לחול.	1528			17/10/1946
תא/ 166	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 166 ממשיכות לחול.	1511			08/08/1946
תא/ 169	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 169 ממשיכות לחול.	1528			17/10/1946
תא/ 1920	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1920 ממשיכות לחול.	2502	675		04/01/1979
תא/ 200	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 200 ממשיכות לחול.	108	1462		06/09/1950
תא/ 200 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 200 / א ממשיכות לחול.	108	1461		06/09/1950
תא/ 207	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 207 ממשיכות לחול.	76	755		29/03/1950
תא/ 3440	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3440 ממשיכות לחול.	5526	4150		10/05/2006
תא/ 3954	ללא שינוי		6813	5903		05/06/2014
תא/ 44	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 44 ממשיכות לחול.	1142			20/11/1941

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תא/ 469	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 469 ממשיכות לחול.	559	1440		25/09/1957
תא/ 50	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 50 ממשיכות לחול.	1064			19/12/1940
תא/ 76	החלפה		140	628		08/02/1951
תא/ A	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ A ממשיכות לחול.	1389			01/02/1945
תא/ B	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ B ממשיכות לחול.	1252	162		25/02/1943
תא/ מק/ 2710	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 2710 ממשיכות לחול.	4540	4366		03/07/1997
תא/ ס	החלפה		3672			25/06/1989
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	5264	1594		15/01/2004
תא/ 1026	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1026 ממשיכות לחול.	1439			28/03/1968
תא/ 1273	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1273 ממשיכות לחול.	1593	1046		15/01/1970
תא/ 1283	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1283 ממשיכות לחול.	1640	2394		02/07/1970
תא/ 1332	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1332	1673	272		12/11/1970

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				
תא/ 1762 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1762 / א ממשיכות לחול.	2785			04/02/1982
תא/ 202	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 202 ממשיכות לחול.	0			14/08/1952
תא/ 2100	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2100 ממשיכות לחול.	2904			17/03/1983
תא/ 280	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 280 ממשיכות לחול.	206	269		27/12/1951
תא/ 281	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 281 ממשיכות לחול.	206	268		27/12/1951
תא/ 418	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 418 ממשיכות לחול.	483	1102		28/06/1956
תא/ 636	החלפה		783	1999		11/09/1960
תא/ 690	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 690 ממשיכות לחול.	1703	1159		18/02/1971
תא/ 74	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 74 ממשיכות לחול.	140	628		08/02/1951
תא/ 886	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 886 ממשיכות לחול.	1432	1		15/02/1968
תא/ G	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ G	1097			11/06/1964

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				
תא/ מק/ 2691	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 2691 ממשיכות לחול.	4490			11/02/1997



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דני לזר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			דני לזר		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		14/11/2023	דני לזר	19: 39 14/11/2023	מצב מאושר, גליון 1 מתוך 3	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	14/11/2023	דני לזר	19: 40 14/11/2023	מצב מאושר, גליון 2 מתוך 3	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	14/11/2023	דני לזר	19: 41 14/11/2023	מצב מאושר, גליון 3 מתוך 3	לא
בינוי	מנחה	1: 250		06/07/2022	דני לזר	18: 14 10/07/2022	חתכי רחוב	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 7500	1	14/06/2022	דני לזר	18: 07 10/07/2022	מפתח גליונות הפניה לנספח שמירה על עצים בוגרים ע"פ תת"ל 71ב	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1250	5	04/11/2015	דני לזר	15: 35 20/07/2022	נספח רקע לתוכנית אבן גבירול על פי תת"ל 71ב- שמירה על עצים בוגרים - גליונות מאושרים. גליון 1 מתוך 5	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1250	1	04/11/2015	דני לזר	15: 37 20/07/2022	נספח רקע לתוכנית אבן גבירול על פי תת"ל 71ב- שמירה על עצים בוגרים - גליונות מאושרים. גליון 2 מתוך 5	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1250	1	04/11/2015	דני לזר	15: 39 20/07/2022	נספח רקע לתוכנית אבן גבירול על פי תת"ל 71ב- שמירה על עצים בוגרים - גליונות מאושרים. גליון 3 מתוך 5	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1250	1	04/11/2015	דני לזר	15: 40 20/07/2022	נספח רקע לתוכנית אבן גבירול על פי תת"ל 71ב- שמירה על עצים בוגרים - גליונות מאושרים. גליון 4 מתוך 5	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1250	1	04/11/2015	דני לזר	15: 41 20/07/2022	נספח רקע לתוכנית אבן גבירול על פי תת"ל 71ב- שמירה על עצים בוגרים - גליונות מאושרים. גליון 5 מתוך 5	לא
תנועה	רקע	1: 7500	1	18/05/2022	דני לזר	17: 58 10/07/2022	מפתח גליונות הפניה לנספח תנועה ע"פ תת"ל 71ב.	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	20/02/2019	דני לזר	16: 07 20/07/2022	נספח רקע לתוכנית אבן גבירול- תנועה ע"פ תת"ל 71ב. גליון מס' 10 . 1 מתוך 6	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	20/02/2019	דני לזר	16: 09 20/07/2022	נספח רקע לתוכנית אבן גבירול- תנועה ע"פ תת"ל 71ב. גליון מס' 11 . 2 מתוך 6	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	20/02/2019	דני לזר	16: 11 20/07/2022	נספח רקע לתוכנית אבן גבירול- תנועה ע"פ תת"ל 71ב. גליון מס' 12 . 3 מתוך 6	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	20/02/2019	דני לזר	16: 14 20/07/2022	נספח רקע לתוכנית אבן גבירול- תנועה ע"פ תת"ל 71ב. גליון מס' 13 . 4 מתוך 6	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	20/02/2019	דני לזר	16: 16 20/07/2022	נספח רקע לתוכנית אבן גבירול- תנועה ע"פ תת"ל 71ב. גליון מס' 14 . 5 מתוך 6	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	20/06/2018	דני לזר	16: 17 20/07/2022	נספח רקע לתוכנית אבן גבירול- תנועה ע"פ תת"ל 71ב. גליון מס' 15 . 6 מתוך 6	לא
תנועה	רקע	1: 200	1	20/02/2019	דני לזר	16: 19 20/07/2022	נספח רקע לתוכנית אבן גבירול- תנועה ע"פ תת"ל 71ב. חתך עקרוני.	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית תל אביב יפו	תל אביב-יפו	פילון		03-7247284		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית תל אביב יפו	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	5	03-7247284		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דני לזר	23925	דני לזר אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	חפץ חיים	8	03-6918099	03-6959691	office@danny-lazar.com
אדריכל	מתכנן	רועי חידו		דני לזר אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	חפץ חיים	8	03-6918099		



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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
אזור ההכרזה	אזור במרכז העיר שהוכרז ע"י אונסקו כאתר למורשת עולמית בעל ערכים אדריכליים בסגנון הבינלאומי. החלקות הכלולות בתחום התכנית ממוקמות ברחוב אבן גבירול בצידו המערבי במקטע הרחוב מדרום לארלוזורוב. ומצידו המזרחי במקטע הרחוב מדרום לדוד המלך, כולל הבינוי בדופן המערבית והדרומית סביב כיכר רבין, בהתאם למסומן בתשריט.
בניין חדש	בניין אשר אינו בניין קיים בפועל הבנוי עפ"י היתר ובלבד שנבנה על מגרש ריק או במקום בניין שנהרס והיתר הבניה שלו אינו סותר את התכנית המאושרת.
בניין קיים	כל בניין הבנוי בפועל ע"פ היתר.
גובה מבנה	המרחק האנכי מפני המדרכה הסמוכה לכניסה למבנה מאבן גבירול ועד למפלס העליון של מעקה הגג העליון.
גובה קומה	גובה קומה "ברוטו" מדוד מרצפה לרצפה בקומה שמעל או למפלס הגג במקרה של קומה עליונה.
גלריה	מפלס ביניים בתחום קומת הקרקע המחלק את הקומה לשני מפלסים פתוחים זה אל זה ובשימוש זהה. הגישה לגלריה תהיה ממפלס הקרקע.
דירה קטנה	דירה ששטחה הכולל (עיקרי + שירות) אינו עולה על 50 מ"ר.
מגרש בנוי בקיר משותף	מגרש שהבניין הקיים בו בנוי בקו בניין צדדי 0 באחת או יותר מחזיתותיו הצדדיות.
מקדם צפיפות	ערך מספרי קבוע ביחס לשטחי הבניה המוגדרים לצורך חישוב צפיפות המגורים המותרת.
מרפסות פנימיות	שטח פתוח ומקורה חיצוני וברצף ליח"ד, הנמצא בתחום קווי הבניין ופונה לרחוב אבן גבירול. שטח זה יירשם על פי תקנה 27 כשטח פתוח אשר אינו ניתן לסגירה.
עורף המבנה	שטח בקומת הקרקע וקומת הביניים שאינו פונה לחזיתות קדמיות.
קולונדה	תחום הנסיגה בקומת הקרקע בו מוגדרת זיקת הנאה למעבר לציבור.
קומות עליונות	כל הקומות מעל קומת הקרקע, קומת הביניים והקומה הראשונה.
קומת ביניים	קומה בעורף המבנה הנמצאת בין קומת הקרקע לקומה ראשונה.
קומת ביניים בבניה קיימת	קומה מעל קומת המסחר ששטחה אינו חורג מקונטור קומת הקרקע ואינו כולל את תחום הקולונדה.
רחוב ראשי ניצב לאבן גבירול	רחובות ניצבים לאבן גבירול : נורדאו, פנקס, ז'בוטינסקי, ארלוזורוב, בלוך, פרישמן, דוד המלך, שאול המלך, קפלן, דיזינגוף, הנביאים.
שטח דירה	שטח הדירה כולל קירות, ממ"ד ועד דלת הכניסה. לא כולל חללים משותפים וממ"ק.
שימושי בילוי ופנאי	שימוש למועדונים, לאירועי תרבות ובידור לא כולל מועדוני חשפנות והימורים.
שימושי מסחר	שימושים כגון חנויות, בתי קפה, בתי אוכל, מסעדות, ברים, חדרי כושר, מספרות וכד'.
שימושים בעלי אופי ציבורי	שירותים בתחום הבריאות, החינוך, הספורט, התרבות, הרווחה והקהילה.
תכסית	ההיטל האופקי של הבנין על הקרקע (לא כולל גזוזטראות).

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

עידוד התחדשות וחיזוק המבנים לאורך רחוב אבן גבירול באמצעות קביעת הוראות למגרשים הטיפוסיים לאורך הרחוב, תוך שמירה על איכויות הבינוי הקיימות כגון רציפות, אחידות הבינוי, קולונדה וחזית מסחרית. כמו כן קביעת הוראות לאזור הכרזת אונסק"ו של העיר הלבנה לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים לאזור זה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים א' ומגורים ב', ליעוד מגורים מסחר ותעסוקה.
2. הפקעה ושינוי יעוד ממגורים לדרך בחלקות בהן המדרכות הקיימות ברחוב הינן בתחום מגרש פרטי וכן הפקעה לצורך הרחבת מדרכות במקטע הרחוב מצפון לשדרות נורדאו בדופן המערבית של הרחוב.
3. קביעת זכויות בניה לבניה חדשה בהתאם למיקומו של המגרש, בכפוף לעמידה בקווי הבינוי ומספר הקומות המותר.
4. קביעת מספר קומות מירבי לבינוי הטיפוסי. מחוץ לתחום אזור ההכרזה עד 9 קומות, בתחום אזור ההכרזה עד 7 קומות.
5. קביעת הנחיות לתוספת על מבנים קיימים בתחום אזור ההכרזה.
6. קביעת הוראות לצפיפות יח"ד באמצעות מקדם צפיפות 65. קביעת היקף יח"ד קטנות מסך יח"ד (לפחות 20%).
7. קביעת הוראות עיצוביות.
8. קביעת שימושים לכל קומות המבנה כולל מרתפים.
9. קביעת הוראות בנושא חניה.
10. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל.
11. שינוי יעוד מדרך לכיכר עירונית ברחוב אבן גבירול בקטע שבין רחוב הבשן לבין שדרות נורדאו, לצורך פיתוח כיכר עירונית והקמתו מחדש של מבנה קיוסק.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
ככר עירונית	700
דרך מאושרת	608 - 600
דרך מוצעת	529, 527 - 500, 4
תחנת תחבורה ציבורית	652 - 650
מגורים מסחר ותעסוקה	269 - 104

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	518
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	269 - 197, 179 - 172, 170, 169
הנחיות מיוחדות	תחנת תחבורה ציבורית	651
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	601
רצועת מתע"נ	דרך מוצעת	502 - 500
רצועת מתע"נ	מגורים מסחר ותעסוקה	110 - 105
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מאושרת	608, 606 - 603, 601, 600
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מוצעת	529, 527 - 518, 515 - 502, 4
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	ככר עירונית	700
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	129, 127 - 125, 123 - 121, 104 - 132, 145, 141 - 139, 137 - 134, 132, 169, 167 - 163, 160 - 155, 153, 152 - 191, 189 - 186, 183 - 179, 176 - 227, 226, 224, 223, 197, 196, 194, 229, 250, 241 - 239, 237 - 232, 229, 265, 263 - 259, 257 - 255, 253, 251 - 267
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	תחנת תחבורה ציבורית	652 - 650

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	65,691	33.55
מגורים	98,824.18	50.48
שטח ציבורי פתוח	302	0.15
תחנת תחבורה ציבורית	30,962	15.82
סה"כ	195,779.18	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	64,454.97	32.92
דרך מוצעת	11,263.51	5.75

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
ככר עירונית	1,237.63	0.63
מגורים מסחר ותעסוקה	87,861.28	44.88
תחנת תחבורה ציבורית	30,961.8	15.81
סה"כ	195,779.19	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

4.1.1

שימושים

א. מחוץ לתחום אזור ההכרזה:

1. קומת הקרקע ובקומת הגלריה:

חובת שימושי מסחר לאורך החזית הקדמית לרחוב אבן גבירול, החזית הקדמית לרחוב ראשי ניצב לאבן גבירול כהגדרתו בתכנית והחזיתות הקדמיות בתאי שטח 199-222 ובתא שטח 124. בנוסף יותרו מבואות למלונאות, שימושי מלונאות פתוחים לציבור כגון בתי קפה, הסעדה וכד'.

2. בעורף המבנה ובקומת הביניים כהגדרתם בתכנית ובקומה הראשונה:

בנוסף על השימושים כאמור לעיל יותרו שימושי תעסוקה, שטחים משותפים למלונאות, ושימושים בעלי אופי ציבורי כהגדרתם בתכנית. לא יותרו שימושי מגורים מלבד מבואות ושטחים משותפים למגורים.

3. בקומות עליונות כהגדרתן בתכנית:

יותרו שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות, שימושים בעלי אופי ציבורי.

לפחות 50% מהשטחים בקומות העליונות כהגדרתם בתוכנית, יהיו למגורים ולשימושים הנלווים אליהם. הוראה זו לא תחול מקרה של שימושי מלונאות ובתאי שטח 199-222.

4. מפלס הגג העליון:

מתקנים טכניים לשירות הבניין כגון חדרי מכונות למעלית, מתקנים למיזוג אוויר, מאגרי מים, מערכות סולריות, ארובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן הנדרש כדין. כמו כן יותרו גגות ירוקים ושטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין. יותר שימוש לבריכת שחיה בכפוף להבטחת השטח הנדרש למתקנים ומערכות טכניות. גובה מעקה הבריקה לא יעלה על הגובה המקסימלי הקבוע בתכנית. שימוש זה יותר גם במפלס קומת הגג ויהיה בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

5. קומת המרתף העליונה:

השימושים המותרים עפ"י תכנית ע"1 למעט שימוש לחניה ולשטחים נלווים למגורים. בנוסף, יותרו שימושי מסחר, תעסוקה, שטחים משותפים למלונאות (במידה וקיים שימוש מלונאי בקומות עליונות), וכן שימושים בעלי אופי ציבורי. לשימושים אלה יותרו כניסות עצמאיות בתחום שטח הבניין. כמו כן יותרו שימושי אחסנה, גישה לחניה, מתקנים טכניים, חדרי אשפה ושטחי שירות למגורים.

6. בשאר קומות המרתף כאמור בסעיף 5 לעיל ועפ"י תכנית ע"1 על שינויה.

7. בנוסף על האמור לעיל, בקומת הקרקע, קומת הגלריה, קומת הביניים וקומת המרתף העליונה, יותרו שימושי בילוי ופנאי כהגדרתם בתוכנית בכפוף לפרסום והליך לפי סעיף 149 לחוק.

ב. בתחום אזור ההכרזה:

כאמור לעיל ובנוסף בקומה ראשונה (1) יותר שימוש למגורים.

ג. התכנית אינה פוגעת בשימושים קיימים עפ"י היתר בניה המותרים כדין. בשלב מימוש התכנית ובניה חדשה תמהיל השימושים ייקבע בהתאם להוראות התכנית.

4.1.2

הוראות

א

בינוי

הוראות בינוי לבניה חדשה

1. זכויות בניה מחוץ לתחום אזור ההכרזה:

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

א. שטחי הבניה המרבים מעל הקרקע במגרש יקבעו בהתאם להגדרת מספר הקומות המירבי והשטח המירבי המותר לבניה בקומות השונות. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצל בגין מגבלות הבניה בתכנית זו מבוטלות.

ב. זכויות הבניה כוללות שטחים עיקריים ושטחי שירות. שטחי הגזוזטראות יהיו בנוסף לשטחים אלו.

ג. שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו עפ"י 85% מהשטח הנתון בין קווי הבניין או 80% מהשטח הנתון בין קווי הבניין במגרש הבנוי משני צדדיו בקיר משותף, במכפלת מס' הקומות הטיפוסיות ובתוספת שטחי קומת הקרקע וקומת הגג בהתאם לנסיגות. בנוסף תותר הקמת גלריה וקומת ביניים בהתאם לסעיפים 1.4.1.2.א.1.2, ח.1.4.1.2.א.4.1.2.ט.

ד. על אף האמור לעיל, תותר הרחבת שטח הקומה מעבר לאמור לצורך ממ"קים במקום ממ"דים ולצורך מרפסות פנימיות כהגדרתן בתוכנית בהתאם להוראות הבאות:

1. הקמת ממ"קים בשטח המינימאלי הנדרש ע"פ תקנות פיקוד העורף.
2. הקמת מרפסות פנימיות כהגדרתן בתכנית בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול כמפורט בסעיף 1.4.1.2.ט. במקרים בהם יתווספו מרפסות לפי סעיף זה, הוראה זו תחול על כלל הקומות הטיפוסיות לרבות הקומה הראשונה.

ה. יותר לנייד את השטחים המתווספים כאמור בסעיף ד' לעיל בין קומות המבנה בכפוף לשמירה על תכנית קומות זהה וחזית אחודה כלפי רחוב אבן גבירול.

ו. במגרשים הקטנים מ-350 מ"ר או במגרשים בהם עומק המגרש קטן מ-12 מ' (מדוד מחזית אבן גבירול) תותר הגדלת שטח הקומה המותר עד 95% מהשטח המוגדר בין קווי בניין ללא תלות בממ"קים ומרפסות פנימיות.

ז. שטח קומת הקרקע יהיה בהתאם להיטל הקומה הטיפוסית לא כולל מרפסות בולטות שטח זה יכלול גם את שטח הקולונדה.

ח. תותר הקמת גלריה כהגדרתה בתכנית ובתנאי שמרחקה מהחזית הקדמית הפונה לרחוב הראשי לא יפחת מ-3 מ'.

ט. תותר הקמת קומת ביניים כהגדרתה בתכנית מעבר למניין הקומות ובלבד ששטחה לא יעלה על 50% מהשטח הבנוי של קומת הקרקע (ללא שטח הקולונדה).

י. שטח הבניה בקומת הגג: ע"פ מגבלות קווי הבנין והנסיגות בסעיף 4.1.2.ב(2)

יא. שטחי בניה במרתפים: ע"פ תכנית ע 1 למעט הוראות המשנות את תכנית ע 1 הכלולות בתכנית זו

יב. לא יותרו תוספות על בניין קיים.

2. זכויות בניה בתחום אזור ההכרזה :

א. הוראות לבניה חדשה -בהתאם לסעיף 1.4.1.2.א.4.1.2 למעט ס"ק ד וס"ק יב. להלן.

ב. על אף האמור לעיל, תותר הרחבת שטח הקומה מעבר לאמור לצורך ממ"קים במקום ממ"דים בשטח המינימאלי הנדרש ע"פ תקנות פיקוד העורף.

קווי בנין

ב

קווי בנין בניה חדשה

1. קווי הבניין יהיו בהתאם לטבלה 5 ועפ"י ההוראות הבאות:

א. קומת הקרקע תכלול קולונדה בהתאם להנחיות בסעיף 1.4.1.2.ח.

ב. בבניינים פינתיים ברחובות ראשיים הניצבים לרחוב אבן גבירול כהגדרתם בתכנית, פרט לתא שטח 254, פינת הבניין לכל גובהו תיבנה בנסיגה בעומק הקולונדה כלפי אבן גבירול ובנסיגה של 3 מ' מקו הבניין הקדמי של הרחוב הניצב.

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

- ג. במגרשים פינתיים קווי הבניין לרחובות הניצבים יהיו כמסומן בתשריט.
- ד. בתאי שטח 122-124 קו הבניין הקדמי לרחוב אבן גבירול יהיה בהתאם למסומן בתשריט.
- הנסיגות בקומת הקרקע וקומת הגג יהיו בהתאם לסעיפים 2.4.1.2, 2.4.1.2.4.1.2.
- ה. בתא שטח 104 (חלקה 1029) קומת הקרקע כלפי מרים החשמונאית וסמטת חוני המעגל תכלול רצועת עמודים מפולשת בעומק שלא יפחת מ- 3 מ'. קו הבניין הקדמי בהתאם למסומן בתשריט.
- ו. קווי בנין למרתפים- בכפוף להגבלות בסעיף 1.4.1.2.ו.
2. נסיגות בקומה עליונה -
- א. בחזית לאבן גבירול 2 מ' מקו החזית הקדמית, בחזית אחורית 3 מ' מקו החזית. במגרשים פינתיים בחזית קדמית לרחוב ניצב לאבן גבירול 3 מ' מקו החזית הקדמית.
- ב. על אף האמור לעיל במגרשים בהם בשל נתוני המגרש מתקבלת תכנית קומת גג הקטנה מ 50% משטח הגג או מימדי קומת הגג החלקית קטנים מ 5 מ' יותר להקטין את הנסיגה בחזית אחורית ובחזית קדמית לרחוב ניצב ל-2 מ' מקו החזית.
3. באזור ההכרזה חריגה מקווי בנין תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ג

בינוי

- גובה ומספר קומות- בניה חדשה
1. מספר הקומות יהיה כמפורט בטבלה בסעיף 5. באזור ההכרזה חריגה ממספר וגובה הקומות הקבוע בתכנית זו יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
2. גובה קומת הקרקע בבניה חדשה לא יעלה על 6.5 מ' (מדוד מרצפה לרצפת הקומה שמעליה) ולא יפחת מ-5.3 מ'.
3. בעורף המבנה תותר חלוקת קומת הקרקע ל- 2 קומות ליצירת קומת ביניים כהגדרתה בתכנית כאמור בסעיף 1.4.1.2.א.ט.
4. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.30 מ' (מדוד מרצפה לרצפת הקומה שמעליה). בקומת התעסוקה תותר גמישות בגובה הקומה עד 3.80 לצורך מעבר תשתיות במסגרת הגובה הכללי המותר.
5. גובה קומת הגג לא יעלה על 5 מ' . (מדוד מרצפת הקומה העליונה לראש מעקה הגג).
6. גובה קומת המרתף העליון לא יפחת מ- 3 מ' ולא יעלה על 5.5 מ', מדוד מרצפת המרתף לתחתית התקרה.

ד

בינוי

- בנייה בקיר משותף - בניה חדשה
1. בנייה בקיר משותף תחויב במגרשים אשר ערב הריסתם היו בנויים בקיר משותף וכן בתאי שטח 166-168 (ארלוזורוב פינת אבן גבירול).
2. תנאי למימוש הזכויות בתאי שטח 105-121 יהיה מימוש המבנים הבנויים בקיר משותף בשלמותם ובו זמנית.
3. בניה בקיר משותף תחייב הגשת תכנית עיצוב ופיתוח למבנים הבנויים בקיר משותף בהתאם לסעיף 6.2 לתכנית זו.
4. בבניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת יותרו מבואות, חדרי מדרגות, מעליות, חדרי אשפה, שטחי מיגון, שטחי תפעול, מתקנים טכניים, מרתפים וחניה משותפים. תותר גמישות במיקומם בכפוף להסכם לשימוש משותף בשטחים אלו ורישום זיקת הנאה בהתאם.
5. קו הבניין הצידי בחלק שאינו בנוי בחפיפה יהיה 2.5 מ'.

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

6. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר לאשר הארכת הקיר המשותף, מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד הקיים, בכפוף להסכמת בעלי הזכויות בחלקה הגובלת ובפרסום לפי סעיף 149 לחוק ובכפוף לדין בבניינים הבנויים בקיר משותף שאינם נבנים בעת ובעונה אחת.
7. בחצרות האחוריות יידרש פיתוח שטח כולל ולא תותר בניית גדרות בין המגרשים הבנויים בקיר משותף.
8. בניה בקיר משותף במגרשים שאינם בנויים בקיר משותף ערב אישור התכנית כולל עם מגרשים מחוץ לתחום התכנית, תהיה עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית ובתנאים הבאים:
- א. תידרש בניה בעת ובעונה אחת.
- ב. תותר בניה של עד 3 בניינים בקיר משותף הפונים לחזית רחוב אבן גבירול ו/או לרחוב ניצב.
- ג. תידרש התאמה עיצובית בחזיתות המבנים.

ה

מסחר

מסחר- בניה חדשה

1. היקף שטחי המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ- 50% משטח הקומה הבנוי (ללא שטח הקולונדה).
2. שטחי המסחר יהיו בעומק שלא יפחת מ- 4 מ' (מדוד ממישור חזית המסחר לרחוב אבן גבירול). במגרשים בהם עומק קומת הקרקע קטן מ- 12 מ' (מדוד מחזית אבן גבירול) עומק שטחי המסחר לא יפחת מ- 3 מ'. אורך החזית של יחידה מסחרית לא יעלה על 12 מ' לאורך אבן גבירול.
3. בתחום הקולונדה לא תותר הורדת קירות ממ"דים. בתחום השטח המסחרי, תותר הורדת קירות ממ"דים בניצב לחזית המסחרית בלבד ובמרחק שלא יפחת מ- 3 מ' מדופן החזית המסחרית.
4. במגרשים פינתיים עם רחובות ראשיים ניצבים לאבן גבירול כהגדרתם בתכנית, שימושי מסחר יחויבו לכל אורך החזית הקדמית הניצבת. במגרשים פינתיים שאינם עם רחובות ראשיים כהגדרתם בתכנית, אורך החזית המסחרית לא יפחת מ- 4 מ'. המרווח הקדמי בין גבול המגרש לקו הבניין בתחום החזיתות המסחריות ברחובות הניצבים יסומן בזיקת הנאה להולכי רגל.
5. הכניסה לשימושי המסחר במפלס המרתף תמוקם במסגרת קווי הבניין.
6. מפלס שימושי המסחר בקומת הקרקע יהיה ברצף עם מפלס המדרכה ברחוב.
7. הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות בהוראות הסעיפים לעיל במגרשים אשר בשל נתוניהם הפיזיים לא ניתן להבטיח את השטחים המשותפים הנדרשים לתפקוד הבניין.

ו

מרתפים

מרתפים- בניה חדשה

1. תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש. במגרשים בהם תתאפשר כניסה לחניה יתאפשר צמצום השטח החדיר לחלחול מים לשיעור שלא יפחת מ- 10%.
2. בתחום הקולונדה ובתחום המדרכה בזיקת הנאה בחזית הקדמית ברחוב ניצב, יותרו מרתפים בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' ממפלס המדרכה לצורך מעבר תשתיות.
3. באזורי נטיות ופיתוח יידרשו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ'.
4. לא יותר אוורור מרתפים בתחום הקולונדה.

ז

גגות

גגות- בניה חדשה

1. שטחי הבנייה המרביים על הגג יקבעו על פי הנסיגות בהתאם לסעיף 1.2.4.1.2 לעיל ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכיו"צ.

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	2. גובה המתקנים הטכניים בגג העליון כולל מבנה המעלית לא יעלה על 5 מ' ממפלס רצפת הקומה העליונה למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגובהם יהיה בהתאם להנחיות מרחביות ובכפוף לכל דין. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה כאמור לעיל תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 3. שטחי הגג העליון ירשמו כשטח משותף ולא תותר הצמדתם ליח"ד.
ח	עיצוב אדריכלי קולונדה- בניה חדשה 1. קומת הקרקע מחויבת בקולונדה מסחרית רציפה בחזית הקדמית הפונה לרחוב אבן גבירול למעט בתא שטח 254 בו לא תחוייב קולונדה. כמו כן תחוייב קולונדה בחזית הקדמית הפונה לרחובות מלכי ישראל, פרישמן ושדרות מסריק (תאי שטח 199-222), בכל מגרש בו קיימת קולונדה במועד אישור התכנית. 2. מחוץ לאזור ההכרזה עומק הקולונדה לא יפחת מ- 4.5 מ' (מדוד ממישור הבניין החיצוני ועד חזית הדופן המסחרית). 3. בתחום אזור ההכרזה עומק הקולונדה לא יפחת מ- 4 מ' (מדוד ממישור הבניין החיצוני ועד חזית הדופן המסחרית). 4. מקצב העמודים בכל בניין יהיה אחיד. המרחק בין העמודים לא יפחת מ- 4 מ' ולא יעלה על 6 מ' נטו. (מידת פנימית בין העמודים). הועדה המקומית רשאית לאשר גמישות במיקום עמודי הקולונדה על מנת להתאים את מרחקי העמודים לחלוקת החנויות תוך התאמה למבנים הבנויים בקיר משותף. 5. מחוץ לאזור ההכרזה גובה חזית הקולונדה (סינר) יהיה בין 4.50 מ' - 5.50 מ' מדוד ממפלס המדרכה. באזור ההכרזה גובה חזית הקולונדה יהיה בין 4 מ' ל- 5.20 מ' מדוד ממפלס המדרכה. הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מה"ע רשאית לדרוש התאמת גובה חזית הקולונדה בהתאם למגרשים גובלים.
ט	עיצוב אדריכלי מרפסות- בניה חדשה 1. מחוץ לאזור ההכרזה א. בחזית הקדמית הפונה לרחוב אבן גבירול יותרו מרפסות פנימיות בלבד כהגדרתן בתכנית בעומק שלא יעלה על 2 מ' ובאורך שלא יעלה על 65% מאורך החזית. שטח מרפסות אלה לא יעלה על 14 מ"ר למרפסת. ב. בחזית אחורית ובחזית קדמית לרחוב ניצב במגרשים פינתיים, תותר הבלטת מרפסות מקירות הבניין החיצוניים. שטח המרפסות יהיה בנוסף לשטחים המרביים המותרים עד 14 מ"ר למרפסת ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד, ובהתאם להוראות הבאות: 1. בחזית אחורית תותר הבלטת מרפסות בקומות הטיפוסיות מקו חזית הבניין עד 1.20 מ'. 2. במגרשים פינתיים תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבינוי עד 1.60 מ' כלפי הרחוב הניצב לאבן גבירול, ומיקומן יהיה במרחק שלא יפחת מ- 6 מ' מפינת המבנה. ג. לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת. לא תותר סגירתן, בין אם שטחן מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים הכוללים המותרים במגרש. להבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין. 2. בתחום אזור ההכרזה



4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	א. בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד בהתאם להוראות הבאות: 1. תותר הבלטת מרפסות מקו בינוי קדמי ואחורי בכל הקומות פרט לקומת הביניים וקומת הגג, בשיעור שלא יעלה על 1.20 מ'. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתוכנית. 2. אורך המרפסת בחזית הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. 3. במגרשים פינתיים תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבינוי עד 1.60 מ' כלפי הרחוב הניצב לאבן גבירול, ומיקומן יהיה במרחק שלא יפחת מ-6 מ' מפינת המבנה. 4. על אף האמור לעיל בתאי שטח 197-206, 215-222, 207-208 בחזיתות הפונות לרחוב פרישמן, 209 בחזית הפונה לשדרות מסריק, תותר הבלטת מרפסות מקו החזית הקדמית בשיעור שלא יעלה על 40 ס"מ. ב. לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת. לא תותר סגירתן, בין אם שטחן מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים הכוללים המותרים במגרש. להבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין.
י	בינוי תמהיל יחיד-בניה חדשה 1. חישוב מספר יחיד המירבי יהיה עפ"י סך השטחים לשימוש מגורים בקומות עליונות (כולל שטחים משותפים בקומות אלו), מחולקים במקדם הצפיפות- 65. מספר יחיד המנימלי לא יפחת מהחישוב המתקבל ע"פ מקדם צפיפות 85. 2. בחישוב מספר יחיד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחיד נוספת. שארית קטנה מ 0.5 תעוגל כלפי מטה. 3. לפחות 20% מכלל יחיד יהיו קטנות בשטח כולל שלא יעלה על 50 מ"ר. דירות אלו יחויבו בפתרון מיגון קומתי (ממ"ק) במקום ממ"ד. 4. בתחום התכנית לא יותר איחוד דירות.
יא	בינוי הוראות לתוספות לבניין קיים הוראות סעיף זה יחולו על מגרשים הכלולים בתחום אזור ההכרזה בלבד. תוספת בניה על בניין קיים תותנה בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413. הוראות בינוי לתוספת על בנינים קיימים יהיו בהתאם לסעיפים כלהלן: נסיגות בקומות העליונות - בהתאם לסעיף 4.1.2 ב ס"ק 2. גובה הבינוי - בהתאם לסעיפים 4.1.2 ג ס"ק 4,5. בניה בקיר - משותף בהתאם לסעיפים 4.1.2 ד ס"ק 3-6. מסחר - בהתאם לסעיפים 4.1.2 ה ס"ק 2, 4-7. מרתפים - בהתאם לסעיפים 4.1.2 ו. גגות - בהתאם לסעיפים 4.1.2 ז. ובנוסף בתנאים הבאים: 1. תנאי להיתר בניה לתוספת על בניין קיים הבנוי בקיר משותף עם בניין שטרם הוצא לו היתר בניה מכוח תכנית זו, הוא הגשת תכנית בינוי ועיצוב כוללת לבניינים הבנויים בקיר משותף.

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

- תידרש התאמה של כלל המבנים הבנויים בקיר משותף בהתאם לתכנית העיצוב שאושרה אשר תפורסם בהליך לפי סעיף 149.
2. היקף תוספת הבניה :
- א. תותר תוספת קומה בהתאם לקונטור הקומה הקיימת (לא כולל מרפסות ובלטות) וקומה חלקית בהתאם לנסיגות בקומת הגג כאמור בסעיף 2.4.1.2. לחילופין, יותרו חדרי יציאה לגג, בהתאם להוראות תכנית ג' מלבד השינויים הכלולים בתכנית זו. לא יותרו חדרי יציאה לגג בנוסף לתוספת קומת גג חלקית כאמור בסעיף זה לשימוש מגורים.
- ב. גובה המבנה לא יעלה על 5 קומות + קומה חלקית, פרט למבנים קיימים שגובהם בעת אישורה התכנית 5 קומות ומעלה, בהם תותר תוספת קומת גג חלקית.
3. הרחבות בבניינים קיימים יהיו בהתאם להנחיות הבאות :
- א. יותרו הרחבות במסגרת קווי הבניין המותרים ובכפוף להשתלבות בבניין הקיים ולפתרון מיגון.
- ב. תותר הארכת הקיר המשותף בכפוף לאמור בסעיף 6.4.1.2. ד.
- ג. בבניינים פינתיים בהם פינת הבניין בנויה בנסיגה, תישמר נסיגה זו ולא תותר הרחבת הבניין בתחומה .
4. תחויב שמירת הקולונדה בחזית המסחרית בהתאם להנחיות הבאות :
- א. עיבוי עמודי הקולונדה לצורך חיזוק המבנה יהיה כלפי פנים הקולונדה, ולא יותרו אלמנטי חיזוק למבנה מעבר לקו הבינוי הקיים כלפי רחוב אבן גבירול. עומק הקולונדה למעבר חופשי לאחר עיבוי העמודים לא יפחת מ 3.2 מ' נטו (מדוד מפנים העמוד ועד חזית הדופן המסחרית).
- עיבוי רוחב העמוד בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול לא יעלה על 10 ס"מ סה"כ.
- ב. מקצב עמודים יהיה אחיד.
5. מרחבים מוגנים : תותר תוספת מרחבים מוגנים במסגרת קווי הבניין המותרים והערות 13,14 לטבלה בסעיף 5. לא תותר הפנייתם לחזית הרחוב. לא תותר המשכיות קירות מרחבים מוגנים בתחום הקולונדה. תותר המשכיות קירות מרחבים מוגנים באופן ניצב ובמרחק שלא יפחת מ-2 מ' ביחס לדופן החזית המסחרית.
6. מרפסות : בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד, ובהתאם להוראות הבאות :
- א. בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.
- ב. לא תותר סגירת מרפסות בין אם בקומות התוספת ובין אם בקומות הקיימות .
- ג. המרפסות יבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה.
- ד. בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות בקומות הקיימות או הרחבת מרפסות קיימות.
- ה. בחזית האחורית בקומות הקיימות ובקומות התוספת תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד. שיעור הבלטתן מעבר לקו בנין אחורי לא יעלה על 1.60 מ'.
- תנאי לתוספת מרפסות בקומות הקיימות יהיה הקמתן בהינף אחד .
7. בניה על גגות : תנאי לבניה על גג בנין יהיה הבטחת גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים המוצבים על הגג.
8. צפיפות יח"ד : צפיפות יח"ד בתוספת השטח או לחילופין בבקשה לחלוקה מחדש של יח"ד בבניין הקיים, תהיה ע"פ מקדם הצפיפות 65 מ"ר.
9. הוראות בנושא חניה בהתאם לסעיף 6.5.
10. עיצוב מבנים ופיתוח המגרש יהיה בהתאמה למאפיינים האדריכליים וההיסטוריים של המבנים הקיימים ושל המרקם הקיים, על פי הנחיות הועדה המקומית לאחר חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו לאזור זה. תידרש התאמת תוספת הבנייה למאפיינים האדריכליים של המבנה

4.1 מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
הקיים.	
4.2 דרך מוצעת	4.2
4.2.1 שימושים כל השימושים הנכללים בהגדרת "דרך" על פי סעיף 1 לחוק, ככל שנקבעו בתכנית התקפה החלה על הקרקע ואשר ייעדה אותה לדרך, ובמקום המיועד לרצועת מתע"ן - גם השימושים המותרים ברצועת מתע"ן.	4.2.1
4.2.2 הוראות	4.2.2
א בינוי שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק; שבילי אופניים, נטיעות, מעבר תשתיות תת קרקעיות וכיוצא בזה	א
4.3 דרך מאושרת	4.3
4.3.1 שימושים כל השימושים הנכללים בהגדרת "דרך" על פי סעיף 1 לחוק, ככל שנקבעו בתכנית התקפה החלה על הקרקע ואשר ייעדה אותה לדרך, ובמקום המיועד לרצועת מתע"ן - גם השימושים המותרים ברצועת מתע"ן.	4.3.1
4.3.2 הוראות	4.3.2
א בינוי שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק; שבילי אופניים, נטיעות, מעבר תשתיות תת קרקעיות וכיוצא בזה	א
4.4 ככר עירונית	4.4
4.4.1 שימושים 1. יותרו כל שימושי שטח ההתארגנות המותרים על פי הוראות תת"ל 71' וזאת עד להוצאת הודעה מטעם הגורם המוסמך [עפ"י דין] כי הושלם השימוש בשטח זה כאתר התארגנות. הודעה כאמור תשלח למהנדס הועדה המקומית ומתכנן המחוז. 2. יותר פיתוח נופי לרבות גינון, נטיעות, מזרקות וגופי מים, ריהוט ופיסול גן, תאורה, שבילים ומדרכות, שבילי אופניים, אזורי ישיבה, מתקני צל, תשתיות עירוניות וכיו"ב. 3. יותר קיוסק למסחר נלווה, תחנת מידע וכן אחסנה בתת הקרקע בהתאם להוראות סעיף 4.4.2 להלן.	4.4.1
4.4.2 הוראות	4.4.2
א בינוי ו/או פיתוח 1. הכיכר העירונית תפותח בתיאום עם מפלסי החזיתות המסחריות הגובלות לכיכר, זיקות ההנאה, המדרכות והשבילים. 2. הכיכר תתוכנן באופן המאפשר פעילות, שהייה, ומעבר הולכי רגל במרחב הכולל נטיעות, תאורה, הצללה וריהוט גן. 3. נפחי הבנייה ומיקומו של מבנה הקיוסק יהיו ככל הניתן בהתאמה לבינוי המקורי ובכל מקרה לא יעלו על השטחים המפורטים בטבלה 5. שטחים בתת הקרקע יותרו בקונטור המבנה בלבד. 4. גובה הבינוי יהיה עד 4 מ' כולל מעקה הגג. 5. לפחות מחצית מחזיתות המבנה יהיו חזיתות פעילות.	א

4.4	ככר עירונית
ב	תנאי להקמה תנאי למימוש הכיכר ולהיתר בניה של המבנה יהיה תיאום מול הגורם המוסמך והודעה מטעמו על סיום השימוש בשטח כשטח התארגנות. אפשר שהודעה זו תתקבל בהינף אחד על כל הכיכר או בשני שלבים שיאפשרו את הקמת המבנה במקביל לעבודות נתייע בכיכר.
4.5	תחנת תחבורה ציבורית
4.5.1	שימושים
	כל השימושים המוגדרים בהתאם לתכניות התשתיות הלאומיות.
4.5.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	מחוץ לאזור ההכרזה		(1)	(2)	(3)	(3)	(4)	9 (5)	4 (6)	4 (6)	5	0 (7)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	בתחום ההכרזה- בניה חדשה		(8)	(2)	(3)	(3)	(4)	7 (9)	3 (10)	3 (10)	4.5	0 (11)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	בתחום ההכרזה - תוספת לבנין		(12)	(2)	(3)	(3)	(12)	12 (12)	13 (13)	13 (13)	14 (14)	0 (11)
ככר עירונית	ככר עירונית			30		30		0	1	15 (15)	15 (15)	15 (15)	15 (15)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לסעיף 4.1.2 א'.

(2) לפחות 20% מסך השטחים הכוללים.

(3) זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו ע"פ תוכנית ע"1 למעט הוראות המשנות את תוכנית ע"1 הכלולות בהוראות תוכנית זו.

(4) כמפורט בסעיף 4.1.2.

(5) קומת הביניים והגלריה כהגדרתם בתכנית זו תהיה מעבר למניין הקומות המותרות.

(6) במגרשים פינתיים בהם אורך המגרש בחזית הפונה לרחוב ניצב לאבן גבירול קטן מ-16 מ' קו הבניין הצידי יהיה 3 מ'. בבניה בקיר משותף קו בניין צידי יהיה בהתאם לסעיף 4.1.2 ד'.

(7) קו בנין קדמי לרחובות ניצבים ועורפיים לרחוב אבן גבירול וכן בתאי שטח 122-124 יהיה עפ"י המסומן בתשריט.

(8) בהתאם לסעיף 4.1.2 א(2).

(9) קומת הביניים והגלריה כהגדרתם בתכנית זו תהיה מעבר למניין הקומות המותרות. חריגה ממספר קומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

(10) במגרשים פינתיים בהם אורך המגרש בחזית הפונה לרחוב ניצב לאבן גבירול קטן מ-12 מ' קו הבניין הצידי יהיה 2.5 מ'. בבניה בקיר משותף קו בניין צידי יהיה בהתאם לסעיף 4.1.2 ד'. חריגה מקווי בניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

(11) קו בנין קדמי לרחובות ניצבים ועורפיים לרחוב אבן גבירול ואשר אינם פונים לכיכר רבין יהיו ע"פ המסומן בתשריט.

(12) כמפורט בסעיף 4.1.2 א.

(13) ע"פ הקיים. במקרים בהם נמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין המותרים במגרש תותר חריגה עד 2 מ' מגבול מגרש צידי לבניית מרחבים מוגנים.

(14) ע"פ הקיים. במקרים בהם נמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין המותרים במגרש תותר חריגה עד 3 מ' מגבול מגרש אחורי לבניית מרחבים מוגנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות**6.1****איחוד וחלוקה**

הוועדה המקומית, לאחר חו"ד מהנדס העיר, רשאית לאשר איחוד חלקות לבניה חדשה בכפוף לתנאים הבאים:

1. איחוד חלקות לבניינים הבנויים בקיר משותף ערב אישור התוכנית.
2. מימוש הבניה יהיה בעת ובעונה אחת.

6.2**עיצוב פיתוח ובינוי**

הגשת היתר בניה למגרש הראשון הבנוי בקיר משותף תכלול תכנית עיצוב ופיתוח לכלל המבנים הבנויים בקיר משותף בהתאם להנחיות הבאות:

1. התכנית תחייב את כלל המבנים הבנויים בקיר משותף בכל הנוגע לאחידות במימדי קולנדה, גובה המבנה, גובה מעקות, גובה הקומות במבנה, קו בניין קדמי, מישור החזית המסחרית, שילוט והשתלבות חומרי הגמר.
2. התכנית תכלול תכניות פיתוח, קומת קרקע, קומה טיפוסית וקומת גג, חזיתות וחתכים כולל של המבנים הסמוכים וכן פרוט חומרי גמר.
3. בתחום אזור ההכרזה התכנית תהיה בהתאם להנחיות הוועדה המקומית לעיצוב לרחובות מסחריים באזור ההכרזה.
4. תכנית הפיתוח תכלול פרטי פיתוח, גינון ונטיעות, שמירה על עצים בוגרים בהתאם לסקר עצים שיאושר ע"י האגרונום העירוני, פריסת גדרות ופרטיהן, ריצופים, פתרונות חניה במידה וקיימים במגרש, מתקנים טכניים וכיו"צ.
5. שטחי החצרות יהיו פתוחים לכל דיירי הבניין ויכללו נטיעות וגינון. תתאפשר הצבת שולחנות וכיסאות הנלווים לשימוש מסחרי במרווח הצדדי והאחורי בהתאם להליכים לפי כל דין.

6.3**עיצוב אדריכלי**

א. חזיתות:

1. לא תותר הפניית מחסנים וחדרים טכניים לחזית רחוב אבן גבירול.
2. לא תותר הפניית חלונות ממ"ד או ממ"ק לחזית הקדמית לאבן גבירול או לרחוב ראשי ניצב לאבן גבירול.
3. בבניה חדשה כניסות לשימושי המגורים ימוקמו במרווחי הצד. במגרשים בהם לא ניתן למקם כניסה למגורים במרווחי הצד תותר כניסה בחזית הקדמית במימדים המינימליים הנדרשים. במגרשים פינתיים תהיה עדיפות לכניסה מרחוב ניצב לאבן גבירול.

ב. חומרי גמר:

1. החזית המסחרית תהיה מזוגגת.
 2. חיפוי הבניינים יעשה בחומרים עמידים באישור מהנדס העיר.
 3. לא יותרו תריסי פלסטיק או גלילה לחזית אבן גבירול.
 4. שטח הזיגוג בחזית הראשית לא יעלה על 60% מכלל שטח החזית.
- ג. מצללות (פרגולות):

תותר הקמת מצללות בהתאמה להנחיות המרחביות ובתנאים הבאים:

1. גובה המצללה לא יעלה על 3.7 מ' כולל קורות עליונות.
2. לא תותר הקמת קירות למצללה.
- ד. מתקנים טכניים:

1. גג הבניין יהיה גג משותף ויותר לשימוש והצבת מתקנים טכניים לשירות הבניין כגון חדרי מכונות למעלית, מתקני מיזוג אוויר, מאגרי מים, מערכות סולריות, ארובות אוורור, אנטנות,

6.3

עיצוב אדריכלי

- מתקני תקשורת וכל מתקן כנדרש כדין.
2. בתוספת על בניין קיים, בנייה על גג בניין משותף תחויב בהעתקת התשתיות הקיימות על הגג באופן אשר ישרת את כלל דיירי הבניין ושילובן במבנה.
3. תובטח הפרדה של של מערכת אוורור של שטחי מסחר ותעסוקה.
- ה. אשפה:
1. חדרי האשפה ימוקמו בהתאם להנחיות המרחביות ובכל מקרה לא יותר למקמם בתחום החזית המסחרית.
2. יותר מיקום חדר אשפה או פתרון אחר לאצירת אשפה בקומות המרתף בכפוף לתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.4

עיצוב אדריכלי

- הנחיות עיצוב לאזור ההכרזה
- הנחיות אלה חלות על המגרשים הכלולים בתחום אזור ההכרזה כהגדרתו בתכנית. עקרונות שימור המרקם שנקבעו בתכנית זו למגרשים אלה מתייחסים לשמירה על נפחי הבניה והשפה האדריכלית ע"י קביעת הוראות לגובה הבינוי, מספר קומות מקסימלי וקווי בניין אשר חריגה מהם תהווה סטייה ניכרת לתכנית. כמו כן התכנית כוללת הנחיות עיצוב לשמירת המאפיינים האדריכליים של האזור כמפורט להלן:
1. עיצוב מבנים ופיתוח המגרש בתחום אזור ההכרזה, יהיה בהתאמה למאפיינים האדריכליים ההיסטוריים של המבנים והמרקם הקיים, על פי הנחיות 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. מהנדס העיר רשאי לדרוש את שילובם ושמירתם של אלמנטים אדריכליים בעלי ערך בקומות הקיימות ובקומות התוספת.
3. עיצוב חזיתות:
- א. חומרי גמר: טיח, לבני סיליקט, פריקסטים. במבנים קיימים ישוחזר גוון הטיח המקורי בתוספות הבנייה.
- ב. החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית.
- ג. בתוספת לבניינים קיימים, בקומות הקיימות לא תותר תוספת מרפסות חדשות או כל תוספת בנייה בחזית הפונה לרחוב.
4. גגות המבנים יהיו שטוחים.
5. הוראות לפיתוח המגרש:
- א. לאורך גבולות המגרש הצידי והאחורי תישמר ככל הניתן רצועת גינון הכוללת מילוי אדמה גננית כמפורט לעיל.
- ב. תכנית הגינון תכלול שימוש בצמחיה אופיינית לתחום אזור ההכרזה.

6.5

חניה

1. לא תותר כניסת רכבים מרחוב אבן גבירול אלא מרחובות ניצבים או מקבילים. כמו כן, תותר גישה לחניה במגרשים הגובלים למגרשים בהם הותרה כניסה לחניה כאמור לעיל בכפוף לרישום זיקת הנאה הדדית כאמור בסעיף 6.7.4.
2. תקן חניה יהיה תקן 0 לכלל השימושים למעט במגרשים להם יש גישה לחניה כאמור בסעיף 1 לעיל. במגרשים אלה תקן החניה לשימוש מגורים יהיה 0.5-0 מקומות חניה ליח"ד. במידה וקיימים מקומות חניה במצב קיים עפ"י היתר בניה, יתווספו חניות אלה לתקן חנית המגורים.
3. במגרשים בהם תתאפשר גישה לחניה, תקן חניה לרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לתקן התקף

6.5

חניה

- לעת מתן היתר הבנייה.
4. כל מבנה יחויב בפתרון לחניית אופניים בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה אשר ימוקם בתת הקרקע ו/או בחצר הבניין במתקן חניה לאופניים.

6.6

הפקעות לצרכי ציבור

1. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו וירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג כל שהוא.
2. שטחי המדרכה מעבר לקו הבינוי הקדמי בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול או לכיכר רבין יופקעו וירשמו על שם העירייה. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית. למעט בתאי שטח 105-121 בהם רשאית העירייה להפקיע ולרשום את השטחים הציבוריים ולתפוס בהם חזקה רק לאחר מימוש היתר בניה בהתאם לתכנית זו. בהתאם לכך השימושים הקיימים עפ"י כל דין בתאי שטח 105-121 יהיו שימושים מותרים עד למימוש היתר בניה.

6.7

זיקת הנאה

1. בתחום הקולונדה תירשם זיקת הנאה להולכי רגל. שטח זה יפותח ברצף עם המדרכה.
2. במגרשים פינתיים, המרווח שבין קו הבניין הקדמי וקו המגרש ברחוב הניצב אליו פונה השטח המסחרי, יסומן בזיקת הנאה להולכי רגל ויפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום.
3. בתחום זיקות ההנאה רשאית הרשות המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכן ביצוע תשתיות עירוניות מעל ומתחת לקרקע.
4. במקרה של תכנון חניה תת קרקעית משותפת או גישה משותפת לחניה בבניין הבנוי בקיר משותף או מספר בניינים הבנויים בקיר משותף, תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב בהתאם.
5. במקרה של כניסה משותפת לשני מגרשים סמוכים תירשם זיקת הנאה הדדית.

6.8

הנחיות מיוחדות

- מלונאות
1. שימושי מלונאות יהיו בכפוף לעמידה בתקנים ליתקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.
2. שימושי המלונאות יהיו בקומות/אגפים שלמים ובבעלות אחודה.
3. יותרו שימושי מלונאות הפתוחים לציבור בקומת הקרקע כגון בתי קפה, מסעדות, מבואות וכד'.
4. תובטח הפרדה בין שימושי המלונאות והמגורים לרבות כניסות, ומערכות האיסטטלציה, מערכות מיזוג האוויר והאשפה.

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

1. אישור תוכנית העיצוב והפיתוח לכלל המבנים הבנויים בקיר משותף בהתאם לסעיף 6.2 לעיל.
2. בתחום ההכרזה: תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד מהנדס העיר בדבר עמידה בהנחיות כאמור בסעיף 6.3 לעיל.
3. בתוספת לבניין קיים - פתיחת כל המרפסות במבנה הקיים הפונות לחזיתות/קדמיות.
4. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.
5. תנאי להיתר הריסה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לביצוע סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך.

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

6. שימושי המסחר, לרבות פירי האיוורור והארובות, יהיו בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
7. חו"ד אקוסטית שתתייחס למערכות מכאניות בבניינים ובסביבתם, בחינת ההשפעות של שימושי תעסוקה ומסחר על המגורים, רעש תחבורה ורעידות מהרק"ל והנחיות לביצוע.
8. הנחיות למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר מעבודות בניה והריסה (כולל התייחסות כלי צמ"ה).
9. אישור לבדיקת שטף מגנטי ממקורות קרינה והולכה ככל שיידרש.
10. אישור יועץ איכות אוויר לנושא גלאי CO ככל שיידרש.
11. אישור מיגון מפני קרינה, ככל שיידרש.

6.10

הוראות לתכניות לתשתיות לאומיות

1. תנאי למתן אישור תכנית פיתוח, היתרי הריסה ובניה במגרשים הגובלים/ חופפים לתוואי מתע"ן (רק"ל ומטרו) יהיה תיאום עם נת"ע וקבלת אישורה.
2. לא יותר בינוי, לרבות עוגנים וכל עבודה בתחום יעוד תחנות המטרו והרק"ל.
3. לא תותר הנחת תשתיות בתחום תחנת המטרו והרק"ל ורצועת המתע"ן אלא בתיאום עם נת"ע.
4. יש לתאם עם נת"ע כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.

6.11

שמירה על עצים בוגרים

- יש להבטיח שימור העצים הקיימים במגרשים בהתאם להנחיות הבאות:
- א. כל עבודה בקרבת עצים תחייב הגנת העצים מפני פגיעה בהתאם למפרט לשימור עצים של משרד החקלאות ופקיד היערות.
 - ב. העתקת עצים תבוצע ע"פ נוהל פקיד היערות וברישיון בלבד.
 - ג. במגרשים פרטיים הכוללים עצים בוגרים, בקשה להיתר בניה תכלול סקר עצים וכן חו"ד פקיד היערות לסקר זה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור פקיד היערות לסקר העצים. הוועדה המקומית תהיה רשאית להקטין תכסית בינוי המרתפים בהתבסס על סקר העצים למגרש לטובת שמירה על עצים.

6.12

ניהול מי נגר

1. מערכת התיעול והניקוז תתוכנן לאור הנחיות תמ"א 1 במטרה לעמוד ביעדים למניעת הצפות.
2. בקשה להיתר בניה תכלול נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח נגר יממתי מנוהל של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי בשטח המגרש בתקופת חזרה של 1:50 שנים.
- בקשה להיתר בניה למגרש בשטח העולה על 5 דונם תכלול נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח נגר יממתי מנוהל של לפחות 75% מנפח הנגר היממתי בשטח המגרש בתקופת חזרה של 1:50 שנים.
- הפתרונות ישולבו בתכנית הפיתוח. יעד הספיקה היוצאת מכל אחד מהמוצאים אל המערכת העירונית, לאחר מימוש מלוא אמצעי ניהול הנגר, לא יעלה על מחצית מספיקת תכן לאירוע בהסתברות 20% שמשכו 60 דקות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40