

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0214213

תא/ 3866 - תפרי נווה צדק צפון מזרח

מחוז

תל-אביב

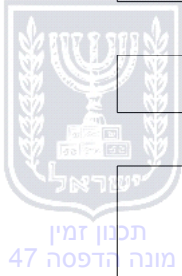
מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על האזור הצפון-מזרחי של שכונת נווה צדק, הגובל ברחוב יצחק אלחנן וקצה שדרות רוטשילד (רחוב התלמי). שטחה כ-35 דונם. לשכונת נווה צדק ערכים היסטוריים, אדריכליים ותרבותיים המהווים אבן דרך בהתפתחות העיר תל-אביב-יפו.

התכנית שומרת על מרקם הבניה ההיסטורי המאופיין: בבנייה נמוכה בתכסית גבוהה, קו בניין קדמי 0 מ', רחובות צרים וגגות רעפים.

מצב קיים

התכנית החלה על רוב המתחם הינה תכנית 1200 (משנת 1975), בה השטח מוגדר כאזור לתכנון בעתיד. תכנית 2277 (משנת 1991) חלה על חלקות 31 ו-32 גוש 7422 ביעוד מגרש מיוחד, שלגביו נקבע בהוראות תכנית 2277 כי לא יוצאו היתרי בניה עד להכנת תכנית מפורטת.

האזור מבונה ברובו בבניינים (מרביתם מגורים) בני 1-2 קומות, במצב פסי בינוני עד גרוע. החלקות ברובן, בבעלות פרטית, בגודל משתנה בשטח של 100-500 מ"ר.

בתחום התכנית כלולות חלקות 31 ו-32 בגוש 7422, בבעלות רמ"י ששטחן סה"כ כ-1.5 ד' (בחלקות קיימים כ-20 מחזיקים, מרביתם מחזיקים ברשות - דיירים מוגנים של חברת עמידר).

בנוסף בתחום התב"ע חלקות בבעלות עיריית תל אביב-יפו: בקצה שדרות רוטשילד, ברחוב השחר (גני ילדים), ברחוב לילינבלום (ביה"ס לבנות) וברחוב עין גנים, בשטח כולל של כ-7700 מ"ר.

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

בסמוך לגבולות התכנית מקודמות תכניות המייצרות רצף תכנוני שמאפשר את התחדשות האזור:

1. בשנת 2013 אושרה תכנית תא/3501 תפרי נווה צדק דרום, אשר קבעה מסגרת בניה לאזורים לתכנון בעתיד ע"פ תכניות 1200 ו-2277, אשר מאפשרים את שיקומו והחייאתו של האזור תוך שמירה על המרקם הקיים כחלק אינטגרלי משכונת נווה צדק.

2. בשנת 2014-15 אושרו תכניות 2615 ב 1 ו-2615 ג' המאפשרות את הרחבת רחוב יצחק אלחנן והתווייתו כשדרה המחברת בין שדרות רוטשילד אל ים.
3. תכנית 3966 - תכנית המקודמת לחלקים הצפון מערביים של שכונת נווה צדק ותאפשר הוצאת היתרי בניה ואת שיקום והתחדשות האזור.

מטרות התכנית החדשה:

- לאפשר את שיקום האזור והחייאתו תוך שמירה על המרקם הקיים, ע"י קביעת ייעודי קרקע, מבנים לשימור, זכויות בניה והוראות בניה כדי לאפשר הוצאת היתרי בניה.
- קביעת שטחים ציבוריים פתוחים ברחוב עין גנים וברחוב הראשונים.
- קביעת אחוזי בניה למגרש עירוני בקצה שדרות רוטשילד (הכולל את ביה"ס לבנות ומגרשי חניה בפועל) לחיזוק הקשר עם שדרות רוטשילד.
- בהתאם לכך לשנות בתחום התכנית את הוראות תכניות 1200, 2277.

עקרונות התכנית החדשה

המתחם מאופיין במגוון שימושים, החל במגורים וכלה במסחר, בילוי, משרדים ומבני ציבור. בעירוב השימושים הקיים באזור זה פוטנציאל תכנוני רב ליצירת אזור אורבאני מרתק אשר יספק מגוון שירותים לתושבי האזור בפרט ולתושבי העיר בכלל.

התכנון ממשיך את מרקם הבינוי האופייני לשכונת נווה צדק, תוך טיפול פרטני באזורי התפר בהם ה"שכונה והמע"ר נפגשים".

אופי הבינוי המתוכנן: בניינים בני 2-3 קומות ועליית גג, בנויים בקו בניין 0 מ' לרחוב.

התכנית כוללת מספר מתחמים:

מתחם יצחק אלחנן - דופן נווה צדק

ברחוב יצחק אלחנן המשך הבינוי האופייני לשכונת נווה צדק. יותרו 3 קומות, כולל קומה מסחרית גבוהה ועליית גג (מגורים או משרדים + חזית מסחרית בקומת קרקע).

אזור התפר בין שכונת נווה-צדק למע"ר רוטשילד

האזור שבין רחוב התלמי ממזרח, לרחוב תחכמוני ממערב.

חשיבותו של האזור בהיותו אזור מקשר בין שכונת נווה-צדק למע"ר רוטשילד - "קצה שדרות רוטשילד".

באזור זה מתוכנן חיבור שדירת רוטשילד-המע"ר לשכונת נווה-צדק והמשך הציר הירוק אל שצ"פ המסילה - המוביל לים.

בקצה שדרות רוטשילד מוצע מגרש למבנה ציבורי בשטח של כ-1900 מ"ר. במסגרת התכנית המוצעת מוגדרים אחוזי הבניה ויעוד הקרקע.

אופן העמדת המבנה, מיקום שטחים פתוחים, תכסית וכ"ו יקבעו במסגרת תוכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית.

מתחמי מגורים

דברי הסבר לתכנית

אזורי מגורים מובהקים, הממשיכים עם נפחי הבניה האופייניים לשכונה. בניינים בני 2-3 קומות ועליית גג, בנויים בקו בניין 0 מ' לרחוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית תא/ 3866 - תפרי נווה צדק צפון מזרח

מספר התכנית 507-0214213

1.2 שטח התכנית 35.294 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

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 178236

קואורדינאטה Y 663540

1.5.2 תיאור מקום

צפון-מזרח שכונת נווה צדק.

גבולות:

בצפון: רחוב יצחק אלחנן.

במזרח: רחוב התלמי (שד' רוטשילד).

בדרום: רחוב לילינבלום, ורחוב פינס.

במערב: סימטת תחכמוני, רחוב שבזי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	אחד העם		
תל אביב-יפו	אלחנן יצחק		
תל אביב-יפו	דגניה		
תל אביב-יפו	החרמון		
תל אביב-יפו	השחר		
תל אביב-יפו	התלמי יהושע		
תל אביב-יפו	יבנאל		
תל אביב-יפו	יהודה החסיד		
תל אביב-יפו	לילינבלום		
תל אביב-יפו	מולכו שלמה		
תל אביב-יפו	מחנה יוסף		
תל אביב-יפו	עין גנים		
תל אביב-יפו	פינס		
תל אביב-יפו	ראשונים		
תל אביב-יפו	שבזי		
תל אביב-יפו	תחכמוני		

שכונה

צפון-מזרח שכונת נווה צדק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6920	מוסדר	חלק	57-58	

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6922	מוסדר	חלק	1-6, 17-18, 20-21, 45-46, 53-54	44, 47, 51
7420	מוסדר	חלק	1-5, 81-86	108-109, 118
7422	מוסדר	חלק	4-8, 10, 12-24, 31-36, 39-52, 73, 76-81, 87-88	9, 30, 37, 74-75

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	תאריך
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו, בכפוף לשינויים המפורטים בתכנית זו.	6137	154	21/09/2010
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו, בכפוף לשינויים המפורטים בתכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 38	כפיפות	הוראות תמ"א 38 תחולנה על תכנית זו. בהתאם לסעיף 19.2 שבהוראות תמ"א 38. תמריצי תמ"א 38 אינם חלים בתחום תכנית זו: לא יינתנו תמריצי בניה, לרבות תוספות בניה, תוספת יח"ד, קומות והקלות לפי תמ"א 38 מעבר לקבוע בתכנית זו, וזאת בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 (רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת, שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות).	5397	2640	18/05/2005
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו, בכפוף לשינויים המפורטים בתכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תא/ 1200	שינוי	השינוי בתחום תכנית זו בלבד.	2123	1832	03/07/1975



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 2650 / ב	שינוי	הוראות תכנית זו חלות על מבנים לשימור בתחום תכנית זו, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	5846	4596	04/09/2008
תא/ ג	שינוי	הוראות תכנית ג גגות לא יחולו בתחום תכנית זו. השינוי בתחום תכנית זו בלבד, של התכנית על שינוייה.	4208	2974	21/04/1994
תא/ ג/ 1	שינוי	הוראות תכנית ג גגות לא יחולו בתחום תכנית זו. השינוי בתחום תכנית זו בלבד, של התכנית על שינוייה.	5705	3996	20/08/2007
תא/ ל/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ל/ 4. הוראות תכנית תא/ ל/ 4 תחולנה על תכנית זו.	6566	3677	20/03/2013
תא/ ע	שינוי	הוראות תכנית ע מרתפים יחולו על המבנים לשימור למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	3275		28/11/1985
תא/ ע/ 1	שינוי	הוראות תכנית ע/ 1 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 2277	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2277 ממשיכות לחול.	3940	606	07/11/1991

הערה לטבלה:

התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים - התוספת אינה חלה.
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית - התוספת אינה חלה.
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים - התכנית אינה תכנית שימור כמובנה בתוספת הרביעית.

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				אורית מילבואר-אייל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אורית מילבואר-אייל		תשריט מצב מוצע	לא
שימור	מחייב		58	01/12/2017	טל איל	12/12/2017	כרטיסי בניין-חתום להפקדה	לא
שימור	מחייב		43	01/12/2017	טל איל	12/12/2017	נספח שימור חלק א'-חתום להפקדה	לא
שימור	מחייב		53	01/12/2017	טל איל	12/12/2017	נספח שימור חלק ב'-חתום להפקדה	לא
בינוי	מנחה	1: 500		11/12/2017	אורית מילבואר-אייל	12/12/2017	נספח הבינוי מנחה עם הערות מחייבות לעניין גובה, מס' קומות, שיפועי גגות, מרפסות בעליית גג-חתום להפקדה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית	1: 500	4	22/10/2017	אורית מילבואר-אייל	22/10/2017	נספח עצים - נספח מנחה הכולל הוראות מחייבות לעניין העצים לשימור-חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	19/06/2016	דני פוכס	20/07/2016	נספח תנועה-חתום להפקדה- חתום להפקדה-חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		13/07/2016	אורית מילבואר-אייל	14/07/2016	חתום להפקדה	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

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	ועדה מקומית		ועדה מקומית	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247284		shoshani_c@mail.tel-aviv.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247284		shoshani_c@mail.tel-aviv.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-9533333	03-7632132	gilit@mmi.gov.il
בבעלות רשות מקומית			עיריית תל-אביב - יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-5218244	03-5216597	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף, בעלים פרטיים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית ומתכננת ערים	עורך ראשי	אורית מילבואר-אייל	87124	אורית מילבואר-אייל אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	בן אביגדור	16	03-5444446	03-5444451	orit@ome.co.il
נספח השימור	אדריכל	טל איל	81500	טל איל אדריכלית	תל אביב- יפו	נטר קרל	4	03-5271441		tal@taleyal.com
מודד	מודד	אורי חן ציון	00541	אורי חן ציון	הוד השרון	דרך רמתים	38	09-7410505	09-7460893	uri_zi@017.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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
בניין חדש	בניין שאינו בניין קיים.
בניין לשימור	מבנה קיים בעל ערכים הראויים לשימור ומסומן בתשריט בסימן מיוחד.
בניין קיים	כל בניין כמשמעותו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, הקיים כדן או שהיתר הבניה העיקרי לו ניתן ערב מתן תוקף לתכנית זו.
הועדה	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו.
חזית קדמית	חזית מבנה הפונה לרחוב או לשטח ציבורי פתוח.
מה"ע	מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה למרחב התכנון המקומי תל-אביב-יפו או מי שימונה מטעמו.
מפלס הכניסה הקובעת לקביעת גובה הבניין	בבניה חדשה המפלס שבין 0 ל- 30 + ס"מ מעל המדרכה הגובלת בחזית הקדמית של המגרש (ובאין מדרכה - הדרך), מדוד במרכז החזית הקדמית של המגרש. במגרשים להם מספר חזיתות קידמיות ייקבע מפלס הכניסה הקובעת לפי המפלס הגבוה מביניהם. בבניינים קיימים ובבניינים לשימור מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס הרצפה המקורית של המבנה.
מרתף	חלק מבניין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת לפני הקרקע המקיפה אותו. בכל מקרה לא תבלוט תקרת המרתף מעל 50 ס"מ נטו ממפלס הרחוב בו נמצאת הכניסה הקובעת לבניין.
עליית גג	שטח בתוך חלל גג הרעפים. ניתן לתכנן בעליית גג יחידות דיור נפרדות. שטח יחידה במגבלות הצפיפות הכללית.

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**

קביעת מסגרת בניה כוללת לאזור, שתאפשר את שיקומו והחייאתו, תוך שמירה על אופי הבניה ועל המרקם הקיים, בין השאר באמצעות שמירה על הפרצלציה הקיימת, ייעוד מבנים לשימור וקביעת הוראות לשיקומם. קביעת שטחי ציבור בנויים ופתוחים לרווחת תושבי האזור. קביעת הוראות לחיזוק מבנים קיימים כנגד רעידות אדמה, בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. שינוי בתחום תכנית זו של תכנית מפורטת מס' 1200, תכנית מפורטת מס' 2277 ותמ"א 38 על שינוייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעודי הקרקע מאזור לתכנון בעתיד, מגרש מיוחד, בניין ציבור ושביל להולכי רגל - למגורים ב', מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לדת, דרך, שטחים פתוחים ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת תכליות מותרות למגורים, מסחר ושימושים ציבוריים.

3. קביעת זכויות בניה והוראות בניה למגורים: בהיקף של עד 280% שטחים כוללים על קרקעיים. לשימושים ציבוריים: בהיקף של עד 200% שטחים עיקריים על קרקעיים.
4. סימון מבנים לשימור מיקומם וסיווגם וקביעת הוראות שימור.
5. קביעת חזית מסחרית לאורך רחוב יצחק אלחנן, סביב כיכר "עין גנים" (רחוב התלמי, רחוב עין גנים, רחוב אחד העם ורחוב תחכמוני) וברחוב שבזי.
6. קביעת הוראות להפקעת חלק מחלקה 32+31 בגוש 7422, זיקת הנאה בחלק מחלקה 39 בגוש 7422, לצורך שביל הולכי רגל וייעודן לשטח ציבורי פתוח. קביעת הוראות לזיקת הנאה בחלק מחלקה 6 בגוש 6922 לצורך הרחבת המדרכה. (רוחב זיקת ההנאה על רחוב התלמי 1.5 מ')
7. הקצאת שטח ציבורי פתוח בתחום התכנית בחלקה 44 בגוש 7422 ובחלקה 34 בגוש 7422.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

35.294

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר		+60	60		נתון זה הינו הערכה בלבד
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+13,408	13,408		5,291 מ"ר - נתוני מצב מאושר לפי דו"ח ארנונה מאפריל 2015. סה"כ מוצע בתכנית מפורטת - בקירוב
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+318	318		152 יח"ד - נתוני מצב מאושר לפי דו"ח ארנונה מאפריל 2015. סה"כ מוצע בתכנית מפורטת - בקירוב
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+24,929	24,929		9,929 מ"ר - נתוני מצב מאושר לפי דו"ח ארנונה מאפריל 2015. סה"כ מוצע בתכנית מפורטת - בקירוב
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+3,257	3,257		2,505 מ"ר - נתוני מצב מאושר לפי דו"ח ארנונה מאפריל 2015. סה"כ מוצע בתכנית מפורטת - בקירוב

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	600 - 617,610
מבנים ומוסדות ציבור	301,300
מבנים ומוסדות ציבור לדת	226
מגורים ב'	100 - 117,119,120,122 - 131,133
מגורים ג'	118,200 - 222,224,225,227
שטחים פתוחים	401 - 403

יעוד	תאי שטח
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500

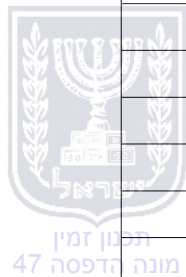
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי דת ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור לדת	226
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301, 300
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לדת	226
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	100, 103, 104, 117, 119, 122, 123, 125 - 130, 133
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	118, 217 - 219, 224, 225
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	605
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	119, 130
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	118, 224
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	401, 403
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	601, 605
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	119, 123, 124
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	205
חזית מסחרית	מגורים ב'	100, 103, 104, 117, 119, 120, 122 - 130, 133
חזית מסחרית	מגורים ג'	118, 200 - 213
חזית מסחרית	שטחים פתוחים	403
להריסה	דרך מוצעת	605
להריסה	מגורים ב'	123
להריסה	שטחים פתוחים	403
מבנה להריסה	מגורים ב'	117, 119
מבנה להריסה	מגורים ג'	118, 224
מבנה להריסה	שטחים פתוחים	401, 403
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	605
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	118, 224
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	401, 403

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון בעתיד	28,400	80.67
בנייני ציבור	5,155	14.64
מגרש מיוחד	1,474	4.19
שביל להולכי רגל	178	0.51
סה"כ	35,207	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
23.03	8,127.78	דרך מוצעת
15.68	5,533.4	מבנים ומוסדות ציבור
2.40	846.78	מבנים ומוסדות ציבור לדת
21.53	7,598.83	מגורים ב'
28.52	10,065.1	מגורים ג'
3.49	1,231.97	שטחים פתוחים
5.36	1,890.62	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	35,294.48	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים א. מגורים. ב. לדיירים באזור מגורים, תותר הפעלת עסק שאיננו מהווה מטרד (בהתאם לסעיף 6.3.1 ד' להלן) המחובר ליחידת המגורים שלהם (לפחות 60% מהיחידה מיועדת למגורים), בתנאי שאותו דייר מתגורר בפועל באותה יחידת מגורים. ג. בתאי השטח בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט, יותרו השימושים המפורטים בסעיף מס' 6.3.1 ד' להלן, בקומת הקרקע בלבד, ועד 100% מקומת הקרקע. ד. הועדה רשאית להתיר שימוש למלונאות בבניין שלם. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי יהיה תיאום, אישור ועמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות וזאת בכפוף לבדיקה שתעשה מפעם לפעם בשכונת נווה צדק המתייחסת למספר בתי המלון הקיימים בשכונה ולאחר קבלת חוות דעת מה"ע. וכל זה ללא תוספת זכויות או נפח בניה מעבר למוגדר בתכנית זו. ה. במבנים לשימור הועדה המקומית תהא רשאית להרחיב את רשימת השימושים המותרים. השימוש בשטחים אלו יותאם לאופי המבנה ולמטרות התכנית ע"פ שיקול דעת מחלקת שימור. השימוש כאמור יעשה בהליך פרסום לפי סעיף 149(א) לחוק. הרחבת השימושים כאמור לא תחול בקומת הקרקע במגרשים בהם סומנה חזית מסחרית בתשריט.
4.1.2	הוראות א הערות לטבלת הזכויות זכויות הבניה מפורטות בטבלה שבסעיף 5 להלן. זכויות הבניה המותרות למגרש כוללות גם את שטחי הבניינים לשימור במידה וקיימים במגרש ולמגרשים בהם מבוקשת תוספת בניה. במגרשים עם מבנים לשימור, בהם לא ניתן להוסיף בניה על קרקעית בשל הוראות התכנית תהא הועדה המקומית רשאית להתיר תמריצים לביצוע עבודות השימור כפי שקובע נספח ה' לתכנית 2650 ב'. ב הוראות בינוי שטח מגרש מינימלי לבנייה: 90 מ"ר (בכפוף לסעיף 6.4.14) ג גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה יותרו שתי קומות (כולל קומת קרקע) ועליית גג. תחילת שיפוע הגג יהיה מגובה מרבי של 6.6 מ', מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לבנין. הבניה מעל גובה 6.6 מ' תהיה בתוך חלל הגג בלבד. הגובה המרבי של הבניין יהיה 10.6 מ', מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד הנקודה הגבוהה ביותר בבניין, כמפורט בנספח הבינוי. בבניין פינתי או בעל מספר חזיתות קדמיות, ייקבע מפלס הכניסה הקובעת כאמור בסעיף 1.9 לעיל. בבניין עם חזית מסחרית תותר ק"ק בגובה של עד 3.8 מ' ברוטו, הגובה המרבי של הבניין יהיה 11.1 מ' ברוטו (כולל עליית הגג), מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד הנקודה הגבוהה ביותר בבניין, כמפורט בנספח הבינוי, תחילת שיפוע הגג יהיה מגובה מרבי של 7.1 מ' מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לבנין. הבניה מעל גובה 7.1 מ' תהיה בתוך חלל הגג בלבד. במידה וגובה הקומה המסחרית יהיה קטן מ 3.8 מ', הגובה המרבי ותחילת שיפוע הגג של הבניין יקטן בהתאם.

4.1

מגורים ב'

חריגה מהגבהים המותרים מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ד

קווי בנין

- קו בניין קדמי : 0 מ'. קו הבניין הקדמי 0 מחייב בכל הקומות פרט לעליית הגג. למרות הרשום לעיל יותרו נסיגות מקו אפס משיקולים עיצוביים בחלקי חזית בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.

במגרש בו קיימות שלוש חזיתות קדמיות תותר בניה בקו בניין קדמי שונה באישור מה"ע או מי מטעמו, באחת החזיתות הקדמיות.

מה"ע רשאי לדרוש התאמת קו בניין קדמי לקו חזיתות המבנים הסמוכים לאורך הרחוב. במידה וקו בניין קדמי שונה מקו המגרש, מה"ע רשאי לדרוש את צירוף השטח בין קו הבניין הקדמי לקו המגרש למדרכה הציבורית. במקרה זה תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור. לא יבנו גדרות בתחום שטח זה.

- קו בניין צדדי : 2.5 מ'.

במגרש שאורך החזית הקדמית שלו קטן מ-8 מ' יותר קו בניין צדדי 2 מ'.

קו בניין צדדי 0 מ' מותר באחת או יותר מהחזיתות הצדדיות בתנאי שיוצג פתרון למתקנים הטכניים (אשפה, פילר חשמל, מוני מים, גז וכו') בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 6.4.9 לחלוף ובתנאי שמתקיים אחד מהתנאים הבאים :

א. המגרש הגובל בנוי בקו בניין צדדי 0 מ'.

ב. בהסכמה בין בעלי מגרשים צמודים לתכנון בקו בניין צדדי משותף 0 מ'.

- קו בניין אחורי : 4 מ'.

בחלקה 45 גוש 7422, תא שטח 123, הגובל בכיכר "עין גנים" (גוש 7422 חלקה 44, תא שטח 402), התחום בין המבנה הקיים לכיכר יהיה בזיקת הנאה למעבר הציבור. לא יבנו גדרות בתחום שטח זה .

הוראות מיוחדות לחלקות 17-18 גוש 6922, תאי שטח 101-102 :

סביב העץ לשימור ישמר מרחק של 2 מ' לפחות מגזע העץ, וישמר בית גידול בנפח של 25 קו"ב אדמה לפחות.

בחלקה 18 יתאפשר קו בניין אחורי 2.5 מ'.

ה

הוראות בינוי

צפיפות : שטח דירה ממוצע לא יפחת מ- 80 מ"ר שטחים כוללים (עיקרי ושרות). שארית שווה או גדולה מ- 0.5 תאפשר בנית יחידת דיור נוספת.

בחלקות עם חזית מסחרית שטח דירה ממוצע לא יפחת מ- 65 מ"ר שטחים כוללים (עיקרי ושרות). שטחי המסחר לא יכללו בחישוב ממוצע מס' יחידות הדיור המותרות.

במבנים לשימור שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-65 מ"ר שטחים כוללים (עיקרי ושירות).



4.1	מגורים ב'
ו	מבנים קיימים הוראות לתוספת בניה באזור מגורים ב': ראה סעיף 6.1 להלן.
ז	שימור סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור הוראות למבנים לשימור באזור מגורים ב': ראה סעיף 6.2 להלן.
ח	הנחיות מיוחדות הנחיות מיוחדות לתא שטח 119 א. תא שטח זה כולל את חלקה 39 בגוש 7422. ב. חזית מסחרית בקומת הקרקע. ג. באזור בו מסומנת בתשריט זיקת הנאה למעבר ציבורי להולכי רגל, המעבר יהיה פתוח לציבור בכל שעות היממה ולגביו תירשם הערת אזהרה, כתנאי להוצאת היתר הבניה. ד. בגבול בין תא שטח 119 ותאי שטח 500 ו-403 תותר הקמתה של גדר נמוכה בגובה של עד 1 מ', הכוללת פתחי מעבר דרכה. בניית הגדר ו/או הריסת חלקי מבנה תעשה בתיאום עם מחלקת השימור ע"פ תיק תיעוד בלבד ובהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 4 ב', 2,5.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים כמפורט בסעיף 4.1.1
4.2.2	הוראות
א	הערות לטבלת הזכויות זכויות הבניה מפורטות בטבלה שבסעיף 5 להלן. זכויות הבניה המותרות למגרש כוללות גם את שטחי הבניינים לשימור במידה וקיימים במגרש ולמגרשים בהם מבוקשת תוספת בניה. במגרשים עם מבנים לשימור, בהם לא ניתן להוסיף בניה על קרקעית בשל הוראות התכנית תהא הועדה המקומית רשאית להתיר תמריצים לביצוע עבודות השימור כפי שקובע נספח ה' לתכנית 2650 ב'.
ב	הוראות בינוי שטח מגרש מינימלי לבניה: 100 מ"ר (בכפוף לסעיף 6.4.14)
ג	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה גובה: יותרו שלוש קומות (כולל קומת קרקע) + עליית גג. הגובה המרבי של הבניין יהיה 13.5 מ', מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד הנקודה הגבוהה ביותר בבניין, כמפורט בנספח הבינוי. תחילת שיפוע הגג יהיה מגובה מרבי של 9.90 מ', מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לבנין. הבניה מעל גובה 9.90 מ' תהיה בתוך חלל הגג בלבד. בבניין פינתי או בבניין בעל מספר חזיתות קדמיות, יקבע מפלס הכניסה הקובעת כאמור בסעיף 1.9. בחלקות עם חזית מסחרית לאורך רחוב יצחק אלחנן, תתוכנן קומה קרקע מסחרית בגובה של עד 5.0 מ' ברוטו. הגובה המרבי של הבניין יהיה עד 15.20 מ' (כולל עליית גג), מדוד ממפלס הכניסה

4.2	מגורים ג'
	הקובעת לבניין ועד הנקודה הגבוהה ביותר בבניין, כמפורט בנספח הבינוי. תחילת שיפוע הגג יהיה מגובה מרבי של 11.60 מ', מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לבנין. הבניה מעל גובה 11.60 מ' תהיה בתוך חלל הגג בלבד. במגרשים בעלי קומת קרקע מסחרית תותר בניית גלריה לקומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 30% משטחי המסחר. לא תותר הצמדתה לחזית הפונה לרחוב. שטח הגלריה בנוסף לשטחים המותרים לבנייה. הגלריה לא תחשב כקומה במניין הקומות המותר. במידה וגובה הקומה המסחרית יהיה קטן מ- 5.0 מ', הגובה המירבי ותחילת שיפוע הגג של הבניין יקטן בהתאם. חריגה מהגבהים המותרים מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
ד	קווי בנין - קו בניין קדמי : 0 מ'. קו הבניין הקדמי 0 מחייב בכל הקומות פרט לעליית הגג. למרות הרשום לעיל יותרו נסיגות מקו אפס משיקולים עיצוביים בחלקי חזית בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. במגרש בו קיימות שלוש חזיתות קדמיות תותר בניה בקו בניין קדמי שונה באישור מה"ע או מי מטעמו, באחת החזיתות הקדמיות, למעט במקרים בהם תהא חזית מסחרית. מה"ע רשאי לדרוש התאמת קו בניין קדמי לקו חזיתות המבנים הסמוכים לאורך הרחוב. במידה וקו בניין קדמי שונה מקו המגרש, מה"ע רשאי לדרוש את צירוף השטח בין קו הבניין הקדמי לקו המגרש למדרכה הציבורית. במקרה זה תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור. לא יבנו גדרות בתחום שטח זה. - קו בניין צדדי : 3 מ'. במגרש שאורך החזית הקדמית שלו קטן מ-8 מ' יותר קו בניין צדדי 2.5 מ'. קו בניין צדדי 0 מ' מותר באחת מהחזיתות הצדדיות, בתנאי שיוצג פתרון למתקנים הטכניים (אשפה, פילר חשמל, מוני מים, גז וכ"ו) בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 6.4.9 להלן ובתנאי שמתקיים אחד מהתנאים הבאים : א. המגרש הגובל בנוי בקו בניין צדדי 0 מ'. ב. בהסכמה בין בעלי מגרשים צמודים לתכנון בקו בניין צדדי משותף 0 מ'. - קו בניין אחורי : 4 מ'.
ה	הוראות בינוי צפיפות : שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-80 מ"ר שטחים כוללים (עיקרי ושרות). שארית שווה או גדולה מ-0.5 תאפשר יחידת דיור נוספת. בחלקות עם חזית מסחרית ו/או מבנים לשימור שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-65 מ"ר שטחים כוללים (עיקרי ושרות). שטחי המסחר לא יכללו בחישוב מס' יחידות הדיור המותרות.

4.2

מגורים ג'

ו

מבנים קיימים

הוראות לתוספת בניה באזור מגורים ג': ראה סעיף 6.1 וסעיף 6.5.8 להלן.

ז

שימור

סימון מהתשריט: **בלוק מבנה לשימור**

הוראות למבנים לשימור באזור מגורים ג': ראה סעיף 6.2 להלן.

ח

הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט: **הנחיות מיוחדות**

הנחיות מיוחדות לתא שטח 118 (מגרש "עין גנים")

א. תא שטח זה כולל את חלקות 31 ו-32 בגוש 7422. תא שטח 118 כולל מבנה לשימור. המבנים והסככות הקיימים בתא השטח (למעט המבנה לשימור) מיועדים להריסה. מטרת הנחיות מיוחדות לתאי שטח 118, היא לאפשר את שיקום המתחם וקביעת אחוזי בניה והוראות בניה. זכויות הבניה מפורטות בטבלה שבסעיף 5 להלן. זכויות הבניה המותרות למגרש כוללות גם את שטחי הבניין לשימור הקיים במגרש.

ב. הוראות בינוי:

1. תנאי להוצאת היתר בניה בתא השטח יהיה הכנת תב"ע בסמכות ועדה מקומית, שתקבע בין היתר את ההוראות לגבי איחוד וחלוקה, קווי בניין וכן בינוי ועיצוב ככל שיידרש.
2. ניתן לבנות בתא השטח 3 מבנים נפרדים, כולל המבנה הקיים לשימור.
3. במבנה לשימור הקיים בתא השטח ניתן יהיה להוסיף קומה אחת ועליית גג בקונטור המבנה המקורי, לאחר הכנת תיק תיעוד, בהתאם להנחיות אזור מגורים ב', בכפוף לסעיף 6.2 להלן. במבנים שאינם פונים לרחוב תחכמוני ניתן יהיה לבנות עד שלוש קומות (כולל קומת קרקע) ועליית גג, בהתאם להנחיות אזור מגורים ג' בניה חדשה.

4. קווי בניין:

- קווי בניין מבנה לשימור- בהתאם לקונטור המבנה המקורי הקיים.

- קווי הבניין למבנים החדשים יקבעו במסגרת תכנית הבינוי.

5. צפיפות:

שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-65 מ"ר שטחים כוללים (עיקרי ושרות). שארית שווה או גדולה מ-

0.5 תאפשר יחידת דיור נוספת. שטחי המסחר לא יכללו בחישוב מס' יחידות הדיור המותרות.

6. חניה- פתרון החניה יהיה משותף. תותר חניה תת קרקעית בלבד.

הנחיות מיוחדות לתא שטח 130 (חלקה 43 גוש 7422):

תישמר חצר בין 2 המבנים לשימור במגרש בהתאם לתיקי התיעוד.

4.3

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.3.1

שימושים

א. מבנים ומוסדות ציבור למטרות חינוך, קהילה, תרבות וספורט- באישור ועדה מקומית בעת הוצאת היתר בניה.

ב. שילוב של שימושים נלווים מסחריים, לשימוש באי המבנה הציבורי כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים וכן שימושים תואמים את שימושו העיקרי של המבנה, באישור ועדה מקומית.



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
ג. שטח ציבורי פתוח ומגוון. ד. מרתפים - תותר חניה תת קרקעית לרווחת הציבור, מקלט ציבורי ושימושים נוספים בהתאם לתכנית ע 1 מרתפים.	
הוראות	4.3.2
הערות לטבלת הזכויות זכויות הבניה מפורטות בטבלה שבסעיף 5 להלן.	א
זכויות בניה מאושרות יותרו עד 10% מסך השטחים המותרים עבור שימושים נלווים מסחריים.	ב
הוראות בינוי תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש ועד 60% באישור הועדה המקומית	ג
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה יותרו עד 4 קומות. גובה קומת קרקע לא יעלה על 5.5 מ' ברוטו. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו. חריגה מהגבהים המותרים מהווה סטייה ניכרת לתכנית.	ד
קווי בנין קווי בניין ע"פ תכנית צ'.	ה
תנאים למתן היתרי בניה בינוי ופיתוח: תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית בניין עיר לבינוי, עיצוב ופיתוח על ידי הועדה המקומית. תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח תתייחס בין היתר לנושאים הבאים: 1. מיקום ואופן העמדת המבנה הציבורי, מיקום השטחים הפתוחים תוך הבטחת המשך שדרות רוטשילד לכוון מערב ומעבר הולכי רגל (דרך תא שטח 403). 2. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניין, חזיתות עקרוניות, חומרי גמר. 3. כל השטחים הלא מבונים בתחום המגרש הציבורי יהיו פתוחים למעבר ולשימוש הציבור. לא יותר גידור שטחים במגרש, אלא באישור מה"ע. 4. קביעת הוראות להצללות, כולל במפלסים עליונים. שטחי הצללות הם בנוסף לזכויות הבניה ובהתאם לחוק התכנון והבניה. 5. תכנון הכיכר והפיתוח. פיתוח גינון, צמחיה ועצים בשטחים הלא מבונים. בתחום השטחים הפתוחים תובטח אדמת גן בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ'. הפיתוח יכלול נטיעת עצים מצלים במפלסי הקרקע הטבעיים. 6. מיקום מתקנים טכניים ופתרונות אשפה, פריקה וטעינה יוסדרו בתחום המבנים בצורה מוסתרת בחצר משק המיועדת לצורך זה. 7. החניה במגרש תהיה תת-קרקעית ציבורית. הגישה לחניה תהיה מרחוב לילינבלום, דרך חלקה 38, גוש 7422 בהתאם לתא/3821 על שינוייה. יותרו שינויים במיקום הגישה לחניה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 8. מיקום חניית רכב דו גלגלי ואופניים.	ו
בניה ירוקה	ז



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
בנייה בת קיימא: המבנה יעמוד בתקן הארצי ובקובץ ההנחיות העירוני לנושא בניה בת קיימא, שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.	
ח תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה לשטחים הנלווים המסחריים יהיה קבלת היתר בניה לשטחי הציבור במגרש. תנאי לאכלוס השטחים המסחריים יהיה השלמת בניית השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים בתחום המגרש.	
מבנים ומוסדות ציבור	4.4
שימושים	4.4.1
מבני החינוך הוגדרו כמבנים לשימור בתוכנית 2650ב'. הוראות תכנית 2650ב' יחולו על המבנים לשימור הללו: א. מבנים לצרכי חינוך, תרבות וספורט, שימושים שכונתיים וקהילתיים באישור ועדה מקומית בעת הוצאת היתר הבניה. ב. מרתפים - תותר חניה תת קרקעית לרווחת הציבור, מקלט ציבורי ושימושים נוספים בהתאם למפורט בסעיף 6.6.2. ג. שימושים נלווים מותרים: בתי קפה, מסעדות ושימושים דומים באישור ועדה מקומית בעת הוצאת היתר הבניה ובכפוף לחו"ד הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו, בהיקף שלא יעלה על 10% מהשטחים הבנויים (שטחים כוללים).	
הוראות	4.4.2
א הוראות בינוי תותר תוספת קומה אחת למבנים הקיימים. אופן התוספת וגובהה יבחנו מול מחלקת השימור לאחר הכנת תיקי תיעוד.	א
ב קווי בנין ע"פ הנחיות תכנית השימור 2650 ב', כמפורט בנספח ד' לתכנית.	ב
ג חניה לא יותרו חניונים עיליים. החניה במגרש תהיה תת-קרקעית ציבורית.	ג
ד הוראות בינוי פינוי אשפה, פריקה וטעינה יוסדרו ככל הניתן בתחום המבנים בצורה מוסתרת בחצר משק המיועדת לצורך זה.	ד
שטחים פתוחים	4.5
שימושים	4.5.1
גינות ציבוריות, כיכרות, רחבות ציבוריות, מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים.	
הוראות	4.5.2
א הוראות בינוי הוראות בניה לתא שטח מס' 402 ("כיכר עין גנים", הממוקמת בפינת הרחובות עין גנים ויהודה חסיד):	א

4.5

שטחים פתוחים

לא תותר בניה בתחומי המגרש. הפיתוח יהיה לפי תכנית עיצוב ופיתוח שתאושר ע"י ועדה מקומית, ותכלול קביעת מפלסי קרקע סופיים לכיכר ולדפנות, סוג ודוגמת ריצוף, נטיעת עצים מצלים במפלסי הקרקע הטבעיים ולא בעציצים, ריהוט רחוב וגינון. תותר הצבת שולחנות וכיסאות השייכים לבתי קפה ולמסעדות בתחום הכיכר, בתנאי שיובטחו מעברים להולכי רגל.

הוראות בניה לתא שטח מס' 401 "גינת הראשונים":

לא תותר בניה בתחומי המגרש. הפיתוח יהיה לפי תכנית עיצוב ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר, ותכלול קביעת מפלסי קרקע סופיים לגינה ולדפנות, סוג ודוגמת ריצוף, נטיעת עצים מצלים במפלסי הקרקע הטבעיים ולא בעציצים, ריהוט רחוב, מתקני משחקים וגינון.

ב

הוראות בינוי

הוראות בניה לתאי שטח מס' 119 ו-403 שבזיקת הנאה להולכי רגל באזור יעוד מגורים ב': תאי שטח אלו יפותחו כשביל הולכי רגל המקשר בין המגרש הציבורי בקצה שדרות רוטשילד לכיכר "עין גנים" ולגינת הראשונים (תאי שטח 402 ו-401 בהתאמה). הפיתוח בתחום השביל יהיה לפי תכנית עיצוב ופיתוח שתאושר ע"י מה"ע. לאורך השביל יובטח מעבר רציף להולכי רגל ולרכבי אופניים, שישולב עם פיתוח המגרש הציבורי בקצה השדרה.

"מבנה השער" בתא שטח 119 מיועד לשימור.

למבנה יוכן תיק תיעוד שיאושר ע"י מחלקת שימור.

המבנה ישולב בפיתוח שביל הולכי הרגל.

ג

תשתיות

בתחום שטח ציבורי פתוח לא תותר הצבת מתקני ומבני תשתיות מעל פני הקרקע הסופיים. מה"ע רשאי לחרוג מהוראה זו.

4.6

מבנים ומוסדות ציבור לדת

4.6.1

שימושים

מבנים ומוסדות ציבור לדת

4.6.2

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

א

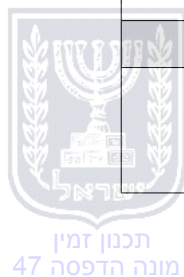
ע"פ הנחיות תכנית השימור 2650 ב'.

ב

קווי בנין

ע"פ הנחיות תכנית השימור 2650 ב'.

4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	תנועת רכבים, הולכי רגל, אופניים וחניות.
4.7.2	הוראות
א	דרכים
	רוחב הדרכים המוצעות ע"פ המצב בפועל ובהתאם למסומן בתשריט.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

שטח יח"ד (מ"ר)	קו בניה (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (% מתא שטח) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
										מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
(8) 80	(7) 0	(7) 4	(6) 2.5	(6) 2.5	(3)	(5) 2	(4) 10.6	80	210	(3)	(2)	5	(1) 205	90	,117 - 100 ,120 - 119 ,131 - 122 133	מגורים ב'	מגורים ב'
(13) 80	(12) 0	(12) 4	(11) 3	(11) 3	(3)	(5) 3	(10) 13.5	80	280	(3)	(2)	5	(9) 275	100	,222 - 200 ,225 ,224 227	מגורים ג'	מגורים ג'
(17) 65	(16)	(16)	(16)	(16)	(3)				270	(3)	(2)	5	(15) 265	(14) 1399	118	מגורים ג'	מגורים ג'
	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)				(20)	(19)				(18)	301 ,300	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)				(19)	(19)				843	226	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור לדת
	(22)	(22)	(22)	(22)	(3)	4		50	(21) 260	(3)		60	200		500	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

1. אחוזי הבניה הכוללים בטבלה זו הינם שטחי בניה מעל הקרקע, וכוללים את שטחי עליית הגג. השטחים הכוללים אינם כוללים את שטחי המרתפים.
2. מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי הבניין, גובה ובתכסית המותרים ובהוראות העיצוב. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הנ"ל - בטלות. במגרשים עם מבנים לשימור, בהם לא ניתן להוסיף בניה על קרקעית בשל הוראות התכנית, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר תמריצים לביצוע עבודות השימור כפי שקובע נספח ה' לתכנית 2650 ב'.
3. ניתן להמיר שירות לעיקרי ועיקרי לשירות מעל הקרקע לפי התכליות המותרות בחוק ובמסגרת סה"כ השטחים המותרים באזור הייעוד.
4. ביעוד מגורים ב' ו-ג' יותרו מלונות כמפורט בסעיף 4.1.1 ו-4.2.1.
5. בתאי השטח הכפופים להוראות חזית מסחרית תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע בלבד כמפורט בסעיף 6.3.
6. במבנים לשימור ומבנים קיימים, אשר התכסית שלהם גדולה מ-70%, תתאפשר תוספת זכויות מעבר ל-70% המותרים בעליית הגג, וזאת במגבלות הוראות העיצוב ובתיאום עם מחלקת שימור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

- (1) עד 135% לשתי קומות.
- עד 70% לעליית גג בכפוף להוראות העיצוב לגגות משופעים.
- (2) יותרו שטחים עיקריים במרתף לפי התכליות המותרות בתכנית ע 1 מרתפים בהיקף של עד 10% משטח המגרש, בנוסף לשטחים הכוללים המותרים.
- (3) ע"פ ע 1.
- (4) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה: כמפורט בסעיף 4.1.2 ג.
- (5) + עליית גג.
- (6) 0/2.5
- כמפורט בסעיף 4.1.2 ד.
- (7) כמפורט בסעיף 4.1.2 ד.
- (8) שטח ממוצע ליח"ד
- כמפורט בסעיף 4.1.2 ה
- כמפורט בסעיף 6.1.4 לתוספת בניה.
- (9) עד 205% לשלוש קומות.
- עד 70% לעליית גג בכפוף להוראות העיצוב לגגות משופעים..
- (10) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה: כמפורט בסעיף 4.2.2 ג.
- (11) 0/3
- כמפורט בסעיף 4.2.2 ד.
- (12) כמפורט בסעיף 4.2.2 ד.
- (13) שטח ממוצע ליח"ד
- כמפורט בסעיף 4.2.2 ה
- כמפורט בסעיף 6.1.4 לתוספת בניה.
- (14) גודל המגרש יקבע ע"פ מדידה עדכנית.
- (15) עד 195% לשתיים עד שלוש קומות.
- עד 70% לעליית גג בכפוף להוראות העיצוב לגגות משופעים..
- (16) יקבע במסגרת תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית.
- (17) שטח ממוצע ליח"ד
- כמפורט בסעיף 4.1.2
- כמפורט בסעיף 6.1.4 לתוספת בניה.
- (18) גודל המגרש יקבע ע"פ מדידה עדכנית
- גודל מגרש 300 1531 מ"ר
- גודל מגרש 301 4109 מ"ר.
- (19) ע"פ הנחיות תכנית השימור 2650 ב'.
- (20) תוספת קומה בתיאום עם מחלקת שימור, בהתאם לסעיף 4.4.2.
- (21) 260 + מרתפים ע"פ ע 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות

6.1

מבנים קיימים

תוספות בניה למבנים קיימים באזור מגורים ב' ומגורים ג'.

6.1.1 הוראות הבניה וזכויות הבניה המירביות יהיו לפי אזור הייעוד, כמסומן בתשריט וכמפורט בסעיף 5 לעיל. לא תותר תוספת בניה מעבר לזכויות המוקנות בתכנית זו.

6.1.2 למרות האמור לעיל, בניין קיים בהיתר או כדין, אשר שטחו עולה על השטח המותר לבניה בתכנית זו, לא יידרש להרוס את השטחים העודפים, אלא אם נבנו בניגוד להיתר.

6.1.3 לבניין הקיים בהיתר או כדין, בו הקומות הקיימות (המקוריות) גבוהות ומשום כך אינה מתאפשרת תוספת קומה במסגרת מגבלות הגובה המפורטת בסעיף 4.1.2 ובסעיף 4.2.2 ג' ניתן יהיה להוסיף לגובה קומות המבנה (ללא עליית הגג) את ההפרש בין גובה הקומה הקיימת לגובה 3.30 מ' ברוטו, בתנאי השארת הקומה הקיימת.

6.1.4 שטח ממוצע לדירה בתוספת לבניין קיים לא יפחת מ- 70 מ"ר ממוצע שטחים כוללים (עיקרי ושירות). שארית שווה או גדולה מ- 0.5 תאפשר יחידת דיור נוספת. בחלקות עם חזית מסחרית שטח דירה ממוצע לא יפחת מ- 65 מ"ר שטחים כוללים (עיקרי ושירות). בבניין עם חזית מסחרית לא יכללו שטחי המסחר בחישוב מס' יחידות הדיור המותרות.

6.1.5 בבניין קיים בהיתר תבנה כל תוספת בניה בהתאם להוראות בתכנית זו. למרות האמור לעיל, מה"ע רשאי להתיר או לדרוש, משיקולים אדריכליים ועיצוביים, התאמת התוספת לבניין הקיים ו/או לבניין גובל קיים, בכל האמור לצורת היציאה לגג, גובה, קווי בניין, חומרי גמר, ללא תוספת שטח מעבר למותר באזור היעוד.

במידה ומהנדס העיר ידרוש כי היציאה לגג תהיה בגג שטוח, הוראות הבניה על הגג יהיו לפי סעיף 6.5.8.

6.1.6 בבניין קיים ללא היתר או בניין הבנוי שלא כדין - לא תותר כל תוספת בניה אלא אם הבניין כולו הותאם להוראות תכנית זו.

6.1.7 לא יותרו רכיבי חיזוק שיחרגו מקו בניין קדמי 0 מ' אל תוך המרחב הציבורי, או שיפגעו בערך הארכיטקטוני של המבנה ו/או לא ישתלבו בסביבתו הקרובה של הבניין.

6.1.8 היתרים לתוספות בניה יינתנו בתנאי שתוגש תכנית לשיפוץ הבניין כולו, כולל החצר, וחיזוקו כנגד רעידות אדמה על פי הוראות החוק, ובתנאי שיפוטו כל המבנים וחלקי המבנים שהנם בניגוד להוראות תכנית זו לשביעות רצון הועדה, אלא אם נבנו בהיתר. ביצוע השיפוץ בפועל יהיה תנאי לקבלת תעודת גמר לתוספת.

6.1.9 תנאי למתן היתר בניה בתוספות בניה הכרוכה בבקשה לשינויים מהותיים בפתחים בחזית תקבע עלי ידי חוות דעת מהנדס העיר.

6.2

בנין לשימור

סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור

6.2.1 במבנים לשימור המסומנים בתשריט בסמל שימור, ואשר אינם כלולים בתכנית 2650 ב', וקיים בהם מבנה המיועד לשימור יחולו ההוראות הבאות:

א. לכל בנין לשימור יוכן תיק תיעוד שיאפשר ע"י מחלקת שימור וכתנאי למתן היתר בניה.

ב. לא תותר הריסת המבנה קיים למעט חלקי המבנה שתאושר הריסתם בהתאם לתיק התיעוד ובתיאום עם מחלקת השימור של עיריית ת"א טרם הוצאת היתר בניה.

ג. תוספת בניה תותר באחד משני האופנים המפורטים להלן (לאחר אישור תיק התיעוד) ובתיאום עם מחלקת שימור טרם הוצאת היתר בניה:

6.2

בנין לשימור

סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור

1. בהתאם לאזור הייעוד בו כלולה החלקה.
 2. שימור מלא של המבנה המקורי על פי תיק התיעוד. מחלקת שימור רשאית לקבוע את התוספת המותרת בכל בניין לשימור.
 3. במגרשים עם מבנים לשימור, בהם לא ניתן להוסיף בניה על קרקעית בשל הוראות התכנית, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר תמריצים לביצוע עבודות השימור כפי שקובע נספח ה' לתכנית 2650 ב'.
 - ד. תנאי לכל תוספת בניה במבנה לשימור יהיה שיפוץ המבנה ושימורו על פי הנחיות מחלקת שימור של עיריית ת"א-יפו. שימור מלא של המבנה המקורי יכלול הריסת כל החלקים הלא מקוריים. יחידת השימור רשאית לדרוש הסרת חלקים לא מקוריים גם אם לא מבוצע שחזור מלא.
 - ה. בבניין קיים בהיתר תבנה כל תוספת בניה בהתאם להוראות בתכנית זו. למרות האמור לעיל, מה"ע רשאי להתיר או לדרוש, משיקולים אדריכליים ועיצוביים, התאמת התוספת לבניין הקיים ו/או לבניין גובל קיים, בכל האמור לצורת היציאה לגג, גובה, קווי בניין חומרי גמר, ללא תוספת שטח מעבר למותר באזור היעוד.
 - במידה ומהנדס העיר ידרוש כי היציאה לגג תהיה בגג שטוח, הוראות הבניה על הגג יהיו לפי סעיף 6.5.8.
 - ו. לאחר היועצות עם מחלקת שימור ומה"ע תותר חריגה מהוראות התכנית לעניין: גובה, תכסית, אחוז שיפוע הגג, קווי בניין, מרתפים ואחוז שטח פתוח (או כל הוראה עיצובית אחרת) במידה ויוכח בתיק התיעוד כי הבניין היה כך במקור.
 - ז. לא יותרו רכיבי חיזוק שיחרגו מחזיתות המבנה או שיפגעו בערך הארכיטקטוני או ההיסטורי של המבנה.
 - ח. שימושים מותרים בהתאם לסעיף 4.1.1 ו-4.2.1.
 - ט. שטח דירה ממוצע בהתאם לסעיף 4.1.2 ו-4.2.2.
 - י. שאר ההוראות יהיו לפי אזור הייעוד בו כלולה החלקה.
- 6.2.2 במבנים הכלולים בתכנית 2650 ב' יחולו הוראות תכנית 2650 ב' למעט המפורט בתכנית זו.

6.3

מסחר

סימון בתשריט : חזית מסחרית

- 6.3.1 בתאי השטח הכפופים להוראת חזית מסחרית הנמצאים לאורך רחוב יצחק אלחנן, שבזי וסביב כיכר "עין גנים" (סביב תא שטח 402), תבנה בקומת הקרקע חזית מסחרית. ההוראות לבניית החזית המסחרית מפורטות להלן:
 - א. חזית מסחרית תותר בקומת הקרקע בלבד ולא תותר בקומות אחרות. יותר צרוף המרתף העליון לשטחי המסחר על פי הוראות תכנית ע 1 ועל פי הוראות סעיף 6.6.2 למבנים לשימור.
 - ב. עומק המסחר בקומת קרקע יהיה לפחות 3 מ'.
 - ג. בחזיתות המסחריות יתואמו הפתחים מול מחלקת שימור. כל שינוי ביחס לקיים יהיה בהתאם לתיק התיעוד ועל פי הנחיות מחלקת שימור.
 - ד. השימושים המותרים בחזית המסחרית יהיו: מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, גלריות, חנויות מזון קמעוניות (ששטחן קטן מ 100 מ"ר), גני ילדים, מעונות יום, מרפאות וכל שימוש הדומה לשימושים אלה, באישור מהנדס העיר ובכפוף לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו. אופי המסחר יהיה בהתאם למסמך מדיניות שתגבש הועדה המקומית. המסמך יכלול בין השאר הוראות לשעות פעילות המסחר, תוך התייחסות לרגישות עירוב השימושים בין

6.3

מסחר

סימון בתשריט: חזית מסחרית

מסחר ומגורים.

ה. לא תותר הצבת מתקני תשתיות, דוכנים ומכולות אשפה מחוץ לתחום הבניין.

ו. השילוט יהיה בהתאם להנחיות התקפות בעירית תל-אביב-יפו בעת הוצאת היתר הבניה.

6.3.2 בכל בניין או חלק מבניין, שקיימים בו מלאכה או עסק ערב אישור תכנית זו, ומהנדס העיר

קבע, בכפוף לחו"ד הרשות לאיכות הסביבה, כי השימוש מהווה מטריד למגורים או אינו תואם

את הוראות תכנית זו, פעילות העסק תופסק תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו. במהלך 5

השנים יותר המשך השימוש האמור. בתום התקופה לא יותר המשך השימוש.

6.4

אדריכלות

6.4.1 בכל מגרש יהיה שטח פתוח לא בנוי, שלא יפחת מ- 20% משטח המגרש. תותר הקמת

גדרות בשטח הפתוח לצורך הפרדה בין יחידות דיור. הגדרות בין החצרות במגרש יהיו מבסיס

בנוי נמוך ומעליו גדר קלה/ גדר צמחייה.

6.4.2 לא תותר בניית קומת עמודים או קומת מסד פתוחה לרחוב.

6.4.3 קירות חוץ בחזיתות צדדיות ואחוריות יטופלו כחזיתות קדמיות מבחינת חומרי הגמר.

טיפול זהה יחול גם על חזיתות צדדיות בקו בניין 0 מ', אם הבניינים הצמודים אינם נבנים באותו

זמן.

6.4.4 באזור מגורים ב' ובאזור מגורים ג' תותר הקמת מרפסות בולטות בחזית הקדמית ובחזית

הצדדית של הבניין, למעט במבנים המסומנים לשימור, בהם יהיו תוספות הבניה בתיאום עם

מחלקת שימור. המרפסות בחזית הקדמית לא יבלטו לתחום המסעה. בחזית קדמית תותר

הבלטת מרפסות עד 1.20 מ' ובכל מקרה לא מעבר לתחום המסעה. בחזית הצדדית יישמר מרחק

של 2 מ' לפחות בין הקו החיצוני של המרפסת לגבול המגרש. תותר הקמת מרפסות בולטות

בחזית האחורית ברוחב של עד 1.2 מ'. שטח המרפסות יהיה בנוסף לשטחים המותרים לבניה.

6.4.5 תותר הצמדת שטחים לא בנויים במגרשי המגורים לדירות בקומת הקרקע.

6.4.6 פתחים: בחזית קדמית סה"כ רוחב הפתחים לא יעלה על 60% מרוחב החזית. רוחב כל

פתח לא יעלה על 1.6 מ' וגובהו לא יעלה על 2.6 מ'. בחזית צדדית יחולו הוראות אלה בקומות

שמעל קומת הקרקע. סטייה מהוראות אלה בחזיתות מסחריות, הינה בסמכות מהנדס העיר או

מי מטעמו.

6.4.7 לא תותר הקמת גדר בחזית קדמית בגבול מגרש. תותר הקמת גדר בנויה כגדר המשכית

לחזית הבניין (במגרש ללא חזית מסחרית) באישור מה"ע. גובה הגדר יקבע בהתאמה לגובה

הגדר במגרשים השכנים.

6.4.8 רוחב כניסה לחניה יהיה מינימלי תוך התאמה לממדי הפתחים ביחס לאורך החזית, על

מנת להבטיח צמצום הפגיעה בחזית המגרש ובאשור מה"ע או מי מטעמו. רוחב פתח כניסת

הולכי רגל לא יעלה על 1.6 מ'. במגרשים שלא ניתן להסדיר בהם חניה בתוך המגרש, יותר פתח

יחיד ברוחב של עד 1.6 מ'. סגירת הפתחים תעשה בשער. מיקום הפתחים יתואם עם התכנון

המפורט של הרחוב. לא יותרו שני פתחים לרכב באותה חזית מגרש.

6.4.9 מערכות ומתקני תשתיות של הבניין דוגמת פילרים, פחי אשפה, שעוני מים, ארונות סף

וכד' ימוקמו במרוכז בגומחה בתוך הגדר הבנויה או על חשבון המבנה כמפורט בנספח הבינוי.

הפתחים הטכניים כגון דלתות לפחי אשפה, פילרים, מוני מים וכדומה יוטמעו וישולבו בגדרות

ובקירות המבנים.

6.4.10 גמר קירות החוץ, כולל קירות צד בקו בניין 0 מ' וכולל גדרות יהיה טיח חלק/ שליכט

פיגמנטי.

6.4

אדריכלות

- 6.4.11 מעקות מרפסות יהיו מברזל מסורג. בקו בניין 0 מ' ובגגות יותרו גם מעקות בנויים ומטויחים בטיח חלק כגמר קירות הבניין. באזור מגורים ב' לא יותרו מעקות בנויים בגובה העולה על 6.6 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.
- 6.4.12 הפרזול, הנגרות והמסגרות בקירות החוץ ובגדרות יהיו מעץ או מברזל צבוע. יותרו פרופילי אלומיניום דקים בגוון מט. לא יותר שימוש בפלסטיק ובחומרים מבריקים. התריסים יהיו מעץ. לא יותר תריסי רפפות למעט רפפות מעץ.
- 6.4.13 כל בניה חדשה וכל תוספת למבנה קיים יחויבו בהתאמת החזיתות הקדמיות לבניינים הסמוכים, ובהתאמת הבניה החדשה לאופי הבניה הקיימת. במידה והבניה החדשה גובלת במבנה לשימור יש לקבל את חוות דעת מחלקת שימור לבינוי המוצע.
- 6.4.14 לא יותר איחוד חלקות. על אף האמור, ניתן יהיה לבצע אחד חלקות למגרש שגודלו קטן מהגודל המינימלי המותר לבניה עם מגרש נוסף אחד. זאת על מנת ליצור מגרש העומד בדרישות הגודל המינימלי.
- 6.4.15 הוראות הבינוי והעיצוב גוברות על זכויות הבניה. זכויות שאינן ניתנות למימוש עקב מגבלות הוראות הבינוי והעיצוב -מבוטלות. חריגה מהוראת סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית. בהתאם להערה 1 בטבלה שבסעיף 5.

6.5

גגות

- 6.5.1 הוראות תכנית מתאר מקומית ג' ותכנית ג' 1' על שינוייה לא יחולו בתחום תכנית זו.
- 6.5.2 גגות שטוחים ירוצפו. במקרה של גג שטוח ו/או מרפסת גג לא יעלה גובה המעקה על 1.05 מ' מפני הגג או הגובה המינימלי המותר על פי חוק, הקטן מביניהם. גובה רצפת גג שטוח באזור מגורים ג' לא יעלה על 9.90 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
- 6.5.3 תותר הצבת מתקנים טכניים על גגות שטוחים בתנאי הרחקתם ב- 3.0 מ' לפחות מהמעקה והסתרתם לפי הנחיות מהנדס העיר.
- 6.5.4 בתוספת בניה כל קירוי בגג רעפים יהיה ברעפי חרס. בבניה חדשה יותרו גגות משופעים מחומרים נוספים בתיאום עם מחלקת שימור. קו הרכס יהיה מקביל לקו הרחוב. במגרשים פינתיים יהיו קווי הרכס מקבילים לרחובות, או לחלופין, תותר בניית גג ארבע- שיפועי.
- 6.5.5 לא יותרו ארגזי רוח בולטים. תותר המשכת גג רעפים (ללא ארגז רוח).
- 6.5.6 בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג בתנאים הבאים:
- א. רום הגג לא יעלה על המותר לפי אזור היעוד בו נמצא הבניין.
- ב. שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%, כאמור בתקנות התכנון והבניה.
- ג. לא תותר פתיחת חלונות בולטים (קוקיות) ממישור שיפוע הגג. יותרו חלונות במישור הגג בתנאי ששטחם לא יעלה על 30% משטח מישור הגג בו הם נמצאים.
- ד. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הבלטת המתקנים מעבר למישורי הגג. קולטי השמש ימוקמו במקביל לשיפוע הגג ובצמוד לו. חדרי מכונות למעליות לא יבלטו מעבר לשיפועי הגג.
- 6.5.7 מרפסת גג תותר במבנה בעל גג דו שיפועי לפחות. לא יותר חיתוך של מישור ממישורי הגג לטובת מרפסת גג, אלא בחזיתות אחוריות שאינן גלויות לרחוב, כמפורט בנספח הבינוי.
- בחזיתות צדדיות יותר חיתוך מישור הגג לטובת מרפסת גג במרחק שלא יפחת מ-4 מ' ממישור החזית הקדמית של הבניין. פתיחת מרפסות כלפי הרחוב תותנה בפתיחתן באופן אחיד לכל אורך החזית. במגרשים פינתיים תדרש סימטריה בעומק המרפסת בפתיחת המרפסת לפינה, בהתאם למתואר בנספח הבינוי.

6.5

גגות

6.5.8 במבנים הקיימים אשר בחלקות: 13,33,35,9 בגוש: 7422, תאי שטח: 218,224,225,227, תהיה הבניה על הגג עם גג שטוח בלבד בתכנית כוללת של 65% משטח הגג (לא כולל מרפסות ובליטות) גובה הבנייה על הגג לא יעלה על 2.80 מ' נטו. גובה כולל מעקה הגג 4.0 מ'. קומת הגג תהיה בנסיגה של 3 מ' לפחות מהחזית הקדמית. במגרשים פינתיים קומת הגג תיסוג לפחות ב-3.0 מ' באחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2.0 מ' בחזית השניה. יותרו יחידות נפרדות בקומת הגג כפוף לצפיפות המותרת במגרש. קו בניין שונה יהיה באישור מה"ע ולאחר קבלת חו"ד מחלקת שימור.

6.5.9 הקמת פרגולות (מצללות) על גגות בתים בצמוד לדירה תותר בתנאים הבאים:

- המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה. לא יותר כיסוי על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה.
- לא תותר בניית קירות לפרגולה.
- שטח הפרגולה בגג או במרפסת הגג יהיה עד $1/3$ משטח הגג.
- המרחק בין הפרגולה ובין חזיתות הבניין לא יפחת מ-1.5 מ'. למרות האמור לעיל במקרים חריגים רשאי מה"ע להתיר משיקולים עיצוביים, הקטנת המרחק בין הפרגולה לבין קו החזית הקדמית ו/או הצדדית של הבניין.
- לא תותר בניית פרגולה משופעת.

6.6

מרתפים

6.6.1 הוראות הבניה להלן חלות על כל האזורים למעט למבנים לשימור:

א. תותר בניית מרתפים בגבולות המגרשים בכל אזורי המגורים, הוראות הבניה תהיינה בהתאם להוראות תכנית ע 1, למעט השינויים המפורטים בתכנית.

ב. במידה וחפירת המרתפים תחייב השפלת מי תהום, יש לפנות לרשות המים ולקבל אישור ע"פ כו"פ מ"מ 47 מונה הדפסה 47.

ג. בכל בניית מרתף חדש (כולל במבנה לשימור) יש למקם בו מקלט שישרת את הבניין כולו בהתאם לתקנות הג"א. לא תותר הקמת מרחב מוגן דירתי ו/או קומתי בבניין בו מתאפשר פתרון של מקלט במרתף. לא תותר הפניית פתחים של מרחב מוגן דירתי בחזיתות הקדמיות של המבנה.

ד. כל חלק מרתף החורג מגבולות הבניין שמעליו, יימצא כולו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

ה. לא יותרו דירות נפרדות בקומת מרתף. תותר הצמדת המרתף לדירה או ליחידה מסחרית המצויות בקומה שמעליו. יותרו שימושים על פי תכנית מתאר מקומית ע 1 מרתפים.

ו. תכנית זו אינה פוגעת במרתפים קיימים בהיתר או/ו כדין ערב אישורה.

6.6.2 הנחיות לבניית מרתפים במבנים לשימור יהיו כלהלן:

על מבנים לשימור יחולו הוראות תכנית ע מרתפים למעט השינויים שיפורטו להלן, במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לתכנית ע מרתפים, יגברו הוראות תכנית זו:

- תותר בניית מרתפים (ובכלל זה מרתפי חניה) עד 3 קומות, בכפוף להיוועצות עם מחלקת שימור. בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה תותנה בהבטחה שלא ייפגע המבנה לשימור והמבנים הסמוכים לו. במקרה של התקנת מרתף חניה יהיה מפלס גג המרתף שמחוץ למעטפת המבנה מתחת למפלס החצר המקורית.
- תותר בניה בחללים שמתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה, במגבלת מעטפת המבנה לשימור. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתכנית.

6.6

מרתפים

בשטחים שמחוץ למעטפת המבנה, יותרו שטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה. שטחים אלו יהיו מתוך השטחים העיקריים המותרים ע"פ התכנית ובנוסף יותרו שטחי שירות, קווי הבניין יהיו בהתאם לתכנית ע'.

ג. תותר בניית מרתף בגבולות המגרש בכפוף להוראות תמ"א 4/ב/34.

כל חלק מרתף החורג מגבולות הבניין שמעליו, יימצא כולו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, כפוף למפורט בסעיף 5.9, 4, 1, לתכנית ע'1. במקרה של סתירה בין סעיפים אלו לאמור בתכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו.

ד. גובהה המרבי של קומת המרתף העליונה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) 4.5 מ'. גובהה המרבי של המרתפים התחתונים 3.5 מ'. מחלקת שימור של העירייה רשאית להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנעה כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין (כגון מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה, מערכות אלקטרומכאניות וכד').

ה. במידה וחפירת המרתפים תחייב השפלת מי תהום, יש לפנות לרשות המים ולקבל אישור ע"פ דין.

ו. שימושים:

בקומת המרתף העליונה השימוש יהיה ע"פ השימוש הקיים בקומה שמעליה.

לא יותרו מגורים במרתף כיחידה נפרדת. שטחים אלה יותרו בתנאי שמולאו הדרישות לתפקוד הבניין (הקמת שטחי שירות חיוניים כגון כניסה לחניה, חצר משק וכד') להנחת דעת מחלקת שימור. ביתר קומות המרתף יותרו שטחי שירות כלליים. מחלקת שימור רשאית להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לקומת הקרקע ובלבד ששטח המרתף לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

בבנייני מגורים עם חזית מסחרית, השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף יוצמדו אל יחידות המסחר שמעליהן, יצוינו כך בהיתר, וירשמו כך בלשכת רישום המקרקעין. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו. בבניינים לשימור המשמשים למלונאות יותרו גם שטחים נלווים לבתי מלון ואכסניות.

ז. אין בתכנית זו לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ושנעשה בהם שימוש כדין עד תחילת תכנית זו.

ח. בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים, לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבנייה. עוגנים אלה יכללו בבקשה להיתר

ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

6.7

חניה

6.7.1 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה, לרבות לרכב דו-גלגלי, לא יחוייבו בתחומי המגרש. הוועדה תהיה רשאית לקבוע מקום להקצאתם מחוץ למגרשים או לדרוש תשלום עבור השתתפות בהקמת חניון ציבורי, הכל בהתאם לדין.

6.7.2 חניה שתוסדר בתחומי המגרש, תהיה מוסתרת מן הרחוב. הגישה לחניה תהיה סגורה בשער, שכיוון פתיחתו לתוך המגרש בלבד.

6.7.3 רוחב כניסה לחניה יהיה כאמור בסעיף 6.4.8.

6.7.4 בחניה על קרקעית בתחום המגרש לא יותר קירוי החניה מעבר לקווי הבניין ולא יותר ציפוי מקומות החניה בחומר בלתי חדיר למים, כגון אספלט.

6.7

חניה

- 6.7.5 תנאי להוצאת היתר בניה לחניה תת קרקעית יהיה רישום זיקת הנאה בין מגרשים שכנים לצורך שימוש ברמפה משותפת לשם גישה למספר חניונים. החניון המתוכנן יאפשר מעבר בין החניונים כאמור.
- 6.7.6 במגרש גובל בו נרשמה זיקת הנאה לרמפה, מבקש ההיתר יחויב בשימוש ברמפה במגרש השכן ולא תתאפשר גישה נוספת בתחומי המגרש המבוקש, אלא אם מהנדס העיר או מי מטעמו קבעו אחרת.
- 6.7.7 בבניין לשימור לא תתאפשר התקנת רמפה לחניה תת קרקעית, אלא אם קיימת כדין או אם קו הבניין הצידי של הבניין לשימור (ע"פ תיק תיעוד ובאישור יחידת השימור) הינו מעל 4 מ'.
- 6.7.8 הועדה המקומית רשאית לפטור מבנים לשימור באופן חלקי או מלא מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש, בכפוף לשיקולי השימור.
- 6.7.9 פתרונות לניהול חניה תפעולית (פריקה וטעינה) יוצגו במסגרת הסדרי תנועה ברחובות.

6.8

בניה ירוקה

- תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים בנושא בניה בת קיימא ע"פ הנחיות ומדיניות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.9

הפקעות ו/או רישום

- מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יופקעו על ידי הועדה המקומית, במידת הצורך ובכפוף לכל דין.

6.10

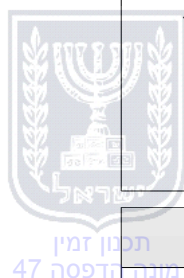
פיתוח סביבתי

- במגרשי המגורים ובמגרשים הציבוריים יישתל לפחות עץ אחד במגרש ועץ נוסף לכל יחידת שטח של עד 50 מ"ר פנויים.
- יש לתכנן עבור העצים בית גידול בהתאם להנחיות העירוניות.
- בתוספת בניה בה לא קיים שטח פנוי לשתילה כאמור לעיל, יש להציג בפיתוח המגרש גינון אחר לרבות קירות ירוקים, צמחים מטפסים וכדו', על מנת ליצר סביבה ירוקה מוצלת ונטועה.
- לקראת היתר בניה יתבצע סקר מעודכן לפי דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו. במסגרת הסקר: עצים לשימור ישמרו ע"פ מפרט ובליוי אגרונום מומחה, עצים להעתקה יועתקו בליוי אגרונום מומחה ועצים לכריתה- ישולם עבורם ערך חליפי בשתילת עצים חדשים.

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

- תנאים למתן היתרי בניה ואיכלוס
- 6.11.1 תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה הריסת כל חלקי מבנים הבנויים במגרש בחריגה מהוראות תכנית זו. הבקשה להיתר בניה תכלול הצגת פיתוח למגרש כולו, כולל גדרות, מיקום מתקנים ותשתיות, הסדר פינוי אשפה, פריקה וטעינה לשטחים מסחריים, גישה לחניה, טיפול בשטחים הלא-בנויים וכל נושא אחר לפי דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 6.11.2 תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה עמידה בהנחיות לבניה משמרת מים כאמור בתמ"א 4/ב/34. יש לשמור על תכסית פנויה של 15% בכל המגרשים ששטחם מעל 500 מ"ר. במגרשים קטנים מ-500 מ"ר ניתן להסתפק באמצעים מכניים. אין באמור לפגוע בבניה קיימת כדין.
- 6.11.3 תנאי למתן היתר בניה למבנה הגובל במבנה לשימור יהיה קבלת חו"ד מהנדס שימור/קונסטרוקציה המבטיח את יציבות המבנה לשימור.



תנאים למתן היתרי בניה	6.11
6.11.4 תנאי למתן היתר בניה לתא שטח 500 יהיה הכנת תכנית בניין עיר לבינוי עיצוב ופיתוח בסמכות ועדה מקומית בהתאם למפורט בסעיף 4.3. 6.11.5 תנאי למתן היתר בניה לתא שטח 118 יהיה הכנת תכנית בניין עיר לאיחוד חלקות ובינוי בסמכות הועדה המקומית. 6.11.6 היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.. 6.11.7 תנאי למתן תעודת גמר למגרשים בהם קיימים מבנים לשימור, יהיה שימור בפועל של המבנים לשימור. 6.11.8 כל היתר בניה, בבניה חדשה ובתוספת בניה, הטעונות אישור לפי הוראות התכנית, ינתן לאחר קבלת חו"ד של מחלקת השימור, הכוללת את עיצוב המבנה כך שישתלב בשכונה, על מאפיינה הייחודיים. 6.11.9 היתר לתוספת בניה למבנה קיים, אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומלוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון לפי תקן ישראלי 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית (חוזר מנכ"ל 4/2008) הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38. 6.11.10 תנאי למתן היתר בניה לתא שטח 119 - הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור, ותנאי לאכלוס- רישום בפועל של זיקת הנאה.	

חומרי חפירה ומילוי	6.12
היתרי בניה הכוללים עבודות אפר ו/או יצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי מילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.	

היטל השבחה	6.13
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

7. ביצוע התכנית	
-----------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
----------------	--

7.2 מימוש התכנית	
------------------	--

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 20 שנה מיום אישורה.	
---	--