



חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' תא/3616

שם תכנית: תכנית רבע 3

מחוז: תל-אביב
 מרחוב תכנון מקומי: תל אביב יפו
 סוג תכנית: תכנית מתאר מיקומית עם הוראות תכנית מפורטות

אישורים

מotton tokuf

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב - יפו
 שם תכנית מס' תא/3616 תכנית רבע 3

המליצה למוטן ותיקף (לאחר דיון בהתקנותיווטה)

תאריך 20	פרוטוקול 005-0005-13-ב	החלטה 17/04/2013
תאריך 6	פרוטוקול 0022-0015-ב	החלטה 16/12/2015
תאריך 13	פרוטוקול 0012-0016-ב	החלטה 18/05/2016

אושרה למוטן ותיקף ע"י הוועדה המוחזקת לתכנון ולבנייה

תאריך 07.04.2014 ישיבה מס' 2014003

אושרה למוטן ותיקף ע"י המועצה הארץ לתוכנון ובניה

תאריך 9.2.17, 22.1.17, 13.1.16, 29.11.15

מינהל האגף	מחוז התכנון והבנייה
אורלי אריאל	עדן גולד, אורי

ס.ג.

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>תא/3616</u>
הועדה המוחזקת לתכנון ולבנייה חליטה ביום <u>14.6.14</u> לאשר את תוכנית <input checked="" type="checkbox"/> חטיפות לא נקבעו טעינה או שום שום <input type="checkbox"/> תוכנית נקבעה טעונה או שום פוטך לכבודם עו"ד הועודה דינה זילברמן מנהל מינהל התכנון יוסי אלענין



דברי הסבר לתכנית

תכנית רובה 3 היא אחת משלוש תוכניות עירוניות חדשות לובעי מרכז העיר תל-אביב יפו (3,4,5,6). תוכנית זו חלה על בנייני מגורים בלבד, כולל בניין מגוריים מעל חזית מסחרית ובינויים ברוחבות המסתערפים, בתחום שבין הרחובות אוסישקין במערב, הירקון במערב, בוגרשוב, בן ציון ופרמזרק בדרך ואבן גבירול ממזרח (לא כולל החלקות לאורך רחוב אבן-בניאול).

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

מצב סטטוטורי קיים:

בתחום רובה 3 חלות תוכניות דאשיות משנהות ה-40 של המאה ה-20: 44 ו- 58 (תכנית ג'ס). במהלך השנים אושרו שינויים רבים לתוכניות אלה הן בתכניות רוחביות והן בתכניות נקודתיות. בין התכניות הרוחביות: תוכניות 755, 756 (תוספת קומה וקווין בניין מוקטנים במקורה של שימוש בקומת עמודים לחניה), תוכנית 887 (הרחבת רוחבות צרים מצפון לשדרות בן-גוריון ותוספת קופה במקורה של שימוש עמודים לחניה), תוכניות 74, 76 (תוספת דירה על הגג), תוכנית 1680 (בנייה על גגות) תוכניות 356, 348 (הכמה של קומה ריבועית חלקית ברוחבות דיזנגוף ובן יהודה בתחום תוכנית), תוכנית ס' (תוספת דירה על גגות בתמ"ס), תוכנית ג' (בנייה חדרי יציאה לגג) ועוד.

בשנת 1982 אושרה תוכנית מתאר מפורטת "מ'" החלה על בניין מגורים בכל העיר (למעט באזורי בחם קיימת תוכנית מיוחדת או תוכנית ע"ז אדריכלי). התוכנית עוסקת בין היתר בהסדרות זכויות בניה למפעות (יעי' הוספה 5%-7% לכל קומה בבניין) ומסדרה את זכויות הבניה של רצף התכניות שקדמו לה אשר בין היתר הוסיף קומה בתמורה להקמת עמודים לצורך חניה.

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

בשנת 2003 הוכרזו חלקים בעיר כאתר מורשת עולמית ע"י ארגון אונסקו. מתחם זה הוא חלק מהתכנית בניין עיר שתוכנה בשנות ה-30 של המאה ה-20 ע"י סר פטריק גס והוא בעל ערך ארכיטקטוני ואדריכליים המתואפין בין היתר בפרופורציות ייחודיות בין גודל המגרשים, גובה ונפח הבניינים לרוחב רוחבות ולמרוחותם בין הבניינים. המתחם, שנבנה ברובו בין שנות ה-30 ל-50, מתאפיין בבנייה מודרנית בסגנון הבינלאומי וכיום בו ריכוז גדול של בניינים לשימור בסגנון זה.

בתחום רובה 3 אזור ההכרזה תחום בין הרחובות ארלווזרוב מצפון, ابن גבירול ממערב, הירקון ממערב, פרמזרק, שד' בן ציון ובוגרשוב מדרום.

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

1. שמייה על גובה הבניה בהתאם לתקופות עבר ההכרזה.
2. שמייה על הרץ' והמקצב הבניי תוך הימנעות מיצירת מגרשים גדולים המייצרים חריגה מנוף הבנייה הקיימים.
3. מתן הנחיות לעיצוב, חומרי גמר, התאמאה לשפה אדריכלית המאפיינת את המבנים הקיימים בתחום זה.

בשנת 2005 אושרה תמי'א 38, תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעדות אדמה, במטרה לעודד חיזוק מבנים שהיתר הבניה להקמתם חוץ לפני 1980. במסגרת התמי'א נספו זכויות לעידוד חיזוק מבנים באופן גורף ולא אבחנה מקומית, על כן נקבע בסעיף 23 בתמי'א כי רשות מקומית רשאית לאשר תוכנית מפורטת, שבסוגرتה יותאמו הוראות התמי'א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות.

מצב מוצע:

מטרת התכנית היא קביעת הוראות לבניה חדשה או לתוספות בנייה, אשר מחד יעוזרו התחדשות מבני המגורים ברובע והגדלת היצע ייחודות דיור מגוון, ומאידך יבטיח שמייה על אופי המרקם האורבני וaicיוויתן.

על מנת לפשט את הלכי הרישוי והתכנון, התכנית מגדרה מסגרות Böllet לכוונות בנייה ("סל זכויות") ומחליפה את שכבות התכנון שהושפו לתכניות הראשיות לאורך שנים, כגון תוכניות בניין נושאות, תקנות חוק, מדיניות תכנון עירונית פרשנויות של התקנות, כל זאת תוך התבוססות על ייעודי הקרקע ופרצלציה של התכניות הראשיות המחוות את הבסיס התכנוני למבנה השלם עירוני.



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

כמו כן מבחן התכנית בין בניה חדשה ותוספת לבניה קיימת, תוך קביעת מסגרת הוראות בניה נפרדות לכל אפשרות, ביןיה חדשה, ברוב המקורים, של הוכחות גדול יותר משל הוכחות שבתוספת הבניה מתוך הצורך בעידוד בניה חדשה מוחזקת מפני רעידות אדמה, הגדלת העוצם יחד חדש ומגון, אפשרות להנחתה קרקעית ובניה בסטנדרטים משופרים.

בתוספת על בניין קיים, התכנית כוללת כלים לחידוש וחיזוק מבנים קיימים, תוך התאמת היקפי תוספות הבניה לפתח הבניין המקורי והמעוות מටיבות מסוימות אשר אינה מיוצרת יתרונות של בניין חדש.

כמו כן, התכנית נותנת זכויות בניה גם עבור תוספות בניה ובניה חדשה למבנים שאינם זכאים לתמരיצים מכלות Tam"א 38 ומגרשים ריקים, הכל בהתאם להוראות התכנית.

משמעות התכנית כוללים הוראות וכן תשריט יעודי, קרן, ללא שינוי המחב הקיים.

דף התסביר מהו רקע לתכנית ואינו חלק ממSEMBICA הסטטוטוריום.



1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית מספר התכנית	מספר התכנית	מספר התכנית
תא/ 3610/א	תכנית רבע 3	תא/ 3610/א	תא/ 3610/א
ב- 2431 דוגמ			ב- 2431 דוגמ
* תכנית מתואר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת	* כן	* האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התבננו המוסמך להפקיד את התבנית	* היתרים או הרשות הרשות.
* תכנית שמכולה ניתן להונציא היתרים או לא איחוד וחולקה.	* לא	* האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מיימדי	* סוג איחוד וחולקה

1.5 מקום התכנית

נתונים כלליים	מרחוב תבנון מקומי	תל אביב יפו	1.5.1
179073	קוואזרז'ינאטה X		
665816	קוואזרז'ינאטה Y		

3. מוגרים במרוץ העיר ומי האכלולים ברובע, מלבד: החלקות שלאורך רחוב אבן גבירול כולל כיכר רבין וחולקות הגובלות בה מזרום וממערב, החלקות שמערבה לחוב הירקון, ומהמחרם הבינמה-היכל התנהלות, כמשמעותו בתש"ט. גורלו.

הרים: נחל הירקון, שפך הירקון
בצפון: החקיקות הוגובלות ברחוב אבן גבירול
בדרום: רחובות בוגרשוב, בן ציון, מרמורק
במערב: רחוב הירקון

<p>תל-אביב יפו</p> <p>חלק מתחום הרשות</p> <p>תל-אביב יפו</p> <p>רובע 3</p>	<p>רשות מקומית</p> <p>התניותות לתוחום הרשות</p> <p>יישוב</p> <p>רובע</p>	<p>רשות מקומית בתכנית</p> <p>כתובות שבון חלה התקנית</p>
--	--	---

155

מספר חלוקות בחלקו	מספר חלוקות בשלםותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
		חלק מהגוש	מוסדר	,6215 ,6214 ,6212 ,6111 ,6911 ,5907 ,6905 ,6904 ,6958 ,6953 ,6952 ,6951 ,6966 ,6964 ,6963 ,6962 7111 ,7092 ,7085 ,6967
		כל הגוש	מוסדר	,6906 ,6903 ,6902 ,6901 ,6957 ,6956 ,6955 ,6954 ,6968 ,6961 ,6960 ,6959 7113 ,7091 ,7078

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים יסודיים

מספר גוש יישן	מספר גוש
---------------	----------

1.5.7 מנגשיות/תאי שטח מתכניות קודמוות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגורש/תא שטח
------------	-------------------

1.5.8 מרחבי תכנון גובליס בתכניות

לא רלוונטי

1.6. יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרטומים	תאריך
44 על שינוי	שינוי	הוראות תכנית 44 על שינוי משמעות לחול בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית ייברו הוראות תכנית זו.		20.11.1940
58 על שינוי	שינוי	הוראות תכנית 58 על שינוי משמעות לחול בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית ייברו הוראות תכנית זו.		4.1.1940
ע' 1	שינוי	הוראות תכנית ע' 1 מושיפות לחול בתחום תכנית זו למעט ההוראות ששוו בתכנית זו.	5264	18.03.2003
תכנית 2710 למליעות	שינוי	הוראות תכנית 2710 מושיפות לחול בתחום תכנית זו למעט ההוראות ששוו בתכנית זו.	4540	3.7.1997
2650 ב' לתכנית לשימור מבנים	כפיות	הוראות תכנית ז' על חלות על בנייה שהוגדרו לשימור בתכנית ז' 2650.		
ח'	כפיות	הוראות תכנית ח' מושיפות לחול בתחום התכנית	4978	16.4.2001
מ'	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	3137	24.6.1982
מ' 1 (ביטול סעיף 32 בתכנית מ')	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	3801	1.11.1990
ג' על שינוי (הוספה יה"ד על גנות בתים)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	3672	25.6.1989
ג' על גנות בתים (כינוי על גנות בתים)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	4208	21.4.1994
887 (הרחבת רוחבות צרים- מצפון לשדרות ב- גוריון)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	1341	23.2.1967
755 (תוספת קומה וקוווי בניין מוקטנים במרקם של שימוש קומת עמודים לתניה בשיטה תכנית 44)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	1171	1.4.1965
756 (תוספת קומה וקוווי בניין מוקטנים במרקם של שימוש קומת עמודים לתניה בשיטה תכנית 58)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	1189	3.6.1965
74 (תוספת דירה על הגג - לתכנית 44)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	140	8.2.1951
76 (תוספת דירה על הגג - לתכנית 58)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	140	8.2.1951
636 (הגבלה נוספת דירה על הגג - בתחום תכנית (44+ 74))	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	783	11.8.1960
637 (הגבלת נוספת דירה על הגג - בתחום תכנית (58+ 76))	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	783	11.8.1960
219 פרוטוקול	שינוי	תכנית זו נוברת על הנאמר בפרוטוקול 219		7.11.1962
348 (חקמה של קומה ריבועית חלקית ברוחב בן הוויה בתחום תכנית 44)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	289	30.4.1953

23.4.1953	288	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	346 (הקמה של קומה רבעית חלקות ברוחב דינגוון ובו יהודה בתוכם תכנית 58)
12.1.1978	2403	למעט הוראות שונו בתכנית זו, הוראות בנושא הדריש להפקעה יחולו בתחום תכנית זו כולל ההנחיה לעין בינוי קדמי.	שינויי	1855 (הרחבת רחוב בוגרשוב וקביעת אזור מסחרי)
6.8.2013	6640	אין בהוראות התכנית בכדי לגרוע מהזוכויות שנקבעו בתכנית הנקודתית תא/ 3964/ מוח.	כפיות	3964/ מוח
		למעט הוראות שונו בתכנית זו הוראות בנושא הדריש להפקעה יחולו בתחום תכנית זו כולל ההנחיה לעין בינוי קדמי.	שינויי	תכניות להרחבת דרכיים
		בכל הנוגע לזכויות הבנייה ייברו הוראות תכנית זו, ככל שאין בוחן לגרוע מהזוכויות שנקבעו בתכניות המאושרות.	שינויי	תכניות נקודתיות החלות על מגרש או קבוצת מגרשים המתאימות להגדירות בסעיף 1.4 להלן ואשר כוללות הוראות בינוי ועיבוב
18.05.2005	5397	תכנית זו היא בהתאם לסעיף 23 לתמיה 38. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התמיה ייברו הוראות תכנית זו.	כפיות	תמייה 38 על שינוייה
14.4.2010	6077		כפיות	תמיימן 5
30.10.2007	5731		כפיות	תמיימן 2/5 תכנית מוגדר ארצית לנחל הירקון
12.8.2010	6121		כפיות	תמיימן 4/23
18.12.2006	5606		כפיות	תמייה 3/ב/34
16.8.2007	5704		כפיות	תמייה 4/ב/34
25.5.1997	4525	על תחום התכנית תלות הגבלות בנייה ושימוש קרקע בגין בטיחות הטישה לרבות הגבלות בנייה לגובה ומיזעור סכונות ציפורים לטעופה.	כפיות	תמייה 2/4
22.8.1976	-		כפיות	תמייה 18
18.7.2017	7548		כפיות	תתייל 70 א: רכבת קלה במטרופולין תל אביב- הקו חסגול- מקטע מערבי
31.7.1983	5857		כפיות	תמא 13
30.5.2002	5076		כפיות	תמא 36/א

לְשׁוֹן

אלאן אוניברסיטאות ומוסדות מחקר

ת.נ.א.	שם פרטי	שם משפחה	טלפון	כתובת	עיר	כתובת מילוי	טלפון מילוי	שם מילוי	טלפון מילוי	שם נספח	טלפון נספח
1.8.3	טלי	טביה	03-555-1234	רחוב הרצל 123	תל אביב	רחוב הרצל 123	03-555-1234	טלי	03-555-1234	טלי	03-555-1234

1.8.2 סעיפים י-ט

NAME	ADDRESS	AGE	SEX	EDUCATION	RELIGION	STATE	DISABILITY	DISABILITY	DISABILITY	DISABILITY	DISABILITY
SHRI	SHRI	AGE	SEX	EDUCATION	RELIGION	STATE	DISABILITY	DISABILITY	DISABILITY	DISABILITY	DISABILITY

卷之三

18
ENGLISH LITERATURE IN THE NINETEENTH CENTURY

ЦАРСКОЕ СЕЛО. ТЕПЕЧЬЕ ДЛЯ СИЛУЕТНОГО ПОРТРЕТА ГРДЫНКОВОГО РЕДКОГО КОМПЛЕКСА УДОБНОСТИ ИЗДАНИЯ РЕДКОГО КОМПЛЕКСА

1.7 BACKLASH

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
התכניות הראשיות	תכניות 44 ו-58
רחוב צור	רחוב זכות הדריך עפ"י תכניות ראשיות עד 8 מי (גם במקרים בהם בוצעה הרחבה עפ"י תכנית 887).
רחובות מסחריים	רחובות שעוד הקרקע במגרשים הממוקמים בהם הינו "MASTER" או שיש בהם חובת חזיות מסחריות על פי תכניות תקפות.
מגרש גדול	מגרש שטחו 500 מ"ר ומעלה.
מגרש קטן	מגרש שטחו קטן מ-500 מ"ר (סיווג המגרש לפי גודל יקבע לפי שטחו נטו לאחר הפיקעות).
בניין מגורים	בינוי המועד והמשמש כולם או חלקו למגורים לפי תכנית תקפתה.
בניין טורי	בינוי בעל שני חדרי מדרגות ומעלה לפחות לפחות כל אחד, באופן בלעדי, חלק מן הדירות במבנה.
בניין קייס	כל בניין הבניין בפועל, או בנייתו הבניהו הראשון לו ניתן לפני החלטת החפקודה לתכנית זו בתאריך 27.6.2011.
בניין חדש	בנייה אשר איןו בנין קייס כאמור לעיל, ובבד שגבנה על מגרש ריק או במקומות בניין שוחט, והזנת הבנייה שלו אינו שוחרת את התכנית המאושרת.
קו חזית הבניין	המיישר החיצוני של חזית הבניין, לא כולל מרפסות, זיזים וגוננים הבולטים ממישור החזית, ולא כולל מישורים משניים שקוועים או מובלטים לעומת המישר הראשי של החזית. במקרה שלא ניתן לקבוע בוודאות מדויק קו החזית יקבע קו החזית ע"י מהנדס העיר.
מפלס המדריכת של הרחוב הגובל בחזית המגרש, מדויד ממרכזו חזית המגרש.	במגרש פינתי או במגרש בין שני רחובות או יותר, מפלס המדריכת בצד הרחוב הגובה, מדויד ממרכזו חזית המגרש הפונה לרחוב זה.
מפלס פני הקרקע	בבניין בעל יותר מעగף אחד / כניסה אחת, תעשה המודעית באופן דומה לכל אגף / כניסה של הבניין בלבד.
קומות עמודים	במקרים בהם הפרשי הגובה בין פני הקרקע הגובלים של מגרשים שכנים גדול מ-1.2 מ', או במגרש שישפו הקרקע או המורבה גדול מ-10%, או בכל מקרה שלomial דעתה באשר להוראות סעיף זה, יקבע מפלס פני הקרקע ע"י מהנדס העיר.
קומות עמודים חלקית	חלל בקומות הקרקע מכוון תקרה אשר נמצא בין שורות עמודים אחת או יותר המבונה חלקית בשטחים המועדים לשירות הבניין כגון מבואות, חדרי מדרגות, מעליות, חדר אספה, חדר גז, מחסן וכו'.
רצואה מפולשת	חלל בקומות הקרקע מכוון תקרה אשר נמצא בין שורות עמודים אחת או יותר, שגובהו מחרצתה עד תחתית התקורה 2.5 מ' ומעלה, שחילק ממנו מבונה בחיתר וככל לפחות יחידת דירות או יחידת עסקים אחת.
בניין עם מפלסים מפוצלים	תorous הנשגאה בבניו קומות הקרקע לכל אורך התוויות הפונות לרחוב, בין קו הבניין הקידמי, לבין קו הבניין של קומות הקרקע.
ג'ג הבניין הקיימ	המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בבניין קיימ, שעליו נבנו בהיתר או ייבנו חדרי יציאה לגג, עליות גג, דירות גג או חולופין התווסףת המותרת לפי תכניות זו. כאשר הבניין בניוי בשני אגמים או יותר שאינם במפלס אחד - המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בכל אחד מהאגפים.
ג'ג תחרתו (בבנייה חדשה או בתוספת בנייה על בניין קיימ)	המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בתוכנית הטיפוסית בבניין, שעליו נבנתה או תיבנה קומת גג או חדרי יציאה לגג / עליות גג על פי תכנית זו.
קומה גג	הבנייה המנותרת מעל מפלס ג'ג תחרתו (להלן "ג'ג תחרתו").
ג'ג עליון	המפלס העליון של תקרת קומת הגג (להלן "קומה גג").

<p>שוח למגורים בניו או שיבנה על גג הבניין קיים, המהווה חלק תפקודי מדרית בקומת שמהותני המחויב לדירה שמתוחתיו במדרגות פנימיות ו/או מעליות פנימיות והרשות, אנו עתיד להירשם, חלק בלתי נפרד מדירה זו.</p> <p>בניה שהוגש לנכיה היתר אחד, הכלול את כל הבניה האפשרית על הגג על פי תכנית זו, ואשר אישרה עי' בעלי הזכות בגג חוק, ובוצעת בשלב ביצוע אחד.</p> <p>תוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים הנדרשים לבניה קיים כדי לשפר עמידתו בפנוי רעדות אדמה.</p>	<p>חדר יציאה לגג</p>
<p>אזור שהוכרז עי' אונסקו כאתר מורשת עולמית במרכז העיר, בעל ערכיים אדריכליים בסגנון הבינלאומי-מודרני, החלק המרכזי ברובע 3 תוחם בין הרחובות ארלוזורוב בצפון, הרקון במזרח, בוגרשוב, שדי בן ציון ומרמורק בדרום ואבן גבירול במערב, ממשמש בתשיית. בנוסף להוראות הכלליות של התכנית, יחול על המבנים הכלולים באזור זה הוראות מיוחדות כמפורט בסעיף 6.3 להלן.</p>	<p>תחום אזור החכירות</p>
<p>תחום שוח המוגדר בתמ"א 34/ב/3 ובהוראות Tam"m 5/2 אשר חלות עליו הוראות הנוגעות לרוס מפלסי קרקע מינימליים לשם הקטנת נקי הצפות.</p>	<p>תחום פשוט הצפה</p>
<p>ועודה מקומית לתכנון ובניה או רשות רישיון</p>	<p>הועדה המקומית</p>
<p>בנייה שנבנתה על פי היתר בניה כדי</p>	<p>בנייה קיימת</p>

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפיין המרכז הקיים, וזאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מוחייבות לבניין מגוריים בתחום רובה 3 בתל-אביב יפו.
- ב. הטמעת עקרונות בנייה של הרכוז אונסקו בתחום רובה 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים בתחום זה.
- ג. חיזוק מבנים בפני רעדות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובה 3 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 לtam"א/38.
- ד. פישוט הליצי רישוי ומידע ע"י יצירת של זכויות בניה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחולף תכניות נושאיות קודמות כגון תכניות פיי (זכויות בניה למגורים, מרפסות וכו'), ס' (תוספת דירות גג, ג' (חדרי יציאה לגג) וככ').

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת של זכויות בניה לבנייה חדש בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני זכויות הבניה הינה שטחים יעקורי ושורות ומימונן מותנה בעמידה בקוי הבניין ומס' הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצל במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו - מבוטלות.

1. מחוץ לאזור ההכרזה אונסקו - מצפון לרחוב ארלוזורוב:

- א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה - תוثر בניה בגובה שלא עולה על 7 קומות וקומת גג חלקי (כולל קומה מטחרית).

- ב. בשאר הרחובות: תוثر בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקי (כולל קומה קרקע או קומת עמודים).

2. בתחום אזור ההכרזה אונסקו - מזרום לרחוב ארלוזורוב:

- א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה - תוثر בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקי (כולל קומות קרקע או קומת עמודים או קומה מטחרית).

- ב. ברחובות המלך גיאורי ובוגרשוב, מרגשים בייעוד מטחרית ראייה, תוثر בניה בגובה שלא עולה על 5 קומות וקומת גג חלקי (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מטחרית).

- ג. במגרשים שטחים 500 מ"ר ומעלה וכן כל המגרשים ברחובות ארלוזורוב והירקון תוثر בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלקי (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

- ד. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר תוثر בניה בגובה שלא עולה על 5 קומות גג חלקי (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

- ה. חריגת מהגובה כאמור תהווה סטייה נিכרת לתכנית.

3. קביעת קווי בנין לבנייה חדשה כמפורט בטבלה בסעיף 5. בתחום הרכוז אונסקו חריגת מקווים הבניין כאמור תהווה סטייה נিכרת לתכנית.

- ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה لتוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ו בהתאם לצורך חיזוק הבניין בפני רעדות אדמה. של הזכיות כולל הוראות לתוספת על גגות, רחובות וסגירת קומת עמודים.

1. לבניינים שהוציא היתר לבנייתם עד ליום 1980.1.1.

- א. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מטחרי ע"י תכנית ראשית:

1. מחוץ לאזור ההכרזה לבניים בגובה עד 2 קומות תוثر השלמת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקי. לבניים בגובה 3 קומות ומעלה תוثر השלמת בניה עד 7 קומות וקומת

גג חלקית.

ב. בתרחום אזור הרכות אוונסקו לבניינים בגובה עד 2 קומותות תוור השלמת בניה עד 5 קומותות וקומות גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומותות ומעלה תוור השלמת בניה עד 6 קומותות וקומות גג חלקית.

ב. בשאר המגרשים:

1. מתחוץ לאזור הרכות, לבניינים בגובהם 2 עד 6 קומותות תוור תוספת עד קומה אחת וקומות גג חלקית; לבניינים שגובהם 7 קומותות ומעלה תוור תוספת של עד שתי קומותות וקומות גג חלקית.

2. בתרחום הרכות אוונסקו, לבניינים בגובה 4-2 קומותות תוור תוספת עד קומה אחת וקומות גג חלקית. בניינים הבנויים בגובה 5 קומותות ומעלה תוור קומת גג חלקית בלבד.

2. לבניינים שהחוא ליתר לבנייהם לאחר 1.1.1980 - קביעת הוראות בניה לתזרי יצאה לגג בניינים קיימים בשטח שלא עלה על 40 מ"ר.

ג. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעדות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינויה ובנוסך הוראות לשיפורם.

ד. קביעת זכויות לפירפוזות מוקרות פתווחות עד 12 מ"ר לח"ד בממוצע.

ה. קביעת ציפויות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.

ו. קביעת הוראות להנעה בתוחם המגרש ולטיפול בשטחים הלא בניויים במגרש.

ז. ביטול בתחומי תכנית זו בלבד של תכניות מתארא מוקמוות מי, סי ו-ג' על שינוייהן וכן של תכניות:

887,755,756,74,76,636,637

ח. שינוי תכניות ראשיות 1-58 על שינוייהן.

ט. התכנית אינה פוגעת בוכוויות הבנייה הקבועות בתכניות מאושרות.

י. התכניות אינה אלה על מבנים לשימור.

2.3 נתוני כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית - דונם						
כמותי מגורים	urface	עקב	מספר מושר	למצב המאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתכנית
						הערות
מ"ר יח"ד	36,000	C-44,000	banri C- 34,000	banri C- 34,000	תוספת לח"ד בהתיקף של C-8,000***	ימ"ד * מאושר כ- **ICH'D 2,000

*בנייה מגורים קיימים בפועל

**לא כולל תכניות נקודתיות לבנייה גבוהה

***חושב לפי צפי מיבוש של 50% מפוטנציאלי לח"ד המתוכן עפ"י תכנית זו.

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

3. טבלאות ייעודי קרקע, תא שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת שטחים

הערה: תכנית זו אינה משנה את ייעודי הקרקע והחלוקת שנקבעו בתכניות הראשיות.	
תכנית זו אינה מגדירה תא שטח.	
תא שטח בפומים	יעוד
	על פי תכנית מאושרת אחרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימן של תא השיטה בתשייט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשייט על התווויות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

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

4. יעודי קרקע ו שימושים

שם יעודי: יעודי על פי תכנית מאושרת אחרת	4.1
הוראות התוכניות הינו לבנייני מגורים או לבנייני מגורים מעלה מסחר במגרשים באזרחי מגורים ומסחר לפי התוכניות הראשיות. הגדירות אזרחי המגורים והתכליות המותרות באזרחי מגורים נגזרות מתכניות מאושרות. התוכנית מבחינה בין הוראות בנייה לבניין חדש לבין הוראות בנייה לתוספת לבניין קיים.	
שימושים	4.1.1
תכנית זו איננה משנה את השימושים שהותרו בתכניות תקפות למעט האמור בסעיף 4.1.3 ח' (2) לפיו יותר שימוש למשרדים לבני ערים מקצועות חופשיים בקומת הקרקע במקרה של סגירת קומות עמודים/קומת חלקית.	A.4.1.1
בКОМОות חמרנה: א. יותרו שימושים לפי הוראות תכנית מתאר עז. ב. במקרה של הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש, יותרו במרתף השימושים העיקריים שהיו קיימים בחיתוך במרתף הבניין טרם חורישתו (בתנאים המפורטים בסעיף 4.1.2 ז' (3)).	B.4.1.1
הוראות בנייה לבניינים חדשים	4.1.2
1. זכויות הבנייה והוראות הבניה נקבעו עפ"י סוג הרחובות, מיקום וגדלו המוגזרים כמפורט בטבלה בפרק 5. 2. זכויות הבניה מוגדרות על פונטוניים נפרדים: א. שטחי הבניה המירביים מעלה הקרקע במגרש יהיו על פי התכנית התוחמתה בין קוו הבניין, מספר קומות, תוכנית הבניה המותרת על הגג והוראות הבניה במקרה הקרקע עפ"י תכנית זו. ב. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תוכנית הבניה לא עלתה על 55% משטח המגרש. 3. שטחי הבניה כאמור בסעיף (2) לעיל כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות (כולל מרחבים מוגנים ושטוח קומה מפולשת במקרה הקרקע), פירмы, מסתוריהם וכו'. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות כמפורט בסעיף 4.1.2 ז' ושטחי יציעים כמפורט בסעיף 4.1.2 ב(7). 4. זכויות והוראות הבניה למתרפים יהיו עפ"י הוראות תכנית עז ועל פי סעיף 4.1.2 ז' . 5. זכויות בנייה שלא ניתן לנצל בנסיבות הוראות הבניה המותרות בתכנית זו - מבוטלות.	A.4.1.2 בנייה
1. מספר הקומות המרבי מפורט בטבלה בפרק 5. 2. מספר הקומות המרבי כולל גס קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית ובונסף קומת גג. בותחים אזור ההכרזה, חרגה ממספר הקומות המרבי המותר תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 3. גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומות גג) לא עלתה על 3.30 מ' אשר ימדד מרצפת הרקמה ועד רצפת הקומה שמעליה. 4. גובה קומת קרקע ממשרדים לא עלתה על 5.00 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. 5. גובהו הכולל של הבניין ממפלס הבנייה הקובעת לבניין לא עלתה על סכום גובהי הקומות המותר ובנוסף מעקה גג עליון. בתוחם אזור ההכרזה, חרגה מגובהו הכללי	B.4.1.2 גובה

		של הבניין ומהו סטייה נিורית לבנייה.	
6.	גובה מעקה של הגג התיכון יהיהגובה המוגדר עפ"י התקנות.		
7.	במגרשים המשוחרים ובמגרשים בעלי קומת קרקע משוחרת תוור בינוי לקומת קרקע משוחרת בשטח שלא עולה על 30% משטחי המשוחר. לא תוור הצמודה לחזונה הרוחוב. שטחי היציעים יכולים במנין השטחים המותרים לבנייה. היציע לא יחשב בקומת בינוי הנקומות המותר.		
8.	לא תוור הנקומות קומות בנייניות.		
9.	משי הקומות וגובה המבנים לא יחרוג מוגבלות הבנייה בגין שדה תעופה דב הו.		
1.	מספר יחיד המרבי במגרש יחווש מתח"ב השטחים המירבאים המותרים מעל למפלס פני הקרקע מוחולק מקדם הציפיות במפורט בטבלה פרק 5.	צפיפות (מ"ס) יח"ד מושת למגרש)	ג.4.1.2
2.	בחישוב מספר יחיד המותר למגרש, כל שאריות השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידות דירות נוספות. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.		
3.	על אף האמור לעיל, ניתן לחשב את מספר יחיד על פי קיקים בהיתר ערב הריסת הבניין בקומות המכובלות לבנייה הקיימת, וביתרת הבנייה הנוספת (או הקומות הנוספות) מכוח תכנית זו - על פי מקדם הבנייה הקיים. בכל מקרה, צפיפות יחיד לא תקטן מהציפיות המתוקלות במסלול של תוספת על בנין קיקים על פי תכנית זו.		
1.	שטחי השירות יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות לפיו, ויתוכנו כנדרש עפ"י חוק.	שירותי	ד.4.1.2
2.	שטחי השירות מעלה הכנסה הקובעת המפורטים בטבלה פרק 5 הינם מינימאליים, תוור הגדלת שטחי השירות על חשבן השטחים העיקריים וככל שטח השירות הבנויים במגרש לא יעלה על סך השטחים המירבאים המותרים.		
3.	שטחי שירות מתוך למפלס הכנסה הקובעת לבניין יהיו על פי תכנית עז והשינויים לתכנית עז כמפורט בתכנית זו.		
1.	קווי הבניין מפורטים בטבלה פרק 5.	קווי בניין	ה.4.1.2
2.	קווי הבניין הקדמי לחזיות הרוחבות הינם בהתאם לתכניות התקנות.		
3.	לאורך הרוחבות המסתורים כהגדרותם בתכניות הראשית, כולל מגרשים שאינם ביוז מסחרי באותו הרוחב, השיטה שבין החזיות הקדמיות של הבניין לבין גבול המגרש יצורית למדורכה וניהוה חלק ממנו. בשיטה זו תרשום זיקת האהא לציבור. לא תוור כל בנייה בשיטה זה מעלה או מתחת למפלס פני הקרקע לרבות מעלות, מדרגות ומרפסות בקומות הקרקע, הסדרות חניה פרטאי, גדרות וכל אמצעי תיחום אחרים. בתוחום זה רשאית הרשות המקומית לבצע עבוזות ציבוריות כגון חסורת מדרכה, ריחוט רחוב, נתיעות וכן יציאע תשתיות עירוניות מעלה ומתחת לקרקע.		
4.	ברחוב צר כהגדרתו בתכנית זו, תידרש הפרשה לאל תמורה של רצועת קרקע ברוחב 1 מ' בחזית המגרש הפונה לרחוב, כתנאי למימוש הזכויות על פי הטבלה פרק 5. ברוחבות אלה קו הבניין הקדמי יהיה 3.0 מ' לאחר הרחבת הרוחב.		
5.	במגרשים בהם רוחב המגרש בחזיות הפונה לרחוב קטן מ-12 מ' וקו הבניין הצידי גדול מ-2.5 מ' עפ"י תכנית זו, רשאית הוועדה המקומית להקטין את קו הבניין הצידי עד 2.5 מ' ובכך שهماרו שיווצר בין בניינים שכנים לא יותר מ-4.00 מ'. היקף זכויות הבנייה יחווש על פי קו הבניין המותרים לפני החקינותם.		
6.	תאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועוד 50% מרוחב החזיות לכל גובהה. הבלטה זו תאפשר לבסוף לנשיאה מקום בניין קדמי בשיטה זהה, ובתנאים הבאים:		
א.	הבלטה המרפסות תהיה כאמור בסעיף 4.1.2 או להלן בהתאם לקו הבניין הקדמי על פי הוראות תכנית זו.		
ב.	תשמרנה הנסיגות בקומות הקרקע ובקומות הגג מקו הבניין הקדמי על פי הוראות		

		תכנית זו.	
		ג. במבנה פנימי יידרש אישור מהנדס העיר.	
7. בתחום אזור הרכוזה, חריגת מקווי בניין תהוו סטיה ניכרת לתכנית למעט המפורט בסעיף 4.4.2(ה) (לעיל).			
1. בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקרונות הבניין החיצונייםblk מטרות הטיפוסיות, ובכלל שטוחן הממושע של כל המרפסות במבנה לא עלה על 12 מ"ר. תוර הבלטת מרפסות מעבר לכו בניין קדמי ואחרוי בשיעור שלא עולה על 1.6 מ'. חריגת מהוראה זו בתחום אזור הרכוזה תהווה סטיה ניכרת לתכנית.	מרפסות	1.4.1.2	
2. בתחום אזור הרכוזה אורך המרפסת בחזית הקדמית לא עלה על 2/3 מאורך החזית.			
3. במגרשים הגובלים ברציפות המותעים ברוחבות בין יהודה וארלווזרוב הבלטת מרפסות בחזית קדמית לא עולה על 1.2 מ'.			
4. שטח המרפסות העולה על האמור בסעיף (1) לעיל, יהיה מוגן סך השטחים המותרים לבניה וינזדר למטרת זו בלבד.			
5. לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת. לא תונזר סגורות המרפסות בין שטחו הינו מתחם השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתחם השטחים הכלליים המותרים במבנה, לחבותה הוראה זו תרשם הערא לפ' תקנה 27 לתקנות המקראין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקראין.			
6. לא יונזרו מרפסות בנויות בסירוגין (מרפסות "מדרגות").			
1. זכויות והוראות הבניה למרתפים אהייו על פ' הוראות תכנית ע' 1 על שייניה.	מרתפים	1.4.1.2	
2. יש להוציא לפחות 15% שטחים חדירי מים. שטחים אלה יוכסו בחומר המאפשר החזרת מי נגר עלי. במגרשים קטנים מ-500 מ"ר ניתן היה להוציא פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש בתנאי הצגת שתורנות לקליטה מי נגר עלי בתוכמי המגרש בהיקף הנדרש. במגרשים גדולים מ-500 מ"ר, הקטנת שטח החילול יהיה בכפוף לחצנת שתורנות קלילית מי נגר עלי ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.			
3. במקרים בהם, עבר הרישת המבנה הקיים, קיימ בפועל ובהתאם בינוי בקומת המרתף שימוש עיקרי, שהיוזה ייחידה עצמאית שאינה מוחברת לקומת הקרקע:			
א. יותר שהזورو בקומת המרתף בבנייה החדש, ביחס שאלא על השטח העיקרי הקיים בהיתר כאמור לעיל שטח זה, מס' היחידות והשימושים יהיה בהתאם למפורט בהיתר הניל, ובנוסף לשטחים המותרים העל קרקעם, לציפויות ולשימושים המותרים עפ' תכנית זו.			
ב. לחילופין, מוחץ לאזור הרכוזה, ובתנאי שהבקשה להיתר הבניה כאמור בסעיף 3 לעיל הוגשה עד תאריך 29.11.2015, יותר מוד השטח העיקרי בהתאם לשימוש הקבוע בהיתר כאמור לעיל, אל מעל מפלס הקרקע בתנאים הבאים:			
1. שימושו של מפלס המרתף העליון יהיה חניון לת קרקע בלבד.			
2. אונן העברת השטח יקבע לפי שיקול דעת הוועדה המקומית (בין אם על ידו חלמת קומות ובין אם על ידי קומה חלקית נוספת) ללא צורך בחלק של הקלח או פרוסום.			
3. היקף השטח לנוד לא עולה על היקף השטח העיקרי הקיים בהיותו כאמור לעיל.			
1. יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרוחב רצואה מפולשת שלא תפתח מ-3.0 מ' מקו הבניין.	קומת קרקע	1.4.1.2	
2. ניתן פשרה סגירה חלקית של הרצואה המפולשת במקרים הבאים:			
א. במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרוחב עולה על 30 מ', אורך הרצואה המפולשת לא יפתח משני שליש ברצף מאורך החזית.			
ב. במבנה פניטו אורך הרצואה המפולשת לא יפתח ממחצית מאורך החזית.			

<p>3. בקומת הקרקע יוקצו שטחים המדרשים לשירות כל הדיירים בבניין : מטבח כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אמבטיה, חדר גז. שטחים אלה ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.</p> <p>4. בתחום המגורש יוקצה שטח לחניית אופניים.</p> <p>5. בהתאם לצמדי שטחי חוץ מגוונים לייח"ד בקומת הקרקע במגוונים הצדדים הקיימים והאחרוי. ביחס אליהם יותרו פתחי כניסה אל הגינה שתומך אליהם. לא תותר הצמדת שטחי חוץ במגוון הקדמי בחזית הפונה לרוחב בתחום הבניין המפרשת.</p> <p>6. חניה במגרש בהתאם למפורט בסעיף 6.6.</p>	תקנות בנין בקרקע משותף	ט. 4.1.2
<p>1. במקרה של בניית חדשה של בניין אשר עבר הרישתו היה בניין בקרקע משותף עם בניין קיים :</p> <p>א. לו הבניין הכספי בחלק שאינו קיר משותף לאפחות מ-2.5 מ'. ב. הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות מהנדס העיר, תהיטה רשאית לאשר הארכט הקיר המשותף מעבר לחיפוי עם קיר הבניין הצמוד, בכפוף להסכמה הבעליהם בחלוקת הגובלות, פרוסום לפי סעיף 149 ובכפוף לכל דין.</p> <p>2. במקרה של בניית חדשה של בניינים אשר עבר הרישוטם לא היו בנייןם בקרקע משותף, הוועדה המקומית רשאית לאשר בניית ובעוניה אחת בקרקע משותף בכפוף להתחיימה למרקם הקיים.</p> <p>3. בניית בעת ובעוניה אחת בקרקע משותף בין שתי חלונות שאחת מהן פונה לרוחב דיזנגוף או לרוחב בן יהודה, יהולו הוראות הבנייה החלות ברוחבות אלה.</p> <p>4. בתחום אזור החצרה, במקרה של בניית בקרקע משותף בשתי חלונות בעת ובעוניה אחת, אשר גדרן המשותף 500 מ'ר ומעלה, תהיטה רשאית הוועדה המקומית, לאחר ששלחה את מידת הפגיעה במקרקם בסביבת הבניין ובכפוף לפרסום הקללה לפי סעיף 149 לחוק, לאשר זכויות בניית גודל.</p>	בנין על הגג	ט. 4.1.2
<p>1. שטחי הבנייה המורבים על הגג יוקבעו על פי הנציגות כאמור בסעיף 2 להלן, וככללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירום, מוסטורייט וככ' ; לא כולל מצללות למפורט בסעיף 6.6. ג' להלן.</p> <p>2. כוונת הגג תיבנת בנסיגה שלא תפתח מ-3.0 מ' מקו החזית הקידמית ו-2.0 מ' מקו החזית האחוריית. במגרשים פינתיים כוונת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפתח מ-3.0 מ' מהחותם חזיות הקדמיות ו-1.0 מ' מהחותם החזיות הנחורית.</p> <p>3. על אף האמור לעיל, במגרשים בהם בשל נתוני המגרש מתאפשרת תכנית נמוכה מ-50% משטח הגג כהדרומי בתכנית, או מימדי שטח כוונת הגג החלקית קטנים מ-5.0 מ', יותר לבטל את הנסיגת האחוריית עד מישור חזית הבניין.</p> <p>4. במגרשים פינתיים בהם מתאפשרת תכנית נמוכה מ-50% משטח הגג התחתון כהדרתו בתכנית, או מימדי שטח כוונת הגג החלקית קטנים מ-5.0 מ', נסיגה מקו אחד החזיות הקדמיות לא תפתח מ-3.0 מ' ומקו החזית השניה לא תפתח מ-1.2 מ'.</p> <p>5. בתחום אזור ההכרזה יהולו הוראות כאמור לעיל ובכפוף שתכנית הבנייה הכלולה על הגג לא תעלתה על 65% משטח כוונת טיפוסית לבניין (לא כולל מרפסות ובליטות).</p> <p>6. יותרו ייח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות המקסימלית המותרת במגרש ו/או שטחים שיוצמדו לית"ד בכוונה שמותחת לקוות הגג יוחזרו בגין מדרגות פנימית.</p> <p>7. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא עליה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות מחדל העיר, רשאית להתייחס לגובהה המרבי עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהזובה כאמור לעיל תחולו סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>8. גובה המתקנים הטכניים על הגג לא עליה על 5.5 מ' ממפלס הגג התחתון למעט מותקן תקשורת ואروبוט אוורור שגבאים יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין. כמו כן תותר תבלעת מבנה המעלית עד 5.0 מ' כאמור. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהזובה כאמור לשלוחה המפורט בסעיף זה תחולו סטייה ניכרת לתכנית.</p>	בנין על הגג	ט. 4.1.2

9. השימושים המותרים על הגג העליון הינם כמפורט בסעיף 1.7.6.1.

4.1.3 הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים

1. הוראות פרק זה מתייחסות לתוספת זכויות בניה לבניינים קיימים ע"י תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת יחיד קיימות, תוספת אגף, סגירת קומת עמודים/קומה חלקית ושתת למרפסות.

2. הוראות תכנית זו לא יחולו על בניינים לשימוש שטתקיים לבסיס אחד או יותר מהתנאים הבאים:

א. בניין שסומן לבניין לשימוש בתכנית בתיקן לפני יום תחילת תכנית זו.

ב. בניין שסומן ו/או הוכרז לשימוש בהתאם לסעיפים 78-77 לחוק או בתכנית שהופקדה לפני מתן תזקוק לתכנית זו.

ג. בניין שנקבע כמבנה לשימוש על ידי חזוצה לשימוש אתרים על פי התוספת הריבית החוק.

1. **מיזוק בפני רعيות אדמה ושיפוץ** - כל תוספת בניה מכוח תכנית זו, מותגנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רعيות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413 ~ עמידות מבנים בריעיות אדמה, או בהוכחה עמידות הבניין בהתאם לתקן.

2. תוספת קומות על פי תכנית זו היא בהתאם למספר הקומות הקיימים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.

3. **שטח קומות התוספת** (למעט קומות גג החלקות) יהיה לפי קונטור הגג הקיימים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפולית, הקטן ביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה, במידה וتبוצעה הרחבות לח"ד הקומות או תוספת אגף, שטח הגג יושב עם הכללת אגפי הרחבות ויהיה בשטח קומה טיפולית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזות הפונה לרוחב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות מלאה רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחו של מרפסות אלה.

4. **שטחי הבניה** - בתוספת הבניה כאמור בתכנית זו נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים; שטחי המרפסות יהיו בנוסך לשטחים אלו כמפורט בסעיף 4.1.3.

5. שטח בניה קיימת על הגג:

א. בתחום אזור ההכרזה - שטח בניה קיימת בהיתר בניה על הגג מותקף תכניות לתוספת בניה על גגות כגן ג', ס' 74,76 או תכניות נקודתיות לבנייה על הגג וכן בניה מותקף תמי"א 38, יכול בשטח התוספת המותר בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים ע"י תכנית זו, או להתאים את הבניה הקיימת להוראות תכנית זו.

ב. מחוץ לאזור ההכרזה - במקרה של בניה קיימת למוגדים על הגג (דירות גג או חדר יציאה לגג), שנבנתה בהיתר בניה מכוח התכניות המפורטות בסעיף אי לעיל, לפחות תמי"א 38, ושחxitר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (מיום 2011/27.6.2011) יחולו ההוראות הבאות:

1. תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעלה קומה מלאה נוספת, ובמוסך קומות גג החלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 להלן.

2. במקרים בהם הבניה על הגג קיימת בהיתר בניה ב-2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעלה קומות גג החלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 להלן.

3. הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברוחבות דינגוף ובן יהודת ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה. במקרים אלה, בניה קיימת על הגג תיכל בשיטה התוספת עפ"י תכנית זו.

N.4.1.3

B.4.1.3

- 9. מ"א קומות** - במבנה היקומות בבניין, כולל גם קומות קרקע/עמודים/עמודים חלקיים וקומתanine. בתהום אוור החכזהה תוספת קומות מעל תוספת היקומות המותרת בתכנית זו תהווה סטיה נিירית לתכנית.
- 7. גובה קומת התוספת** (כולל גובה קומות גג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא עלה על 3.40 מי מדווד רצפת היקמה ועד רצפת היקמה שמעליה. למעט מקרים בהם על פי חז"ד הנדרשת תדרש רצפת מעבר שתצריך גובה היקמה העולה על 3.40 מי, גובה היקמה יקבע על פי חז"ד הנדרשתי.
- 8. נסיגות בקומות התוספת יהיו כדלקמן:**
- קומות הגג תיבנה בסיגנה שלא תפחת מ-3.0 מי מקו היחסית הקידמית, לא כולל מופסות ובליטות, במרקם בהם בחזיות הפונה לרוחב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מופסות במלוא רוחב החיזות, תמדד הנציגה מקו חזית המופסות הקיימות.
 - במגרשים פינתיים קומות הגג תיבנה בסיגנה שלא תפחת מ-3.0 מי מקו אחת מהיחסיות הבניין הקידמיות 1-1.2 מי מקו היחסית הקידמית הנוגרת. במגרשים בהם שלוש חזיות קידמיות רשאית הוועדה המקומית, לאחר קבלת חז"ד מהנדס העיר, להתייר שינויים בסיגנות כאמור.
 - שאר היחסיות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לكونטור הבניין הקיים, לא כולל מופסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין, כולל הרכבה מיידית ותברואה על פי תכנית זו או תכניות תקופת.
 - מחוץ לתהום אוור החכזהה תכנית הבנייה הכללת על הגג לא עלה על 65% משטח הגג כמפורט בסעיף 4.1.3 ב(3) ובכפוף לנסיגות כמפורט בסעיף 4.1.3 ב(8). חרינה מהווארה זו מהווארה סטיה נিירית לתכניות.
 - מחוץ לתהום אוור החכזהה תכנית הבנייה הכללת על הגג לא עלה על שטח הגג התהום בין הסיגנות כאמור לעיל.
 - יותרו חז"ד נפרדות כמפורט בסעיף 4.1.3 ה. להלן ואו שטחים שיוצמדו לחז"ד בקומה שמתוחת ליקומת הגג ויוחבו בQRS מדרגות פנימית.
 - הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא עלה על 4.50 מי ממפלס רצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא עלה על 5.0 מי ממפלס הגג התוחתון לפחות מתקני תקשורת ואזרות אוורור שניהם יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין. הוועדה המקומית, לאחר קבלת חז"ד מהנדס העיר, רשאית להתייר הגובה המעלית עד 5.0 מי ממפלס רצפת קומות הגג. בתהום אוור החכזהה חריגה מהגובה המפורט בסעיף זה (עד 5.0 מי ממפלס רצפת קומת הגג) תהווה סטיה נিירית לתכנית.
 - השימושים המותרים על הגג העליון כמפורט בסעיף 6.1 ד.
 - במפרשת הגג הצמודה לדירות חנויות בקומות הגג יותרו בリכות שעיה כמפורט בסעיף 6.1 ד.
 - בבנייה בקירות משותף, במקרה שהבנייה הקיימת על גג המבנה הצמוד בנויה על פי תכנית זו, תידרש התאמאה עצובית.
- 10. רכיבי חיזוק הבניין** יעצבו במשולב עם חזיות המבנה ויבלוטו מكونטור המבנה במידה המינימלית הנחוצה לצורך חיזוק המבנה. לשם כך תוגר הבלטת מעבר לקוון הבניין המותרים בתכנית המאושרת. כמו כן תוגר השלמת משורי החזות ברצף עם רכיבי החיזוק. כל זאת, בלבד שתישמר רצועה מפולשת כהגדרתה בתכנית

בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.

11. הוראות להקמת מרחבים מוגנים

מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קויי הבניין המותרים במקור על פי תכנית הראשית. במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קוי הבניין כאמור לעיל, יותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי, ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורית ובכפוף לתנאים הבאים:

א. מרווח מוגןబולט מעבר לקו בניין צידי יהיה למרחק של 3 מ' לפחות מקו החזית הקדמית (לא כולל מרפסות בולטות), בכפוף לשיקול דעת ועדה מקומית.

ב. רוחב המרחב המוגן הבולט מקו בניין צידי או אחורי לא יעלה על 7 מ', בכפוף לשיקול דעת ועדה מקומית.

ג. מרחב מוגן בקירות משותף יהיה כמפורט בסעיף 4.1.3 זה להלן.

ד. הבלטת מרחב מוגן כאמור בקומות התוספת תונתה בהרחבות כל הדירות הקיימות באגף שמתוחתי שטחים אלה יהיו במסגרת שטחי הרחבה המותרים.

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

ו. בנוסף כאמור לעיל, בתחום איזור הקרקע מיקום וקו הבניין של המרחבים המוגנים מעבר לקבוע בתכניות הראשיות יהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית, לאחר קבלת ח"ד מחלוקת השימור.

12. בניינים קיימים, שמספר הקומות הבניין בהם נמור מהמורר על פי התכניות הראשיות בהגדתו בתכנית זו, תוثر השלמת זכויות בנייה בלתי מנצלות כמפורט להלן:

במגרשים שאינם בייעוד מסחרי, ברוחבות דיזיגוף ובן יהודה, תוך שלושת הנקודות הבנייה הבלתי מנצלות עד קומה אחת בתכנית מלאה, בנוסף למס' קומות התוספת עפ"י תכנית זו, בכפוף לתנאים הבאים:

א. שיטה קומתית יהיה לפי קונטור הקומת הקיימת, כאמור בסעיף 3.4.1.3.ב.ג.

ב. מס' יה"ד יקבע בהתאם לקביעות הציפיות בקומות התוספת, כאמור בסעיף 3.4.1.3.ה.

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

13. הבלטת חדרי מדרגות ומעליות ותוර בכפוף לתנאים הבאים:

א. מחוץ לאיזור הקרקע:

1. הבלטת פיר מעליות מוחוץ למעטפת הבניין הקיימות תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/ט 2710, למעט השינויים הבאים: קו הבניין המרכזי המינימלי 2.00 מ', חריגה מקו בניין קדמי, במידה ותוර על ידי הוועדה, תהיה בממדים המינימליים כנדרש על פי חוק.

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

ב. בתחום איזור הקרקע:

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

2. לא תוثر הבלטת פיר מעליות בחזית קדמית.

3. לא תוثر הבלטת חדרי מדרגות מחוץ לקו הבניין.

<p>14. תוספת על בניינים הבנויים במפלסים מפוצלים</p> <p>א. תוספת זו תוור בבניינים בהם קיימים מפלסים מפוצלים בהפרש של עד חצי קומה.</p> <p>ב. מוחץ לאוזר ההכרזה לתאפשר השוואת גבהים בין רצפות הבניין, לצורך יצירת מפלס רציף. הגבהתה בחויטת הבניין תוננה בחו"ד מהנדס העיר ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית לעניין עיצוב החווית והתאמתה לקומות הקיימות.</p> <p>ג. בתום אוזר ההכרזה לא תותר השוואת גבהים כאמור לעיל, בחווית הפונה לרוחוב. בחווית האחוריית השוואת הגבהים תוננה בחו"ד מהנדס העיר ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית לעניין עיצוב החווית והתאמתה לקומות הקיימות.</p> <p>15. בתום אוזר ההכרזה לא תותר הפיכת קומה צמודת קרקע או או קומות קרקע מוגבהות לקומת מפלשת או קומה חלקית.</p> <p>16. קוי בניין - הינט על פי התכניות הראשיות. חריגה מקוי בניין תהיה בהתאם להוראות תכניות זו במקרים הבאים: תוספת קומה בקוטרו קומה קיימת (4.1.3), רכיבי מיזוק (4.2.10), מרחבים מוגנים (4.1.3, 11), חדרי מדרגות ומעליות (4.1.3) ומרפסות (כמפורט בסעיף ט).</p>		
<p>1. ברוחות דיזנגוף ובו יהודה בMargariths ביעוד משחררי:</p> <p>א. מוחץ לאוזר ההכרזה:</p> <ol style="list-style-type: none"> לבנייה קיימים שגובהם עד 2 קומות, כולל קומות קרקע משלוחית וקומות בגיןים, תותר השלמת בנייה עד 5 קומות וקומות גג חלקית על פי הוראות תכנית זו. לבנייה קיימים שגובהם 3 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע משלוחית וקומות בגיןים, תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומות גג חלקית על פי הוראות תכנית זו. <p>ב. בתום אוזר ההכרזה:</p> <ol style="list-style-type: none"> לבנייה קיימים שגובהם עד 2 קומות, כולל קומות קרקע משלוחית וקומות בגיןים, תותר השלמת בנייה עד 5 קומות וקומות גג חלקית, על פי הוראות תכנית זו. لבנייה קיימים שגובהם 3 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע משלוחית וקומות בגיןים, תותר השלמת בנייה עד 6 קומות וקומות גג חלקית, על פי הוראות תכנית זו. תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו תהווה סטייה נפרת לתכנית. 		<p>1.4.1.3</p> <p>תוספת קומות לבניינים קיימים שהוצאה היתר לבנייניות עד ליום 1.1.1980</p>
<p>2. בשאר הרחובות:</p> <p>א. מוחץ לאוזר ההכרזה:</p> <ol style="list-style-type: none"> לבנייה קיימים שגובהם 2 עד 6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפלשת, תותר תוספת של עד קומה וקומות גג חלקית על פי הוראות תכנית זו. לבנייה קיימים שגובהם 7 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפלשת, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומות גג חלקית על פי תכנית זו. במקרה של בנייה קיימת על הagg כמפורט בסעיף 4.1.3 (ב) 5, תותר תוספת בנייה בהתאם לקבע בסעיף זה. <p>ב. בתום אוזר ההכרזה:</p> <ol style="list-style-type: none"> לבנייה קיימים שגובהם 2 עד 4 קומות, כולל קומות קרקע מלאה / חלקית / מפלשת, תותר תוספת של עד קומה וקומות גג חלקית על פי הוראות תכנית זו. לבנייה קיימים שגובהם 5 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפלשת, תותר תוספת של עד קומות גג חלקית. תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו תהווה סטייה מכרת. 		

גלאורה

תכנית מס' תא/36163 - דובע 3

לתוכנות		
1. תוגר בינוי או חורבותם של חדרי יציאה לגג קיימים בהירות בהתאם לאמור בסעיף 4.1.4 להלן. 2. תוגר סגירות כופות עמודים כמפורט בסעיף 4.1.3 ח' להלן. 3. תוגר תוספת מרפסות כמפורט בסעיף 4.1.3 ט' למעט באוצר החרוצה, בו לא תוגר תוספת מרפסות בקומות הקיימות בחווית הקדמית.	תוספת זכויות וקומות לבניינים קיימים שהוצאה היתר לבנייתם לאחר 1.1.1980	7.4.1.3
1. במנזרים ביעוד מגורים: א. מספר יח"ד המרבי בקומת/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומת החסיפה על היתר בינוי. ב. במקרים בהם לא ניתן לקבוע את ציפוי המגורים לפי קומה טיפוסית, תוחשב הציפות על פי חלוקת שמי' יח"ד קומות בהיתר בינוי בקומות הבניות במלואן, במספר הקומות המלאות בינוי. ג. בקומות הגג יקבע מס' יח"ד ע"ג חלוקת סך שטח קומות הגג ב-70, ולא עלה על מס' יח"ד בקומת הטיפוסית כאמור לעיל. ד. במקרה של סגירות קומת עמודים/חליקת תוגר תוספת יח"ד כמפורט בסעיף 4.1.3 ח' (9). 2. ברחוות משתרעים במנזרים ביעוד משחררי: א. מספר יח"ד המרבי בקומת/קומות החדשות יחולש מסה"כ שטחי התוספת על הגג מחלוקת ב-65 מ"ר. ב. בבקשת חלוקה חדשה של יח"ד בחלוקת מהבנייה הקיימים או בכו"ל, יחולש מספר יח"ד מסה"כ השטח למגורים המבקשחלוקת (עליקות ושורות) מחלוקת ב-65. ג. שטח דירה מינימלי לא יפחות מ-47 מ"ר כולל ממי". ד. שטח חדרי יציאה לגג לא יבוא במבנה השטחים ליחסו מספר יח"ד. 3. בחישוב מספר יח"ד, שארית השווה או הולך על 0.5 תעוגל כלפי מעלה לחידת דיר נספה. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה. במקרה בו לא ניתן למש את מלאה סך ייחדות הדיר כפי שתתקבלו בחלוקת סך השטחים בקדם, לא יותרו תוספת שטחים, תוספת קומות, הקלות בקוי בינוי, ניוז זכויות וסדרמה, לצורך מימוש מלאה סך ייחדות הדיר.	צפיפות (מס') יח"ד לתוספת בנייה ולבניה הקיימות ברחוות המשחרר ייס)	7.4.1.3
הוועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, הרוחבות בניינים קיימים, בכפוף להשתלבות במבנה הקיימים, שיפוץ הבניין וחיזוקו. בנדג ריעוד אדריכל או בחיכחת עמידותו בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני ריעוד אדרמה וכמפורט להלן: 1. הרחבת דירות קיימות, כולל דירות קימות בהיתר במרתף, בתבצע בראצ'י במלוא גובה הבניין, במסגרת קוי הבניין המותרים (למעט האמור בסעיף 4.1.3 ב' (11) ז' ונזייף של עד 25 מ"ר לח"ד. תוספת זו תוגנה במתן פתרון מגון על פי חזוק. שטחים מרוחבים מוגנים, דירותים או קומותיים, יכולו במסגרת שטחי התרחבה כאמור, וימוקמו כמפורט בסעיף 4.1.3 ב' (11) לעיל. 2. ניתן לפצל את שטחי התרחבה במסגר אגפים בכפוף לבנייה בראצ'י אנכי במלוא גובה הבניין. 3. בניות אגף הכלול תוספת ייחדות דיר: הבנייה תוגר בתחום קווי הבניין המותרים ותיבנה בראצ'י אנכי בכל קומות הבניין. מס' הקומות יהיה כמפורט קומות המבנה הקיימים כולל תוספת קומות מכוח תכנית זו. ייחדות הדיר כולל מרחב מוגן על פי החוק.	הרוחבות בבניינות שהוצאה היתר לבנייתם קודם לה 1.1.1980	7.4.1.3

4. בינויים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שיטת ההרחבה יהיה על פי תכנית ההרחבות או על פי תכנית זו, בהתאם.		
5. בתחום אזור החכירה חריגה מוקו בנין קדמי לצורך הרחבות תחווה סטית ניכרת לתכניות.		
1. בינויים הבוניים בקירות מושתף הועדה המקומית, לאחר קבלת חוות' מהנדס העיר, תהיה רשאית לאשר הארצת הקיר המשותףקיים מעבר לחיפוי עם קיר הבניין הצמוד, לצורך הרחבת דירות קיימות כמפורט בסעיף 1.4.1.3, בכפוף להסכם הבעלם בחלוקת הגובלות, פרסום לפי סעיף 149, ובכפוף לכל דין. בתחום אזור החכירה, הארצת הקיר מושתף ותור בחויטת האחורי בלבד.	בניה בקירות מושתף	ג.4.1.3
2. בינויים קיימים שאינם בקירות מושתף, תור בינוי מושתף במקומות הצידי בלבד, במסגרת ההרחבה המותרת כאמור בסעיף 1.4.1.3, בכפוף להגשה בקשה להיון בינוי של שני המגרשים בעת ובעונה אחת, התנאיות בעלי המגרשים לביצוע ווספות הבנייה בעת ובעונה אחת וביצוע פרסום לפי סעיף 149. בתחום אזור החכירה ווספות הבנייה עיפוי סעיף זה תומך כך שלא תחשף לחוזית הרחוב ובהתאם להנחיות הועדה המקומית/רשויות רישוי כמפורט בסעיף 6.3.		
1. בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבינוי מעל גג הבנייןקיימים ותור טירות קומת עמודים מפולשת/קומת עמודים חלקית, למעט רצואה מפולשת ברוחב שלא יפתח מ-3.0 מ' מוקו חזית הבניין.	סגורת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלkit)	ה.4.1.3
2. בשטוח ישיגר, יותר שימוש למגרשים להרחبات דירות קיימות ו/או יחיד חדשוט), שטוח רוחה לדייר הבניין ומחסינם. הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשדרים לבני מקצועות חופשיים.		
3. על אף האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתהום הרצואה המפולשת בשיעור שלא עולה 1/3 ממארך החזית הקדמית. בינוי פינתי יותר בינוי בתהום הרצואה המפולשת באורך שלא עולה על מחצית ממארך החזיות הקדmittel, וכן בודד שהרצואה המפולשת תכלול את פינת הבניין הפונה לרחובות. בינוי בקומת העמודים יהיה בכפוף לתנאים הבאים:		
א. הבניין יהיה בהתאם עיצובית לעמודיםקיימים.		
ב. הרצואה המפולשת תהיה רציפה.		
4. במרקחה של סגירת קומת עמודים מפולשת המיועדת לחניה, תוננה הסגירה בשמירה על מס' מקומות החניה הקיים במגרש בהיתר, גם אם במקומות אחר במגרש. החניה במגרש תהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.6.		
5. בתחום קומת עמודים מפולשת המיועדת לשגרה, יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשה וחוור גז, למעט בשטוח הרצואה המפולשת.		
6. התשתיות הקיימות של הבניין המשרתת את כל דייריו והמציאות בקומת העמודים המפולשת/קומת עמודים חלקית (כגון: שעוני מים, בלוני גז, חדרי אשה וכד) ישולבו במסגרת הבניין המוצע בתחום הבניין למעט בתחום הרצואה המפולשת. במקרים בהם קיימת קומת קרקע בניה במלואה או חלקית, והזחץ כי לא ניתן לשלב במסגרת הבניין פטורן לתשתיות כאמור, יהיה הפטרן באישור מהנדס העיר.		
7. במידה וקומת העמודים תשמש למגרשים ו/או מסדר למקצועות חופשיים, ניתן יהיה להנמק את רצפת הקומה לגובה הנדרש לקומת מוגרים על פי תקנות התכנון והבנייה.		
8. הדירות שתווסף יכולו מרחב מוגן על פי החוק.		
9. שטח יחיד שתווסף בקומת העמודים המפולשת/קומת עמודים חלקית לא יפתח מ-35 מ' שטחים כוללים, כולל מרחב מוגן, ולא כולל שטחים נלווה בתחום הקרקע בהתאם להוראות תכנית עג', במידה וצורפו לדירה.		
10. ניתן יהיה לשיק שטחים בקומת הקרקע לשטחי הדירה בקומת שמעל.		
11. במרוחקים הצדים והאורי בלבד, תור הצמדת שטחי חז' מגוננים לדירות בקומת		

<p>הקרקע ופתחי יציאה מיח"ד לחצרות הצמודות, ובלבך שתישמר הגישה לשטחים משותפים ומתקנים טכניים המשרתים את כל דייריו הבניין. לא תונור הצמודה שטחי חוץ אלה במרקם הקדמי בחזית הפונה לרחוב. פנaily היציאה יותרו בהתאם לתכנית הפיתוחה שתאושר ע"י הוועדה המקומית לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר בתנאי לתיירות.</p>	
<p>1. בתחום אזור ההכרזה:</p> <p>א. בקומות הקומות, בחזית הקדמית לא תונור מופסות מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. חריגה מהוrahה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ב. בקומות החוטספת יותרו מופסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקומות. בחזית הקדמית לא תונור סגירתן אלא עפ"י שיקול דעת, של הוועדה המקומית לאחר היעוצות עם מחלקת השימוש.</p> <p>ג. תוספת או הגדלת מרפסות בחזית האחוריית יהיו בהתאם למפורט להלן.</p>	ט.4.1.3 תוספות מרפסות בקומות קיימות
<p>2. מחוץ לאזור ההכרזה:</p> <p>א. הגדלת מרפסות מעבר לקו הבניין קדמי ואחוריו לא עליה על 1.6 מ', לפחות במקורה של בניית מרפסת חדשה בקומות החוטספת מעל קווטר מרפסת קיימת חורגת מ-6.1 מ'.</p>	
<p>ב. בתחום רצעת המתען (שאינה בתחום אזור ההכרזה) שייעור הגדלת המרפסות מעבר לקו בניין קדמי יהיה על פי תכניות תקנות (עד 1.2 מ').</p>	
<p>ג. בקומות הקומות וטור תוספת מרפסות פתוחות בלבד עד שייעור הגדלתה כאמור לעיל וב└בך שיטחן הכלל של המרפסות הבולטות מוקוי הבניין לא עליה על 14 מ"ר ליח"ז ושיטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא עליה על 12 מ"ר. במנין שטחים אלה יכולו מרפסות חדשות ומרפסות קיימות בין אם הן סגורות ובין אם פתוחות, ולא תונור סגירתן של המרפסות חדשות.</p>	
<p>ד. בקומות החוטספת זו יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקומות, בבניינים בהם המרפסות בקומות קיימות סגורות, תונור הקמת מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זו בהתאם להנחיות מהנדס העיר. במקרה זה לא תידרש מחיצת הפרדה בין חלל המגורים למרפסת הסגורה.</p>	
<p>3. שטח מרפסות או חלק מרפסות קיימות שאין בולטות מוקוי חיותות הבניין ומקוי הבניין. המטרים לא ייחסו-במנין שטח המרפסות הפתוחות כאמור לעיל.</p>	
<p>4. יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באומה החוץ. תידרש התאמנה עיצובות בהתאם להנחיות מהנדס העיר בכל הנוגע לאופן שילובן.</p>	
<p>5. אם לא נצל סך ייחוד הדירות האפשרי במבנה בקומות החוטספת, וחוות דירה אחת מתפרשת על פניה חזית של מספר דירות בקומות הטיפוסיות שפותחתה, תונור הקמת מרפסת, בשיטה הנדרש בהתאם לקומות הטיפוסיות, ובסעיפים 1 ו-2 לתקנות המקרקעין בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p>	
<p>6. לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרות אחרות ולא תונור סגירתן למעט האמור בסעיף 1 לעיל. להבטחת הוrahה זו תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהולו-רישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין.</p>	
<p>7. יותר שילוב רכיבי תיזוק במרפסות תוך שטירה על הרצעה המפולשת בחזית הקומות על פיה הוראות תכנית זו.</p>	
<p>8. המרפסות ייבנו בחיפוי מלאה אחת מעל השנייה.</p>	
<p>9. תנאים לתוספת או הרחבת מרפסות קיימות יהיה התכייבות מבקש היתר הבניה לבניית המרפסות בעת ובעונה אחת והזושן כולל של חזית הבניין.</p>	

פָּאָשָׁרָה

<p>הועדה המקומית תהיה רשאית לחתור סגירת מרופות מקורות בבניין קיים שהיה הבנייה לו הוצאה טרם כנישתה לתוקף של תכנית מס' (24.6.1982) ובכפוף להוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חוויד מהנדס העיר באשר לאאי פגעה בערכיו האדריכליים של הבניין בגין סגירות המרופות. 2. בחזיות קדמית הפונה לרוחוב תוטר סגירות מרופות בזכוכית בלבד. אמצעי הצללה יהיו בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר. 3. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית מחייבת לסגירות כל המרופות בחזיות הבניין. תכנית זו תכלול פרט סגירת המרופות כולל פרוט החומראים אשר יבניהם שמירת מראהו החיצוני וערכיו האדריכליים של הבניין ובהתאם להנחיות מהנדס העיר. 4. סגירות המרופות תעשה מחומראים היחידים בפני חלודה והשפעות מוגאות. 5. סגירת מרופות בחזיות הפונה לרוחוב תבוצע בעת ובונה אחת בהתאם להוראות התכנית. 6. סגירות מרופות בחזיות שאינה פונה לרוחוב תומר לאחר ידוע כל בעלי הזכויות בבניין ובכפוף לאמור בסעיפים (1)-(4) לעיל. סגירת המרופות אף אם לא תבוצע בעת ובונה אחת בכל קומות הבניין בחזיות אלה, תבוצע בהתאם לתכנית המושרת לכל הבניין. כאמור בס"ק 3 לעיל. 7. חזראת זו לא תחול על מרופות "מדרגות" שנבנו בהפרש גובה של 2 קומות ויותר. 8. סגירות או פתיחות מרופות בתום אורך ההכרזה תהיה בכפוף להיוועצות עם מחלקת השימור. 	סגיון מרופות בבנייה קיימים 4.1.3
<ol style="list-style-type: none"> 1. זכויות והוראות הבנייה למורתפים יהיו על פי תכנית ע"ז על שנייה. 2. תכנית המרתף ונושא חלול כאמור בסעיף 4.1.2 א. 3. תותר הרחבת ייח"ז קיימות בהיתר בנייה במרתף כמפורט בסעיף 4.1.3 ג. 	מורים 4.1.3

האשד

4.1.4 הוראות לבניית חדרי יציאה לגג לבניינים קיימים

<p>הוראות פרק זה מתייחסות לבניית חדרי יציאה לגג לבניינים בהם תוספת הבנייה עפ"י תכנית זו הינה חדרי יציאה לגג בלבד כמפורט בסעיף 4.1.3. ד'. וכן הרחבות חדרי יציאה לגג קיימים שאושרו לפי תכניות ג', ו-1680 או תוספת חדרי יציאה לגג במקרה של חדרי יציאה קיימים מתוקף תכניות ג' או 1680. חדרי היציאה לגג ייבנו בכפוף לתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותר חדר יציאה לגג, אחד לכל אחת מהדירות בקומת העלונה, אשר הגישה אליו תהיה מותוקה הדירה אליה הוא צמוד. 2. חדר היציאה לגג ייבנה בשטח הגג הצמוד לדירה שבקומת העלונה של הבניין, כרשות בלשכת רישום המקרקעין, או בגג משותף עפ"י הסכמה של בעלי הזכויות קבוע בחוק, וירושם חלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף. 3. שטוח תקומה העלונה עלייה ייבנו חדרי יציאה לגג הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתוחתיה לא כולל מרפסות ובליות. 	א. כללי 4.4.1.4
<p>השטח הבינוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא עליה על 40 מ"ר, כולל שטח הויט המדרגות הפנימיות, כל שטחי השירות השיעיכים לדירה, וכולל שטח מרוחב דירותי מוקן אם ייבנה.</p>	ב. בנייה 4.4.1.4
<p>תכסיית הבנייה המרבית הכלול על הגג לא עליה על 65% משטחו הגג או משטחו הקומה הטיפוסית, הקטן ביןיהם, לא כולל מרפסות ובליות. שטח זה יכול לחדרי היציאה לגג שטחי שירותים של כל הבניין וחדרים טכניםים, לא כולל שטח מצללות.</p>	ג. תכסיית 4.4.1.4
<ol style="list-style-type: none"> 1. גובה חדר היציאה לגג יהיה בגובה קומה טיפוסית בבניין ולא עליה עד 3.0 מ' ממדוד מפני רצפת הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג. 2. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא עליה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומות הגג, גובה המתקנים הטכניים ומבנה המובלות על הגג לא עליה על 5.0 מ' ממפלס הגג החתיכון למעט מתקני תקשורת ואורבות אווורור שגביחס יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפונו לכל דין. הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות מוגדרת העיר, רשאית להתרגם הගהת המפורט בסעיף זה (עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומות הגג) תהווה סטייה נিירת לתפניהם. 	ד. דובה 4.4.1.4
<ol style="list-style-type: none"> 1. חדרי היציאה לגג ייבנו בנסיגת תפתחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקידמית 1-2.0 מ' מקו החזית האחוריית. במגרשים פינתיים קומות הגג תיבנה בנסיגת שלא תפתחת מ-3.0 מ' מאתה משתי החזיות הקידמיות ו-2.0 מ' בחזיות הקידמית הנורטורית. 2. הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות מוגדרת העיר, רשאית להתרגם שינויים בנסיגות כאמור במרקמים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> א. במגרשים בשל גגוני המגרש מתקבלת תכסיית נמוכה מ-50% משטחו הגג מחדרכו בתוכנית, או לחילופין אורכה/רוחבה קומות הגג החלקלית קטן מ-5.0 מ', יותר לבטל את הנסיגת האחוריית. ב. מגרשים פינתיים בחוט מתקבלת תכסיית נמוכה מ-50% או לחילופין אורכה/רוחבה של קומות הגג החלקלית קטן מ-5.0 מ', נסיגה מקו אחות החזיות הקידמיות לא תפתחת מ-3.0 מ' ומקו החזית הקידמית הנוספת לא תפתחת מ-1.2 מ'. ג. במגרשים בחוט תזorder תוספת מעליות כאמור בסעיף 13. ב. 4.1.3 בחזיות האחוריות/קידמיות שפוקמה איינו אפשר נסיגת בתוכנות. ד. התאמות הנסיגות לחדרי היציאה לגג הקיימים בהיתר ערב אישור תכניות זו. 	ה. בנייה 4.4.1.4 בנכינה מחזיות הבנייה



<p>1. השימושים חסומיים בקומת הגג הם חדרי יציאה לגג, שטחים משותפים למבואות ומדרגות וחדרים טכניים שישמשו את כל דירות הבניין.</p> <p>2. בתחום הגג התחתון תווך הצבת מתקנים טכניים לשימוש דייריו הבניין, בכוון להוראות הנוגעות לגובה ומיקום מתקנים אלה כאמור בסעיף 6.1.ד.</p> <p>3. תווך תנתן מעלה בקומת חדרי היציאה לגג בכפוף לעמידה במוגבלות הגובה כאמור בסעיף 4.1.4.ד. היציאה מהטוללית תמוקם בשטח המשותף לכל דיריו הבניין.</p> <p>4. השימושים המודרניים בגג העליון יהיו למתקנים טכניים לשירות הבניין כגון מערכות שימוש, מתקנים למיזוג אויר, בחדרי מכונות למעלית, מאגרי מים, אנטנות ומתקני תקשורת וכן בריכות שחיה כמפורט בסעיף 6.1.ד' וכל מתקן אחר שיידרש בדין ובכפוף להוראות הנוגעות לגובה המותר כאמור בסעיף 4.1.4.ד' (3) ולהוראות נוספות נספות למתקנים טכניים בסעיף 6.1.ד'.</p>	1.4.1.4	שימושים
<p>1. בניית כל חדרי היציאה לגג בעת ובעונה אחת, בהתאם בתכנית זו, ובוטל מגבלת השטח לחדר היציאה לגג בלבד שהתקסית הבניה לא תעלה על 65% משטחו כאמור בסעיף 4.1.4.ג'.</p> <p>2. הימטר הבניה יותנה בהתחייבות מבקשי הקשה לביצוע הבניה בעת ובעונה אחת.</p> <p>3. בנייה קיימת על הגג, במידה וישנה, תושלב ותותאם להוראות התכנית ותוצג בחימר הבניה שיוצאה מכוח תכנית זו.</p>	1.4.1.4	בנייה חדרי יציאה בעת ובעונה אחדת
<p>1. חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזו ולשאר החלקים הבנויים על הגג.</p> <p>2. במידה וקייםה בנייה על הגג או בחדרי יציאה לגג מכוח תכניות קודמות, תידרש התאמה עצובית של הבניה החדשה לבניה הקיימת כולל התאמות גבהים, חומרי גמר, הכל בכפוף להוראות תכנית זו.</p> <p>3. יתר בנייה עבורי חלק מחדרי היציאה לגג יכול באופן סכמתי את פריסתם של יתר חדרי היציאה לגג ברקע התכניות.</p> <p>4. בנייה בקירות משותף ובבניינים טוריים תידרש התאמה עצובית עם הבניה הקיימת על הגג במבנה החדש.</p> <p>5. בניינים טוריים תמוקם הבניה על הגג בצדם לרענין הבניין ובצמדות זה לאות יצירת רצף בניו.</p>	1.4.1.4	הוראות עיצוב



(2) ULTRAS CURIOSI E CERANO DEDICATO UNI GRIDI DI TUTTA LA MATERIA SCOLASTICA.

(५) दाव दर्शन करते हुए उनकी लकड़ी का नियम बनाया गया।

(ב) בהתאם לתעודה (תעודה מס' 4.1.2) מתקיימת רשות רשות מקרקעין;

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות כלליות**

<p>1. בינוייה חדשה תותר התקנות מוגנים בפיר ייעדי למטרה זו או במרפשת שירות ובלבד שלא יובלטו ממשור חיותה הבניין. כמו כן תותר התקנת מוגנים על האגעלון כהגדרתו בתכנית זו.</p> <p>2. בתוספות בינוייה תותר התקנת מוגנים על הגג העליון כאמור, או לחילופין במרפשות הפתחות שאינן בחזיות הקדמית, מתחת לעובי התמתקת. בנוסף, תותר התקנת מוגנים על גבי חייות צדירות ואחרויות בחלקים שאינם נגפים מהרחוב, במסטוריים אחידים, בהתאם להנחיות הוועדה המקומית. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין מוגנים בהתאם להוראות סעיף זה, תותר התקנתם בתחום המרפשות בחזיות קדמית ובתנאי שהמעקה יהיה אוטום בשטח הצבת המזון; באם מבוקש מעקה מרפשת שאינו אוטום ידרש אישור מהנדס העיר.</p> <p>3. על אף האמור לעיל, בתחום אזור ההכרזה לא תותר התקנת מוגנים במרפשות בחזיות הקדמית, במקרים בהם יוכח כי לא ניתן לתלות מוגנים בהתאם להוראות סעיף זה, יוחלט על הצבת המוגנים בכפוף לשיקול דעת ועדלה מקומית.</p>	מוגנים א. 6.1
<p>1. כל ייח"ד חדש ותוחייב בפסקוור כביסתה.</p> <p>2. לא תותר הצמת מסטורוי כביסה לחזיות הרחוב.</p> <p>3. בינוייה חדשה לא תותר הבלתי הבלטת מסטורוי כביסה לחזיות הבניין.</p> <p>4. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסטוריים ממשור חזית הבניין (למעט חזית קדמית כאמור לעיל) כפרטן אחיד ורציף לכל הגובה הבניין בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.</p> <p>5. ביח"ד הפותחות לחזיות קומית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפשת בהתאם לפרט אישור עשי מהנדס העיר.</p>	מסטורוי כביסה ג. 6.1
<p>בנוסך לשטחי הבניה המותרים בתכנית זו תותר הקמת מצללות בשטח ובמרוחים בהתאם לתקנות החוק ובכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>1. תותר הקמת מצללה במפלס קומת הגג לצמוד לדירות הגדוד יציאה לגג. הפרווח בין המצללה למעקה הגג לא יפתח מ- 1.2 מ'. גובה המצללה לא עליה על 3 מ' כולל גובה הקורות והעלונות.</p> <p>2. לא תותר-בנייה קירות למצללה.</p> <p>3. לא יותרו מצללותמושפעות.</p> <p>4. היתר הבניה יכול את פירוט חומריו ופרטי המצללה.</p>	מצולות ג. 6.1
<p>1. השימושים המותרים על הגג העליון יהיו לתקנים טכניים לשירות הבניין כגון חדרי מכונות למלוא, מתקנים למיכון מגוון אויר, מאגרי מים, מערכות שימוש, ארכובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש לכך.</p> <p>2. בתוספת לבנייה קיימת ותותר העבת מתקנים טכניים במפלס קומת הגג התתיתון של הבניין במרקם שלא יפתח מ- 1.2 מ' ממוקה הגג החיצוני הקרוב ביותר. שינויים מהאמור לעיל יותרו לאחר קבלת חוות מהנדס העיר במקרים בהם שטח הגג וצורתו אינםאפשרים עמידה בהוראות סעיף זה.</p> <p>3. מתקנים סולריים, ארכובות אוורור ומתקני תקשורת על הגג יוצבו בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין.</p>	הוראות בנייה למוגנים ומתקנים טכניים על גג הבניין ד. 6.1

<p>4. שיטה חזורי המכוניות למעלות ולמיזוג אויר לא עלה על השטח המינימלי הנדרש.</p> <p>5. בניית חדש יידרש שילוב המתקנים במבנה.</p> <p>6. בניית על גג בניין משותף תחוויב בהעתיקת התשתיות הקיימות על הגג באופן אשר ישרת את כל דירות הבניין ושילומן במבנה.</p> <p>7. תנאי להיתר בניית על גג בניין יהיה הבחתת גישהדרך השטחים המשותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג התיכון ואנו חאלו.</p> <p>8. היתר הבניה לבניין חדש ולתוספת בניית על בניין קיים יכול תוכנית גגות המפרשת בין הינה את מיקום המתקנים הטכניים על הגג.</p> <p>9. בריכת שחיה: תותר הקמת בריכת שחיה בקומה הגג התיכון והעלין בתנאי הבחתת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות ובתנאים הבאים: א. גובה הבריכה לא עלה על הגובה המזרבי המותר בתכנית זו. ב. מיקום הבריכה יהיה בסגנה שלא לפחות מ-1.5 מ' מעקה הגג; כמו כן יותר מעקה שkopf לבריכה, בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.</p>		
<p>בבנייהים עם קומה מסחרית יחולו בנוסף לשאר הראות התכנית, ההוראות הבאות:</p> <p>1. החזיות המסחריות תמייה שקופה ולא תותר בניית סגירה קשיחה. לא תותר תבלטה מעבר למישור חזית הבניין.</p> <p>2. לא תותר התקנות מוגנים על גבי חזית הפונה לרוחב.</p> <p>3. בניית חדשה תחוויב בבנייה פיר לארובות אוירור לשיטת המסחרי, במבנה קיימת ימוקמו ארוות האוורור בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>4. לא יותר שימושים תנפולים (פחשיים, מטבחים וכד') בחזית הפונה לרוחב.</p> <p>5. עיצוב החזיות המסחריות, חומרי גמר, שילוט ואמצעי הצללה יפורטו בהיתר הבנייה.</p> <p>6. במבנה פינותיים יחולו הראות כאמור לעיל גם בחזית הפונה לרוחב שאינו מסחרי לרבות הראות הנוגעות לזיקת הנאה בתחום המרווה הקדמי כמפורט בסעיף 4.4.1.2. (3).</p>	6.1 הורות לבניינים בעלי חזית מסחרית	
<p>כל תוספת בניית מכוון ונכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללתו אשר כולל בין היתר גימור כל חזיות הבניין, עבוזות, טיח וצבע, העתקת מתקנים אל גג הבניין החדש, גינוי, שיפוץ גדרות, והסדרת קומת הקרקע, הכל על ידי הנזירות והUDA מטעם קבלת חוויד מהנדס העיר. על אף האמור לעיל, במקרה של בניית חלקי מוכוח סעיף 4.1.4, סגירת מרפסת, תוספת גזוזרטאות, הקמת מעליות וכיוצא יקבע היקף שיפוץ הבניין על ידי הוועדה המקומית לאחר קבלת חוויד מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	1. 6.1 שיפוץ מבנים	
<p>תותר בניית בסמוך לתהנתן דלק בהתאם למוגבלות המרחק הקבועות בתמ"א 18 על שינוניה.</p>	2. 6.1 בנייה בסמוך לתהנתן דלק	



6.2. הוראות עיקוב ופיקוח

1. בניית חדשה ותוספת לבנייה קיימת על פי תכנית זו בהתאם למוקם הקיים הבניי בסביבה, הכל לפי דרישות רשות רישוי/הוועדה המקומית לאחר קבלת ח"ד מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית.
2. בקשה להיתר על פי תכנית זו תכלול בין היתר:
 - א. חזית לרוחב על רקע שני בניינים סמוכים או קטע רחוב כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר וכן הדמיית של המצב הנוכחי.
 - ב. התכניות יוצגו על רקע התכניות בניינים סמוכים.
 - ג. תכנית פיתוח המגרש תציג פרטי פתו, גינון ונטיעות בחזיות הקדמית והאחרית, וכן כמפורט בסעיף 6.5.ז, פרישת גדרות ופרטיהן, ריצופים, פתרונות חניה, מתקנים טכניים וכל הקשור בתכנית קומת תקרך.
 - ד. פרוט חומרי גמר בחזיות הבניין, פרטי חיבור בין בנייה קיימת חדשה, מתקנים טכניים ואופן הסטורוגם.
 - ה. תכנית המרתף תהיה בהתאם למקומות הבוגרים הקיימים בתחום המגרש והמדרחה הצמודה לו, להגנה על העצים ושורשיהם. במידה וקיים עצים בגורים בחזיות הקדמית והאחרית, יידרש שימורם או העתקתם עפ"י אישור פקיד היוזמת.
3. בניית בקירות משותף תידרש התאמאה למקומות הבוגרים קיימים במידה והבנייה הצמוד מימוש את זכויות הבנייה במגרש עפ"י תכנית זו. משנ霏י הבקשה להיתר בניה יכולו פירוט תכניות/חזיות הבניין הצמוד כולל וטיפות הבנייה המולשת עפ"י תכנית זו. הוועדה המקומית, לאחר קבלת ח"ד מהנדס העיר, תהייה רשאית לדרש התאמאה מפלסי כניש, גובה קומות, ובניה על הגג בהתאם לבניין הצמוד הקיים ובבד שלא עלה על הגובה המותר בתכנית זו.

6.3 הנחיות עיקוביות למגרשים הנמצאים בתחום אזור הכרזת אונסקו

<p>אזור מתוחם בין הרחובות ארלוורוב, הירקון, בוגרשוב, שדי בן ציון, מרמורק ובן גבירול שהוכרו ע"י אונסקו כאתר מורשת עולמי. מתוחם זה הינו חלק מתכנית בנין עיר שתוננה בשנות ה-30 של המאה ה-20 ע"י סדר פטריק גולד והינו בעל ערכיים ארכיטקטוניים ואדריכליים, המאפיין בין היתר בפרופורציות ייחודיות בין גודל מוגשים, גובה ונפח בניינים לרחוב רחובות ולמזרחיים בין הבניינים. המתחם, שנבנה ברבבו בין שנות ה-30-50, מתאפיין בבנייה מודרנית בטאנון הבינלאומי, וקיים בו ריכוז גדול של בניינים לשימור בסגנון זה.</p> <p>עקירותן של מרכיבים שנקבעו בתכנית זו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שמירה על גובה הבנייה והמרוחות ע"י קביעת הוראות לגובה, מספר קומות מוקטימלי, וקווי בנין אשר חריגת מון תהווה סטיה ניכרת לתכנית. 2. קביעת הנחיות עיקוב לשיפור המאפיינים האדריכליים של האזור כאמור בסעיף 6.3.3. 3. קביעת תנאים לאיחוד חלקי כאמור בסעיף 6.4 לחן. <p>1. עיקוב מבנים ופיקוח המגרש בתחום אזור ההכרזה, יהיה בהתאם למאפיינים האדריכליים וההיסטוריים של המבנים המקוריים ושל המרכיבים המקוריים, על פי העוזות רשות רישיון / הוועדה המקומית לאחר קבלת ח"ד מהנדס העיר ומחלקה השימור הירושונית לאזור זה. בגין קיימן יידרש התאמאות תוספת הבניה למאפיינים האדריכליים של המבנה המקורי.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת ח"ד מהנדס העיר בדרך עמידה בהנחיות כאמור לעיל.</p> <p>3. בנוסף כאמור בסעיף 6.2.3, בקשה להיתר בניה תכלול תכניות וחזיות של הבניין המקורי לצד המצב הנוכחי מהנדס העיר רשאי לדרש את שילובם ושמירתם של</p>	הוועדות והנחיות עיקוב 6.3. ב.
--	--

<p>אלמנטים אדריכליים בעלי ערך בקומות הקיימות ובקומות התוספה.</p> <p>4. עיצוב חזיתות:</p> <ul style="list-style-type: none"> א. חומר גמר: טיח, לבני סיליקט. במבנים קיימים ישוחרר גוון הטיח המקורי בתויטות הבנייה. ב. בנייה חדשה במרקם בניין חזית ארוכה ביחס למוקם הקויים בסביבה, תידרש חלוקת נפחית של חזית הקדמית, לצורך התאמת לפורפרציות החזיות הבניות ברוחוב. ג. חזית הפונה לרחוב. כולל מישורי ביוני בהיקף שלא יפחוט משליש מאורך חזיות. ד. במבנים קיימים לא תותר תוספת בנייה בחזית הפונה לרחוב, במפורט בחוראות תכניות זו. <p>5. גוונות המבנים יהיו שטוחים.</p> <p>6. שיפוץ המבנה הקויים יהיה עפ"י המפורט בסעיף 1.6.1.</p> <p>7. הוראות לפיאות המגרש:</p> <ul style="list-style-type: none"> א. בהריסה ובינוי מחדש, מפלס הגינה חזיתית יהיה ברצף עם מפלס הרחוב. מפלס הבנייה התקובעת לא יעלה על 0.5 מ' מעל מפלס פני הקרקע כתגדתו בסעיף 1.9. מפלס פני הקרקע במרקם המומוקמים ברחובותמושפעים ייקבע בהתאם להגדתו בסעיף 1.9. ב. במרוחת תקדימי תישמר רצואה של 2.0 מ' לגינון בצמוד לגבול המגרש. שטח הגינון במרקם זה לא יפחוט מ-50%. ג. בבקשת הכללות מורתן תארכאולוגית, תישמר רצואה ברוחב שלא יחתה מ-2.0 מ' לאורך חזית המגרש, ובעומק שלא יפחוט מ-0.5 מ', מלבד שביל הגישה לנכסה לבניין ובעזרת הכנסה לחניה. עבור עצים יידרש בית גידול בעומק 1.5 מ'. ד. לאורך יותר גבולות המגרש תישמר ככל הנימן רצועת גינון הכוללת מילוי אדמה גניתת כמפורט לעיל. <p>תכנית הגינון תכלול שימוש בצמחייה אופיינית לתוחום אזור ההכרזות.</p> <p>גדרות הפונגו לחזית הקדמית יהיו דציפיות ככל הננתן.</p> <p>פתחי הגישה לחדר אשפה, צו וכיו"צ יפנו לחזיות הצדיות בלבד, על אף האמור לעיל, במרקם פינתי ובמרקם בנייה בקירות משותף, ובמידה וווכח כי אין אפשרות למוקם החדרים הנשייל בחזיות הצדיות, רשאי מהנדס העיר להציג מיקומים בחזית הקדמית, בהתאם להנחיות הוועדה המקומית לאכירת אשפה..</p> <p>8. קיטוקים אשר קיימים בחיתור בין הבניינים ברחובות המסתראים ישופצו עפ"י הנחיות מהנדס העיר.</p>	
--	--



6.4. הוראות לאיחוד חלקות

הועדה המקומית, לאחר קבלת חוות מהנדס העיר, רשאית לאשר איחוד חלקות לבנייה חדשה בלבד בחלקות בהן לא בוצע הлик איחוד חלקות בעבר, ובאופן שאינו פוגע במרקם התקיים ו בתנאים הבאים:

1. מוחץ לאזרור החכירה:

א. איחוד של עד שתי חלקות הפונות לאוות רחוב.

ב. באיחוד שתי חלקות הפונות לאוות הרחוב, שאחת מהן פונה גם לרוחבות דיזנגוף או בן יהודה, יחולן הוראות הבנייה של המגרשים ברוחבות אלה.

2. בתנום אזרור החכירה:

א. יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאוות רחוב. סך שטח החלקות הפאותזות לא יעלה על 700 מ"ר.

ב. איחוד חלקות לא יקנות זכויות של מגרש גדול בנוסחה של מספר קומות.

ג. על אף האמור לעיל הועדה המקומית רשאית לאשר בדרך כלל הקלה ולאחר שבחנה כי הדבר אינו פוגע במרקם בסביבת הבניין, בחיקות שאותו בדין ושודל המשותף עולה על 500 מ"ר, וכיוות בנייה בהתאם למגרש גדול.

ד. תידרש חלוקה נפרחת בחויטת קדמית לצורך שמירה על קצב הבינוי התקיים לאורך החזיות בחלוקת טרם איחודן.

6.5 תנאים למתן היתר בנייה

בנוסף לתנאים למתן היתר בנייה שרשאית הועדה המקומית לה坦וט על פי חוק יותנו היתרוי הבנייה התהווים תכנית זו במילוי ההוראות הבאות:

<p>תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה לתוספת בנייה לבניין קיים, יהיה הגשת חוות מחדיש מושמך בדבר עמידתו של המבנה בטקן 413. במידה ונקבע כי קיטס צורך בהזוק המבנה, תנאי להיתר בנייה יהיה להגשות תכנית לחיזוק המבנה בהתאם לתקנים הקבועים בחוק התכנון והבנייה, טקן 413 לחיזוק מבנים בפני ריעודות אדרמת על עדכונו, התניות מנהל התכנון ומדיניות הועדה המקומית בעת הגשת היתר הבנייה.</p>	<p>6.5. א. ריצוף מבנים בפניהם ריצוף רעידות אדמה</p>
<p>חו"ד מהנדס העיר להסתrema עצוביית כאמור בסעיף 6.2.</p>	<p>6.5. ב. עיצוב והתקאה לשכיבה</p>
<p>התניות מבקש היתר הבנייה לביצוע שיפוץ כאמור בסעיף 6.1.</p>	<p>6.5. ג. התניות לשיפוץ</p>
<p>התניות מבקש היתר לביצוע הבנייה בעת ובוונה אחת של חדרי יציאה לגג כמפורט בסעיף 4.1.4.</p>	<p>6.5. ד. הקמת חדרי יציאה לגג בעת ובוונה אחת</p>
<p>1. כל בנייה במגרשים בתנוםפשט הצפה תחביב ברישום הערת לפי תקנה 27 לתנקות המקורען (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקורען בגין מיקום המגרש בתחום האמור. 2. בבנייה חדשה: א. יוגש כתוב שיפוץ לוועדה המקומית והועדה המחוקית בגין הצפות העולות להגראם בתוצאה ממיקומו של המגרש בתנוםפשט הצפה וכן נקייה באמצעות הנידושים למיגון הבניין בפני הצפות העולות להגראם בתוצאה ממיקומו בתוצאה ממיקומו בתוצאה פשוטה. כתוב השיפוץ ינוסח בתואם עם היועץ המשפטי של הוועדה המחוקית. ב. יוגש נספח ניהול מי נגיד עלי וגיקז לרשותו היעקו ורשות נחל הירקון. 3. בתוספות בנייה יש להגיש כתוב התניות לא-תביעה בגין הצפות העולות להגראם בתוצאה ממיקומו של המגרש בתנוםפשט הצפה וכן נקייה באמצעות הנידושים למיגון הבניין בפני הצפות העולות להגראם בתוצאה ממיקומו.</p>	<p>6.5. ה. מגרשים הכלולים בתחום פשוט הצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמי"א 34/ב/3</p>

<p>1. אישור פקידי היירות והטמעת הנחיותיו לשימור/העתיקת עצים או כל הנחיה אחרת במגרש.</p> <p>2. החפלה בתהום המגרש תעשה בהתייחס למקומות העצים הבוגרים הקיימים בתהום המגרש להגנה על העצים ושורשים.</p> <p>3. עצים בוגרים קיימים בחזויות הקדמית ו/או האחוריות ישומרו או יועתקו עפ"י אישור פקידי היירות.</p>	5.6.5
<p>בנייה חדשה תידרש בעמידה בתקן 5281 לבנייה ירוכה,</p> <p>1. לא תבוצע כל עבודה ולא תועור הנחת תשתיות בפתחם רצעת המטעין ו/או התנהנה אלא לאחר שהתבצע תאים עם נת"ע בשלב הבקשה להיתר. בהיתר שיעצא, יובטח כי במהלך הבנייה ולאחריה לא תהיה כל פגעה או הפרעה להקמת מטעין ולמתקניה בין אס המבנים ייבנו עם הקמות המטעין ובין אס יבוצעו לאחר הקמת המטעין ומתקניה.</p> <p>2. בחזויות המגרשים הגובלים ברק"ל במפלס הקרקע ותוך הקמתן עוגנים זמינים בלבד בעומק שלא יופחת מ-5 מ' מתחת למפלס קרקע. בתום הביצוע יודאו היטם והקלין שיורו העוגנים הזמינים ו/או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתאום עם נת"ע.</p> <p>3. בעת ביצוע העוגנים יש להביא בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות בכל הקשור בזרמים תועים וקורוזיה עי' שימוש בעוגנים מבודדים וכד'.</p> <p>4. בתכנון רחבות כיבוי אש במגרשים הגובלים ברק"ל, יובא בחשבון מעבר מטעין בדרכו. תכנון הרחבה יועבר לתאום עם חברת נת"ע טרם הוצאה הבנייה.</p> <p>5. ככל שהבנייה במגרשים הגובלים תתבצע במקביל להקמת הרק"ל, יש בהתאם לחברת נת"ע לעוזר והסדרי תנועה לתקופת הבנייה.</p>	3.6.5 תנאים להיתר בנייה למגרשים הגובליס ברצעה לתכנון רק"ל ברוחבות ארלויזרוב וכו' יהודית
<p>תנאי להיתר בנייה למגרש בתחום מתחם בול (המבנים הגובלים בכיכר) ומתחם החberman (המבנים לאורך הרחוב) יהיה הכנסת תכנית עיצוב מוללה, אשר תאשר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	6.5 תכנית עיצוב כוללת למתחם
<p>כינוסה לחניה למגרש תועור לאחר בchinaה תכניות של אגן התנועה ומהנדס העיר או מי מטעמו, ותתוכנן בהתאם למדרניות ותנויות הוועדה המקומית ובחתאמו להוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאה היתר הבנייה. 2. בבנייה חדשה תהיה התנהנה נת-קרקייט ולא תועור תניה במפלס הקרקע למעט מקרים חריגים בהם יוכתלי לא ניתנו להתקין חניה תת-קרקייט בשל צורתו וגודלו של המגרש. 3. הנגיזות לחניה תהיה אחות למגרש לכל היותר, ותועמד, ככל הנិזון, לדופן הצידית של המגרש. ככל שידרש אזור המנתנה, הוא ימוקם בתחום המגרש. 4. על אף האמור לעיל, במקרים של תוספת על בגין קיימים מחוץ לאזור החפזה, ובשל אילוצי בנייה קיימת ונוטוי מגרש, תותרנה עד 2 כנישות במקרים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> א. במגרשים פינתיים. ב. במקרים בהם מוצע חניון תת-קרקעי עם גישה באמצעות רמפה (לא מתקן חניה). ג. במקרים בהם קיימת חניה בהיותה. 5. בבניין קיימים תוער חניה באחד מהמרוחות הצדדים של המגרש. המרווח הצדדי השני של המגרש יפותח בשטח מגוון. לא תוער חניה עילית במרווחה. המרווח הצדדי של המגרש. 6. על אף האמור לעיל, בפרקיה של תוספת לבניין קיימים, אם לא ניתן למקם תא קליטת כל רכב למתקן 	6.6 כוניה

- חניה אוטומטי במרוחות הצידי, יותר הקטנו בתחום המרוחה הקדמי בצמוד למרוחה הצידי ובצד שתשימר רצועה גגנית ברוחב 2 מ' לפחות החזית, לפחות שביל הכניסה לבניין ואזור החנייה.
7. תנאי להיתר בניה לתוספת לבניין קיים על פי תכנית זו יהיה ביטול חניה במרוחה הקדמי של המגרש לטובת פיתוחו וניניו, אלא אם קיימת חניה בחיתוך ערב אישור תכנית זו.
 8. יותר כנישת חניה משותפת למגרשים גובלים.
 9. יותר הקמת מרתפי חניה או מתקן חניה משותפים למגרשים גובלים בתנאי הסדרת כניסה משותפת ורישום זיקת הנאה הדידית.
 10. במגרשים ברוחבות ארלווזרוב וכן יהודה הגובלים בצריך רכבת קלה, יותרו חניות תנת קרקעם משותפים עם מגרשים שאינם גובלים בצריך רכבת קלה, ובתאים עם נת"ע.
 11. במקרה של בניה במגרשים גובלים, בהם אחד מן המגרשים לא ניתן להקים מספר מקומות חניה לפי התקן התקף, יותר הקמת מקומות חניה מעבר לתקן התקף כאמור במגרש השני, בכפוף למטען התתיכיותו לעדדה המקומית בדבר בניה בעת ובשעה אחת, רישום הערה על ייעוד לפי סעיף 27 לתכנות המקראין (ניהול ורישום, התשל"ל - 1970), וכן בדבר רישום זיקת הנאה.

6.7 הגבלות בגין בטיחות הטישה

<ol style="list-style-type: none"> 1. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4 - תכנית מתאר ארצית חיליקית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה לגובה. התקן על מסמכתה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יונען חיתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסטייה למסמכי התקמ"א על שינוייה. 2. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יתרוגן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון. 3. הקמת עגורנים ומונפים בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות תעופה אזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון. 	6.7.a הגבלות בגין בטיחות הטישה נמל התעופה בן גוריון
<ol style="list-style-type: none"> 1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שدة התעופה דבחוץ לרבות בניה לגובה, רשות ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. 2. הקמת עגורנים ומונפים בתחום הגבלות בניה בגין בטיחות הטישה תותר לאחר אישור רשות תעופה אזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון. 	6.7.b הגבלות בגין שدة בטיחות הטישה

6.8 היטל השבחה

היטל השבחה ייקבע בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנינה
ל.ר.		

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.

8. התיקות

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

שם:	חתימה:	תאריך:
אדרי גליה גינסברג תברון אדרי לירשא קופמן	העומק	24.12.2017

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

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