

6/5/90



1989 ירוכי/211-0

מרחב תכנון מקומי חל-אביב - יפו, מחוז חל-אביב
תכנית מפורטת מס' 2268 - "אזור המודל בלב העיר"
שינוי מס' 6 לשנת 1982 של תכנית 44
ושינוי מס' 3 לשנת 1982 של תכנית 58

תב"ע 2268

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2268
שינוי מס' 6 לשנת 1982 של תכנית 44
ושינוי מס' 3 לשנת 1982 של תכנית 58,
(להלן - "התכנית") - "אזור המודל בלב
העיר", ותחול על השטח המותחם בקו כחול
בתשריט.

1. שם התכנית ותחולתה :

התכנית כוללת 20 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית) ונספח הנחיות
עיצוב, וגיליון של תשריט הערוך בק.מ.
1:1000 (להלן: התשריט).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי
נפרד מן התכנית בשלמותה.

2. מטמכי התכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית
הכולל:
במזרח - רחוב יהודה הכוי
בדרום - רחוב בכפור
במערב - שדרות רוטשילד
בצפון - גבול חלקות בין הרחובות
ברדיצ'בסקי ומרמורק כמסומן בתשריט.
שטח התכנית - 107 דונם כערך.

3. גבולות התכנית ושטחה :

כמסומן בתשריט:
גוש 6935 חלקות:
,139 ,134-137 ,129-131 ,125 ,115-119
,167 ,166 ,162 ,161 ,156-159 ,150-154
,229-234 ,188-198 ,177-179 ,169-175
,273-275 ,263 ,262 ,250 ,249 ,239-241
,318-319 ,308-315 ,297 ,296 ,293
,341 (חלק), 340 ,339 ,334 ,329-331
,355-358 ,351-353
גוש 6936 חלקות:
,80 ,73-78 ,71 ,63-68 ,60 ,58 ,57
,140-143 ,92-94 ,88 ,87 ,83-85
,167 ,165 ,164 ,161 ,160 ,146-149
,189 (חלק), 188 ,184 (חלק), 177-179
,197-198 ,195 (חלק), 192 (חלק), 190
גוש 7085 חלקות:
,167 (חלק), 167 ,92-144 ,85-90 ,74-82
,187 ,186 (חלק), 174 ,168-171

4. גושים וחלקות:



2268

3689-4



9.4 משרדית

בתחום התכנית לא יותרו משרדים חדשים בנוסף על אלה המותרים כדיון, אלא על פי תכנית זו ו/או תכנית כללית כמשרדים, ו/או היתר לשימוש חורג שניתן ע"י מוסדות התכנון כדיון.

9.5 שימושים ציבוריים, דיון מנגו לקשישים ופנסיונרים

הועדה רשאית להתיר באזור מגורים מיוחד, שמושים לשרות הקהילה ולשיפור רווחת החיים של התושבים באזור, בתנאים הבאים:

- א. ההיתר יוצא לאחר פירסום בהתאם לנדרש בחוק לשימוש חורג.
- ב. השימוש המוצע לא יהווה מטריד למגורים.

השימושים המותרים יהיו כמפורט להלן.

9.5.1 דיון מנגו לקשישים - יותר בבנין שלם או בחלק מבנין

משולב של שימושים שאינם למגורים. השטח ליחידת דיון בבנין לא יהיה קטן מ-30 מ"ר. בתחום התכנית יותרו עד שכונה בנינים לשימוש זה.

9.5.2 פנסיון - יותר בבנין שלם או בקוממת שלמות בבנין מגורים, מספר יחידות דיון וכל פנסיון לא יעלה על 50 בתחום התכנית יותרו עד שגובה הבנינים לשימוש זה

9.5.3 ספרייה, מועדון יום לקשיש, תחנה לטיפול באם ובילד;

- פעוטון, מעון, גן ילדים, יוחרו;
- בקוממת קרקע, וכן במרחף של בנין קיים ובתנאי שאיננו משמש את דיירי הבנין) - בתנאי של כניסה נפרדת.
- בחלק מבנין משולב של שימושים שאינם למגורים.
- בבנין שלם המיועד לאחד משימושים אלה.

10. רחובות משולבים - מסומן בתשריט בקיוקו ירוה על רקע דרו.

10.1 ברחוב משולב רשאית הועדה המקומית לקבוע הגבלות על השימוש ברכב, בכפוף לאישור רשויות התכנונה המוסמכות.

10.2 לגבי כל רחוב או קטע רחוב המסומן בתשריט ו/או שיוחלט עליו כעל רחוב משולב, יש להכין תכנית עיצוב חזית רחוב ותכנית פיתוח. תכנית הפיתוח תהיה באישור משרד התחבורה.

10.3 כל רחוב או קטע רחוב המסומן בתשריט ו/או שהועדה תחליט עליו כעל רחוב משולב, תנתן בו האפשרות לביצוע עבודות הדרושות לפיתוח ו/או אחזקת הרחוב המשולב, במרווח שבין גבול החלקות לבין קיר הבנין לחזית הרחוב, וכן זיקת הנאה לציבור למעבר בהתאם למסומן בהיתר הבניה לרחוב, הכל בכפוף להסכמת הבעלים.

2.3 החצב

א. הפיתוח:

ככל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית פיתוח המראה את שילוב החכה הקדמי של החצר עם המדרכה מבחינת אבהים, אינרן, עצים קיימים, ריצוף (כוכל הצגת הריצוף הקיים במזרחה בקטעים הסמוכים לבנין), אדרות וניקוז. בניינים הנמצאים ברחובות המיועדים לפיתוח כרתובות משולבים יש לתאם את התיכנון כמפורט בסעיף 10 בהוראות התכנית.

פיתוח החצר האחורית יהיה לפי תכנית פיתוח כמפורט בסעיף 13.1, אם טרם הוכנה התכנית מכח סעיף זה, תכנית הפיתוח של חצרות הבנין תתיחס גם לחצר האחורית ותראה אפשרות לשילוב החצר, בקרוי בנין צדדיים וקו בנין אחורי, עם חצרות סמוכות, תוך ביטול הגדרות בתחום החצר האחורית. במקרים בהם מוצעת חניה תת קרקעית יש לבצע את התכנון כמפורט בסעיף 9.2.7 בהוראות התכנית.

ב. החניה:

חניה במגרש מחוץ לקווי הבנין תהיה עם ריצוף המשתלב בפיתרון הכניסה והמדרכה. לא יותר כיסוי באספלט. פתרון החניה ישתלב בצמחיה הקיימת, כפי שתוצג בתכנית הפיתוח.

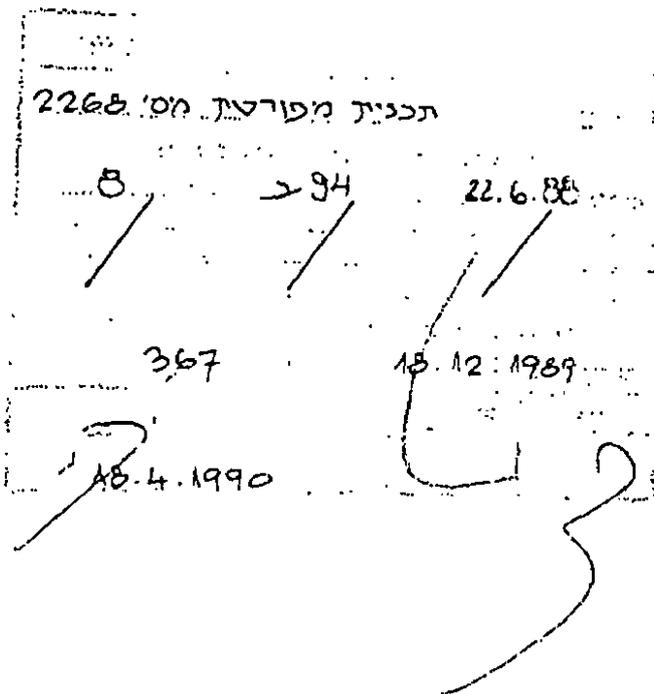
ג. הגדרות:

גובהן וצורתן של הגדרות החזקות, במידה ויהיו, יתואמו עם פיתוח החצר, הרחוב, והגדרות והחצרות הסמוכות.

2.4 במזרחה

א. הריצוף:

המדרכה בחזית המגרש תרוצף באבנים משתלבות, או חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר, בדגם שישתלב עם הריצוף הקיים או המתוכנן, במדרכה באותו קטע רחוב.



רשות מקומית / משרד המגורים
 שם התוכנית והשטח המיועד: 2268
 מחוז תל-אביב
 מס' תכנון מקומי: 2268-12
 תאריך מתאר: 22.6.88
 יועץ המחוות: 267
 חתום: 18.12.89
 חתום: 18.4.90
 חתום: 18.12.89
 חתום: 18.4.90

מחוז
אביב
2331

3952
8/22/81

תכנית זו תהרא תכנית מפורטת מס' 2
"כב תכ-אביב אזור ב" - שינוי מס' 2
1983 של תכנית 44 ושינוי מס' 1
1983 של תכנית 58, (כהלכו) - התכנית
ותחולק על השטח המותחם בהו כחול בת

תכנית ותחולקת :

התכנית כוללת 22 דפי הוראות בכתב
הוראות התכנית) ונספח- הנחיות
לבנינים ולב העיר; אכיון של
הערור נק.מ. 1:1250 (כהלכו) "התשריט"
ככ מסמן ממסמכי התכנית הוא חלק
נפרד מן התכנית ובשמותיה.

מפרט החכונות :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול
הכונת:

גבולות התכנית ושינויה :

במזרח - שד' רוטשינד; בדרום -
צפוני של החלקות הפונות כרח' ש
כמסומן בתשריט; במערב - רח'
ג'ורג'; בצפון - שד' בן ציון.

שטח התכנית - 262 דונם לערך.

כמסומן בתשריט:

4. גישות ותחלקות:

- גוש 6904, חלקות: 67-69, 4
- 97-107, 110-120, 122-149, 153
- 154-163, 165-176, 179, 180, 195
- 199-204, 207, 208, 210-213, 220
- גוש 6932, חלקות: 1-21, 23-30
- 37, 38, 40, 41, 42, 44-51, 55-71
- 77-80, 85-98, 93-100, 103, 105
- 107-109, 111, 112, 114-126, 139
- 141, 143, 144, 148, 149, 156
- 157-173, 175, 177-185
- גוש 6933, חלקות: 1-41, 129, 130
- גוש 6934, חלקות: 1-3, 5, 6, 8
- 20-34, 31, 51, 54-61, 65, 142, 147
- 151-154, 158-165, 168, 169, 172
- 182-186, 196, 199-197, 200, 205
- 222 (חלק), 224 (חלק), 236
- גוש 6935, חלקות: 1-20, 22-26
- 31-36, 38-52, 54-56, 58, 60-62
- 74, 81-84, 89-92, 100-105
- 108-114, 116, 117, 123-225, 238
- 242, 243, 254, 258, 269, 271
- 289-291, 294, 295, 303-304, 324
- 328, 332, 333, 335, 336, 337
- 338 (חלק), 342-344, 347-348, 360
- גוש 7085, חלקות: 145-161
- 173 (חלק), 185 (חלק)
- גוש 6911, חלק מחלקה 147
- גוש 6912, חלק מחלקה 183



2331

1220-2



1

9.3.2 בניינות חדשים

ברח' המכר ג'ורג' וכן ברח' מדכז בעלי מלאכה בהטע המסומן בתשריט לעיצוב חזית רחוב - חזית חנויות תהיה חובה. במקרה זה ידרשו כניסה נפרדת, הסדר חניה פריקה וטעינה, ורישום זיקת הנאה לציבור בקטע בין גבול המגרש לקיר הבנין לצורך צרופו למדרכה.

9.4 משרדים

בתחום התכנית לא יותרו משרדים חדשים בנוסף על אלה המותרים כדיון. אלא על פי תכנית זו ו/או חכנית כללית למשרדים, ו/או היתר לשימוש חורג שניתן ע"י מוסדות התכנון כדיון.

9.4.1 בנין משרדים מיוחד - בבנינים הקיימים למשרדים, לא תותר תוספת קומות מעבר למותר על פי התכניות התקפות או מעבר למה שהותר בהיתר הבניה, הגדול מביניהם.

9.5 שימושים מיוחדים. דיוור מוגז להשישים ופנסונים

הועדה רשאית להחיד באזור מגורים מיוחד, שמושים כשרות הפהילה וכשיפור רווחת ההיים של התושבים באזור, בתנאים הבאים:
א. ההיתר יוצא לאחר פירסום בהתאם לנדרש בחוק לשימוש חורג.
ב. השימוש המוצע לא יהווה מטרה למגורים.
השימושים המותרים יהיו כמפורט להלן.

9.5.1 דיוור מוגז להשישים - יותר בבנין שלם או בחלק מבנין משוכב של שימושים שאינם למגורים. שטח יחידת דיוור במבנה המשמש לדיוור מוגז להשישים לא יהיה קטן מ-30 מ"ר. בתחום התכנית יותרו עד שמונה בנינים לשימוש זה.

9.5.2 פנסיון - יותר בבנין שלם או בכומת - שלמה בבנין מגורים. מספר יחידות דיוור בכל פנסיון לא יעלה על 50. בתחום התכנית יותרו עד שמונה בנינים לשימוש זה.

9.5.3 ספרייה, מועדון יום קשיש, תחנה לטיפול באם וביכד, פעוטון, מעון, גן יכדים, יותרו:
- בקומת קרקע, וכן במרתף של בנין קיים (בתנאי שאיננו משמש את זיירי הבנין) - בתנאי של כניסה נפרדת.
- בחלק מבנין משוכב של שימושים שאינם למגורים.
- בבנין שלם המיועד כאחז שימושים אלה.

9.6 אזור מגורים מיוחד קיים - מסומן בהשריט בצבע צהוב במסגרת כתומה. במגרשים אלה יחולו התכניות התקפות, וכא יותרו תוספות בניה מעבר למותר בתכניות התקפות.

14. מגרש לבניני ציבור - מסומו בתשריט בצבע חום עם מסגרת בחום כהה.

14.1 במגרשים לבניני ציבור, רשאית הועדה להתיר שימושים לתכנון הבאות, בתנאי שהוכח לשביעות רצון הועדה כי אינם מהווים מטריז למגורים, ונתנאי של פיתרון החניה:
 א. שרותי חיבור, דת, קהילה, בריאות ורווחה.
 ב. שרותי מינהל וחרום עירוני וציבורי.
 ג. שרותים נילווים הדרושים להפעלת התכנון הנ"ל, כולל אוכל ומשקה, ואוכלמות מופעים - בתנאי שהם מהווים חלק מהמוסדות הנ"ל.
 ד. שרותי ספורט ונופש - בשטחים הפתוחים הכלולים במגרשים לבניני ציבור, וכן בשטח אגות המבנים הנ"ל.

14.2 *** שטח לבניה בקומה - עד 50% משטח המגרש.

14.3 *** גובה הבניה וקווי הבנין, לתוספות בניה ולבניה חדשה, לפי המפורט בסעיפים - 19.1.2, 19.1.4, 9.2.2 ו-9.2.4, בהתאמה.

14.4 *** במגרש א', המסומן בתשריט, תוכן תכנית פיתוח לכל המגרש באישור הועדה. קווי הבנין במגרש זה יהיו כאמור לעיל, המרחקים בין המבנים השונים בתוך המגרש יהיו כפי שיצוין בתכנית הפיתוח.

14.5 *** במגרשים הגובלים בשטח ציבורי פתוח, רשאית הועדה כאשר בנין בקו בנין 0.00 מ' בדופן הגובלת, לאחר סגירת פתח הפתוח העיר שבניה זו איננה פוגעת בשימוש בשטח הציבורי הפתוח.

העיר שבניה זו איננה פוגעת בשימוש בשטח הציבורי הפתוח
 חוק התכנון והבניה (תש"ל-1965)

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי 100
 תוכנית מתאר/מפורטת מס' 2331
 הועדה המחוזית במערכת מס' 394
 מיום 10.9.80 תחליטת להחלטת חוק
 להחיות

אשר על כן נקבע
 שטח הבניה 10.990

שם הרוב - תכנית אבולוט מס' 2331			
החל מיום תחילת הבניה (לפי המסמכים)			
2	כ' 51	16.786	השטח
4	כ' 52	6.8.86	"
4	כ' 79	4.11.87	"
			"
אישור לבנין חוקי ע"פ:			
394		10.9.90	תאריך

א. א. א.
 27/3.2018

5

להשגת בקשה התכנון
תגחוכית

187.94

מוקדמת מס' 3

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו, נחוז תל-אביב

תכנית מפורטת מס' 2385/ב.מ. מס' 44 "לב תל-אביב אזור ג"

שינוי מס' 2 לשנת 1992 של תכנית 44, תיקון 1941

תכנית לבניה למגורים

הוכנה על פי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן - 1990

ת"ע
2385



2385

2720-1



משרד הכניס נחוז הליאביב
 חוק הליכי התכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 זיוטור תכנון ביה. נחוז - 44 - 2385
 הועדה לבניה למגורים (מס. 63:65) 9.11.93
 החליטה ביום 1.5.94 לאשר את התכנית.
 שמואל לסקר 29.5.94

מנהל מחלק התכנון
 יו"ר ועדת המעורבות

187.94

מרתב תכנון מקומי תל - אביב - יפו. מחוז תל-אביב

תכנית מפורטת מס' 2385/ב.מ. מס' 44 "לב תל-אביב אזור ג"

שינוי מס' 2 לשנת 1992 של תכנית 44, תיקון 1941

תכנית לבניה למגורים

הוכנה על פי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן - 1990

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2385/ב.מ. מס' 44 "לב תל-אביב אזור ג" - שינוי מס' 2 - לשנת 1992 של תכנית 44, תיקון 1941 (להלן "התכנית").

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 26 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), כולל נספח - הנחיות עיצוב לבנינים בלב העיר; גליון של תשריט הערוך בק.נ.מ. 1:1250 (להלן: "התשריט"). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית ושטחה: הקו הכחול בתשריט תוחם את גבול התכנית, באזור הרחובות הראשיים - יהודה הלוי, בלפור, שד' רוטשילד, שינקין, אלנבי ונתמני.

שטח התכנית כ-197 דונם.

4. גושים וחלקות: כמסומן בתשריט:
גוש 6933 חלקות: 51-42, 81-57, 109-89, 134 וחלק מחלקות 130-133.

גוש 6934 חלקות: 36-50, 63, 65, 67, 73, 76, 77, 83-80, 87, 91-89, 94, 96, 98, 100-103, 106-108, 121-123, 126-128, 131-138, 141, 145, 146, 155, 156, 174-180, 189-196, 202-204, 213-208, 215-220, 223, 225-226, 229-234, 235, חלק מחלקות - 222, 224, 227, 228.

גוש 6935 חלקות: 64-67, 78, 98-99, 247, 248, 301, 302, 349, 350 וחלק מחלקות - 337, 338.

גוש 6936 חלקות: 1-19, 23, 24, 32, 34-36, 38, 41-56, 95-103, 107-108, 110-114, 115-116, 120-121, 125-134, 144, 145, 150, 152-156, 158-159, 162, 166, 168, 169, 172, 175, 176, 180-182, 185-187, 191, 193-194, 196, 199, 222, 225-228, חלק מחלקות 184, 189, 192.

גוש 6938 חלקות: 1-6, 8, 9, 15-17, 20-24, 26, 29, 30-33, 87, 89-90, 93-94, 99-100, 104-107, 124-125, 128-130, 132, 133, חלק מחלקות 108, 110.

גוש 6939 חלקות: 1-7, 10-17, 107, 120, 121, 133, 134, חלק מחלקות 127, 128, 130.

9.4.2 בבנינים קיימים ובבנינים חדשים ברהובות ברנר, אחד העם, בלפור - בקטע בין אלנבי ליוחנן הסנדלר, וברחוב נחמני, למעט חלקה 13 בגוש 6939 - רשאית הועדה להתיר משרדים בקומת הקרקע, בתנאים המפורטים בסעיף 9.3.2 לעיל, סעיפים קטנים ב' ו-ד'. בחלקה 13 בגוש 6939 יותרו משרדים ומסחר בקומת הקרקע.

9.4.3 במקרים בהם המבנה קיים עפ"י היתר כחוק, רשאית רשות הרישוי להתיר עבודות לצורך אחזקה שוטפת ותפקוד תקין של הבנין (כגון: החלפת גג, חיזוק קירות וכד') ללא תוספת בשטח הבנוי.

9.4.4 במקרים בהם המבנה הקיים נבנה עפ"י היתר כחוק וזכויות הבניה בו מוצו חלקית בלבד תהא רשות הרישוי רשאית להתיר בניה במסגרת זכויות הבניה של התכניות שעל פיהן ניתן היתר הבניה, כן תהא רשות הרישוי רשאית להתנות את תוספת הבניה בשיפוץ המבנה.

9.5 שימושים - ציבוריים, דיור-מוגן לקשישים ופנסיונרים

הועדה רשאית להתיר באזור מגורים מיוחד, שימושים לשרות הקהילה ולשיפור רווחת החיים של התושבים באזור, בתנאים הבאים:

א. ההיתר יוצא לאחר פרסום בהתאם לנדרש בחוק לשימוש חורג.

ב. הועדה שוכנעה כי השימוש המוצע לא יהווה מטרד למגורים.

השימושים המותרים יהיו כמפורט להלן

9.5.1 **היור מוגן לקשישים** - יותר בבנין שלם או בחלק מבנין משולב של שימושים שאינם למגורים. שטח יחידת דיור במבנה המשמש לדיור מוגן לקשישים לא יהיה קטן מ-30 מ"ר. הוראות לגבי הקמת מבנה לדיור מוגן יקבעו בהתאם לדרישות משרד העבודה והרווחה ומשרד הבריאות. בתחום התכנית יותרו עד עשרה בנינים לשימוש זה.

9.5.2 פנסיון - יותר בבנין שלם או בקומת שלמות בבנין מגורים. מספר יח' הדיור בפנסיון לא יעלה על 50 בתחום התכנית יתהו עד עשרה בנינים לשימוש זה

9.5.3 ספרייה, מועדון יום לקשיש, תחנה לטיפול באם ובילד, פעוטון, מעון, גן ילדים, יותרו:

- בקומת קרקע, וכן במרתף של בנין קיים (בתנאי שאיננו משמש את דיירי הבנין) - בתנאי של כניסה נפרדת.

- בחלק מבנין משולב של שימושים שאינם למגורים.

- בבנין שלם המיועד לאחד משימושים אלה.

9.6 בנין בעל אופי ציבורי - מסומן בתשריט במסגרת וקוקו אלכסוני חומים.

9.6.1 במגרשים לבנין בעל אופי ציבורי יותרו שימושים לרווחת הקהילה לבריאות, חינוך, תרבות ודת, בתנאי שנקטו האמצעים הדרושים לדעת מהנדס העיר למניעת מטרדים מהמגורים.

תב"ע 2268 - מותר עד 3 בתי מלון (עד 50 יח' דיור בכל מלון).



תב"ע 2331 - מותר עד 8 בתי מלון (עד 50 יח' דיור בכל מלון)



