

6/5/90

1989/211-9 ירוק

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

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2268
שינוי מס' 6 לשנת 1982 שול תכנית 44
ושינוי מס' 3 לשנת 1982 שול 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. מסמכי התכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית
הכולל:
במזרח - רחוב יהודה הלוי
בדרום - רחוב בלפור
במערב - שדרות רוטשילד
בצפון - גבול חלקות בין הרחובות
ברזיץ'בסקי ומרמורק כמסומן בתשריט.

3. גבולות התכנית ושטחה :

שטח התכנית - 107 דונם לערך.

כמסומן בתשריט:

4. גושנים וחלקות :

גוש 6935, חלקות:

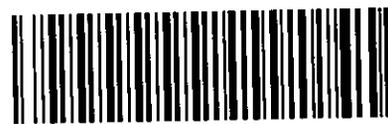
,139 ,134-137 ,129-131 ,125 ,115-119
,167 ,166 ,162 ,161 ,156-159 ,150-154
,229-234 ,188-196 ,177-179 ,169-175
,273-275 ,263 ,262 ,250 ,249 ,239-241
,318-319 ,308-315 ,297 ,296 ,293
,341 ,340 ,339 ,334 ,329-331 (חלק),
,355-358 ,351-353

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 ,189 (חלק), 184 ,177-179 (חלק),
,197-198 ,195 (חלק), 192

גוש 7085, חלקות:

,167 ,92-144 ,85-90 ,74-82 (חלק),
,187 ,186 (חלק), 174 ,169-171



2268

3689-4



1

5 מטרות התכנית

5.1 לקבוע הוראות ותנאים שיתרמו -

- א. לעיזוד תוספת שטחי מגורים לאוכלוסיה מגוונת, ע"י שיפור איכות המגורים, תוך טיפול בבנין, בחצר וברחוב.
- ב. לאפשר תוספות בניה עד 5 קומות מגורים ובמקרים מסויימים עד 6 קומות מגורים בבנינים חדשים.
- ג. להבטחת שימור מבנים בעלי ערכים ארכיטקטוניים מיוחדים.
- ד. לעיזוד שיפוץ מבנים ושיפור יחידות דיור קיימות.
- ה. לקביעת תכנית תחבורה שתצמצם תנועה עוברת ותמנע הנחת כלי רכב של אנשים הבאים מחוץ לאיזור.

כל זאת ע"י:-

- (1) שינויי יעוד מאזורי מגורים ומסחר ל"אזור מגורים מיוחד".
- (2) קביעת ציר פעילות ואופציות לשימושים מסחריים ולמשרדים.
- (3) קביעת אופציה למקום שמור לחניה ציבורית תת-קרקעית.

5.2

כשנות ע"י כך את תכנית בנין עיר מס' 44 - "תכנית מאוחדת לקביעת איזורים" (תיקון 1941) על שינוייה, אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בעתון רשמי מס' 1142 מיום 20.11.41 ותכנית בנין עיר מס' 58 על שינוייה, אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בעתון רשמי מס' 976 מיום 4.1.40 (להלן "התכניות הראשיות"), ותכניות אחרות כמפורט להלן.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו, משרד הבינוי והשיכון.

6 היוזם

מכון אורבני (1975) בע"מ.

7 עורך התכנית

8 הגזרות

- בנין לשימור א" - בנין קיים המסומן בתשריט שמיועד לשימור לפי תכנית זו ואשר שיפוצו כפוף למגבלות המפורטות בתכנית.
- בנין קיים המסומן בתשריט שמיועד לשימור לפי תכנית זו עם תוספת בניה. תוספת הבניה ושיפוץ הבנין כפופים למגבלות המפורטות בתכנית.

"בנין לשימור א"

"בנין לשימור ב"

- "בנין לשימור א" - בנין קיים המסומן בתשריט, שיש בו פרטים או תכונות ארכיטקטוניים בעלי ערך מיוחד, המיועד לשימור לפי תכנית זו, ואשר תוספת בניה לו, שיפוצו או הריסתו כפופים למגבלות המפורטות בתכנית.
- "בנין היום" - בנין שבנייתו נגמרה לפני מועד הפקדת תכנית זו ולא יאוחר מ-10.4.86 נאמר בניה כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים התשכ"א-1961).
- "בנין חדש" - בנין אשר אינו בנין קיים.
- "החוק" - חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
- "הועדה המחוזית" הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ת"א, או רשות הרישוי המחוזית לפי הענין
- "הועדה" - הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב יפו, או רשות הרישוי המקומית לפי הענין.
- "מהנדס העיר" - מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה כמרחב התכנון המקומי תל-אביב - יפו וכו' מי שהוטמן על ידו.
- "מסגרת לניהול ציבורית תת-קרקעית" - שטח המסומן בתשריט שבמסגרתו קיימת אופציה לבנית חניון תת-קרקעי ציבורי במסגרת תכנית מפורטת.
- "קומת גג חלקית" - קומה עליונה הקטנה מהקומה שמתחתיה.
- "קומת עמודים חלקית" - חלק מכוסה תקרה אשר בו שורת עמודים אחת או יותר, שגובהו מהרצפה עד תחתית התקרה אינו קטן מ-2.5 מ', שחלק ממנו מבונה בהיתר וכולל לפחות יחידת דיור או יחידת עסקים אחת.
- "קומת עמודים מפורשת" - חלק מכוסה תקרה אשר בו 2 שורות עמודים או יותר, שגובהו מהרצפה עד תחתית התקרה אינו קטן מ-2.20 מ', ושאיננו מבונה למעט חלקי בנין המפורטים בסעיף 9.2.8 שלהלן.
- "קומת גינניים" - קומה בבנין קיים, מעל לקומת קרקע מסחרית, שנבנתה בחלקה לשימוש מסחרי ובחלקה למגורים.
- "רחוב משולב" - רחוב או קטע רחוב, המסומן בתשריט, המרוצף לשימוש משולב, לכל רוחבו, לרכב ולהולכי רגל, ואשר החניה בו מוגבלת.
- "שטח פתוח מנותף" - שטח המסומן בתשריט המיועד לפתוח משותף של גינות אחריות, בו מומלץ לבטל כל הפרדה פיזית (גדרות וכו') בין חלקות סמוכות וזאת ללא שינוי בשטח החלקות הרשומות.

איזור מגורים מיוחד - מסומן בתשריט בצבע כתום.

9.1 בניין מגורים קיימים

9.1.1 תכלית מותרות - באיזור מגורים מיוחד לא יוצא היתר בניה ושימוש אלא למגורים, למעט האמור בסעיפים 9.3 ביחס לשימושים מסחריים, 9.4 ו-12.1 ביחס למשרדים, ו-9.5 ביחס לשימושים ציבוריים, זיור מוגן לקשישים ופנסיונרים, בתנאים המפורטים בסעיפים הנ"ל בהתאמה. מגבלות הבניה לשימושים שאינם למגורים יהיו בהתאם למפורט בבניני מגורים, למעט אם קיימות הוראות מפורשות בסעיפים הנ"ל בהתאמה.

9.1.2 תוספות בניה

א. תוספות בניה מותרות:

- (1) בכל בנייני המגורים הקיימים ניתן להוסיף בניה במסגרת קווי הבנין הצדדים והאתורים המותרים, כמפורט בסעיף 9.1.4, עד לסך חמש (5) קומות מגורים, ויציאה כגג, למעט האמור בסעיפים 12.1.1 ו-12.1.3.
- (2) במקרים מיוחדים, בהסכמה של בעלי שתי חלקות גובלות ובאישור הועדה, תותר תוספת בניה עד לגבול החלקה הצדדית (קו בנין צדדי 0) כמפורט בסעיף 9.1.5 להלן.
- (3) במקרים מיוחדים רשאית הועדה להתיר תוספת בניה בקומת עמודים חלקית עד לקו החזית הקיימת של הבנין, ובקומת עמודים מפולשת (לפי סעיף 9.2.8 להלן), לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר לגבי התאמה תיכנונית לעיצוב הבנין וחזית הרחוב.

ב. חישוב הקומות:

- (1) קומת גג חלקית וקומת עמודים חלקית תחשבנה כקומות לצורך חישוב הקומות המותרות במסגרת תוספת הבניה.
- (2) קומת עמודים מפולשת, וחדרי יציאה כגג עפ"י תכנית 1680, לא ילקחו בחשבון בחישוב הקומות המותרות במסגרת תוספת הבניה.
- (3) כחלק מעיצוב ארכיטקטוני של האזור לא יותרו קומות נוספות מעבר לסך חמש קומות כאמור לעיל.

ג. תנאים לתוספת בניה:

- (1) עיצוב התוספת יעשה בהתאם להנחיות המפורטות בנספח ובתאום עם זרישות מהנדס העיר להתאמת התוספת לבניה הקיימת ולחזית הרחוב.
- (2) כל חריגות הבניה בקומת קרקע, חצר, ובכך מקום אחר בבנין, תהרסנה לפני הוצאת היתר בניה לכל תוספת שהיא.
- (3) הבנין הקיים ישופץ כולו בהתאם להנחיות עיצוב המפורטות בנספח.

- (4) כל שינוי בבנין קיים, המיועד לשימור, יבוצע בכפוף לתקנות שמור (סעיף 12 להלן).
- (5) כתנאי לאישור תוספות בניה בצד הבנין או מאחוריו רשאי מהנדס העיר לדרוש ביצוע בו זמני של התוספת באופן שתשמור על אופיו הארכיטקטוני של הבנין.
- (6) הועדה רשאית לדרוש הסרת סגירת מרפסות הפוגעות באופיו הארכיטקטוני המקורי של הבנין.

ד. פטור מתנאים:

- הועדה רשאית לפטור את המבקש מהדרישות המפורטות בסעיף ג' לעיל, כמעט סעיף קטן (4), במקרים הבאים:
- (1) התוספת המבוקשת היא סגירת מרפסת, כפוף לתנאים המפורטים בסעיף 9.1.8 להלן.
- (2) התוספת אינה עולה על 23 מ"ר.

בכל מקרה יחולו הדרישות, בנושאים המפורטים בנספח, לגבי יחידת הדיור אליה מצטרפת התוספת.

9.1.3 גודל יחידת דיור ממוצעת

גודלי יחידות הדיור הנוספות, יקבעו כך שהגודל הממוצע של כל יחידות הדיור שבבנין לא יקטן מ-75.0 מ"ר או לחיכופיו, גודל יחידת דיור חדשה לא יקטן מ-85 מ"ר. גודל יחידות הכלולות בדיור מוגן לקשישים ופנסיונרים יהיה בהתאם למפורט בסעיף 9.5 להלן.

9.1.4 קני רחב

קני הבנין להלן מתייחסים לתוספת הבניה בלבד, (כמעט האמור בסעיפים 12.1.3, 12.2.2 ו-12.3.3):

- א. במגרשים ששטחם גדול מ-500 מ"ר, קני הבנין הצדדי לא יפחת מ-3.60 מ' וקני הבנין האחורי מ-5.00 מ'.
- ב. במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר קני הבנין הצדדי לא יפחת מ-3.00 מ' וקני הבנין האחורי מ-5.00 מ'.
- ג. קני הבנין לחזית הרחוב, כחלק מדרישות עיצוב ארכיטקטוניות, יהיה קיר הבנין הקיים או 4.00 מ', הגדול מבין השניים.
- ד. במגרשים בהם סה"כ שטח הבניה לקומה בהתאם לסעיפים א'-ג', קטן מ-125 מ"ר, רשאית הועדה לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר בדבר צורתו של הבנין והשתלבותו בחזית הרחוב, להתיר קני בנין קדמי של 3.0 מ'.
- ה. ברחוב שנקיו קני הבנין לחזית הרחוב יהיה 0.00 מ', או קיר הבנין הקיים, הגדול מבין השניים. קני בנין 0.00 בתוספת בניה מתייחס לרוחב דרך של 16 מ', כמסומן בתשריט.
- ו. בקטעים מרח' יהודה הלוי, כמסומן בתשריט, קני הבנין לחזית הרחוב יהיה 3.50 מ' או קיר הבנין הקיים, הגדול מבין השניים.
- ז. נסיגות תוספת הבניה, הנובעות מהדרישות בסעיפים קטנים א-ו לעיל, לא תפורשנה כיוצקות קומה חלקית.

9.1.5 בניה בהגו בניו צדדי 0.00 מ'

א. בבנין הקיים בקו בניו 0.00, תוספת הבניה באותו צד תהיה בקו בניו 0.00 מ'. במקרים של בניה חלקית בקו בניו צדדי 0.00, יהיה קו הבניו בקטעים שאינם בקו בניו 0.0 לפי סעיף 9.1.4.

ב. אף אם הבניו הקיים אינו בקיר משותף עם הבניו הסמוך לו, רשאית הועדה לאשר כפוף לפרסום בהתאם לנדרש בחוק למתן הקלות, תוספת בניה עד לגבול המגרש הצדדי (קו בניו 0.0), באחד הצדדים בלבד, אם קוימו כל התנאים הבאים:

(1) הסכמת בעלי שני המגרשים הגובלים.

(2) תשריט מחייב לתוספת הבניה בשני הבניינים, הכולל תכנית שיפוצים והתאמה ארכיטקטונית של שני הבניינים.

(3) התחייבות, לשביעות רצון מהנדס העיר, לביצוע כל התוספת בשלמותה בשני הבניינים.

במקרה שגובה אחד הבניינים אינו עולה על שתי קומות, ובאם בניו זה איננו משמש בפועל למגורים, ניתן להוציא היתר בניה לתוספת בבניו אחד בלבד. במקרה זה תוספת הבניה תחשב כשלב ראשון בביצוע התשריט המחייב, כאמור בסעיף קטן (2), והקיר בקו בניו 0.00 יטופל כקיר חוץ.

9.1.6 מעלית

שוכנעה הועדה שכא ניתן להתקין מעלית במסגרת קווי הבניו שנקבעו בסעיף 9.1.4, רשאית הועדה להתיר חריגה בקו הבניו, לצורך מעלית, בתנאים כדלקמן:

א. תשלח, על חשבונו מבקש ההיתר, הודעה בכתב בדואר רשום, לכל בעלי הדירות בבניו השכן על חריגה בקו בניו צדדי או אחורי.

הרואה את עצמו נפגע ע"י מתן ההיתר רשאי להגיש התנגדות לועדה המקומית, בכתב תוך 21 יום מתאריך משלוח המכתב.

לא ינתן היתר כאמור, אלא לאחר דיון בהתנגדות או בתום התקופה הנ"ל של 21 יום, באם לא תוגשנה התנגדויות.

ב. הועדה תקבל חוות דעת מהנדס העיר ביחס כשיכול הארכיטקטוני של המעליות בבניו.

בכל מקרה, המרחק בין קיר המעלית החיצוני לגבול המגרש הצדדי לא יהטו מ-1.5 מ', וכגבול המגרש האחורי - 3.0 מ'.

9.1.7 קונסטרוקציה חיצונית

שוכנעה הועדה שלא ניתן לבנות את תוספת הבניה המותרת על פי תכנית זו, על גבי הקונסטרוקציה הקיימת, או קונסטרוקציה חדשה במסגרת קווי הבניו לתוספת בניה כמפורט בסעיף 9.1.4, רשאית הועדה להתיר חריגות מקומיות בקו הבניו, לצורך קונסטרוקציה חיצונית, עד 30 ס"מ ממסגרת הבניו הקיים, בתנאים כדלקמן:

- א. הועדה תקבל חוות דעת מהנדס העיר ביחס לשינוי הארכיטקטוני של הקונסטרוקציה החיצונית בבנין.
- ב. קרי הבנין של התוספת עצמה, יתאימו כאמור בסעיף 9.1.4 לעיל.

מרפסות 9.1.8

א. בבנינים הקיימים תשמרנה המרפסות המקוריות פתוחות. הועדה תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות בבנין קיים, בתנאים הבאים:

- (1) סגירת המרפסות לא תפגום, לדעת מהנדס העיר, בערכיו הארכיטקטוניים של הבנין.
- (2) יוגש תשריט מחייב, לפי הנחיות מהנדס העיר, לפתרון לכל המרפסות בכל חזית הבנין. התשריט יכלול פרטים בכל הנוגע לצורה, צבע, חומרים, ופרטי התקנה שיבטיחו שמירת מראהו החיצוני וערכיו הארכיטקטוניים של הבנין.
- (3) במקרה של סגירת מרפסות בחזית הרחוב תתקבל התחייבות לשביעות רצון מהנדס העיר, כי סגירת המרפסות תבצע בעת ובעונה אחת בהתאם לתשריט המחייב בכל החזית.
- (4) סגירת המרפסות ו/או קרוויון יעשו מחומרים עמידים ככל האפשר בפני חלודה ובפני השפעת מזג האוויר. לא תותר סגירת המרפסות ו/או קרוויון באזבסט, זיקט וכו'.

ב. לא תותר סגירת מרפסות בבנין קיים, בבניה קשיחה בחזית הבנין הפונה לרחוב, למעט מרפסות בדירות בקומת הקרקע המשמשות למגורים. במקרים אלה, סגירת המרפסות תותר בתנאי שאיננה פוגמת, לדעת מה"ע, בערכיו הארכיטקטוניים של הבנין.

בנייני מגורים חדשים 9.2

9.2.1 תכלית מותרות - באיזור מגורים מיוחד לא יוצא היתר בניה ושימוש אלא למגורים, למעט האמור בסעיפים 9.3 ביחס לשימושים מסחריים, 9.4 ביחס למשרדים, ו-9.5 ביחס לשימושים ציבוריים, זיור מוגן לקשישים ופנסיונרים, בתנאים המפורטים בסעיפים הנ"ל בהתאמה.

מגבלות הבניה לשימושים שאינם למגורים יהיו בהתאם למפורט בבניני מגורים, למעט אם קיימות הוראות מפורשות בסעיפים הנ"ל בהתאמה.

9.2.2 גובה הגובה

בבניני מגורים חדשים, כחלק מעיצוב ארכיטקטוני שכ האיזור, תותר בניה עד ל-5 קומות מגורים על קומת עמודים מפולשת. לא יותר מספר קומות מעבר לאמור לעיל, למעט האמור בסעיף 9.2.9, ולמעט מגרשים הפונים לשטח ציבורי פתוח, בהם רשאית הוועדה להתיר קומה שישית, כפוף לתנאים למתן ההקלות כמפורט בחוק, השטח הבנוי בקומה החמישית והשישית יחד לא יעלה על השטח הבנוי בקומה הרביעית בתוספת שטח היציאות לגג, כמשתמע מתכנית 1680 על שינוייה, בבנינים אלה לא תותר יציאה לגג מעל לקומה השישית.

9.2.3 גודל יחידות דיור ממוצעת

הגודל הממוצע של כל יחידות הדיור בבנין חדש לא יקטן מ-85 מ"ר. גודל יחידות הכלוכות בדיור מוגן לקשישים, ופנסיונים יהיה בהתאם למפורט בסעיף 9.5. כהלן.

9.2.4 קני הגובה

- א. קני בנין צדדיים ואחוריים מינימליים יהיו לפי סעיף 9.1.4 לעיל, סעיפים קטנים א-ב.
- ב. קני הבנין לחזית הרחוב, לצורך חישוב זכויות, יהיה 5.00 מ'.
- ג. תותר הבלטה חלקית של המבנה עד קני בנין קידמי 4.00 מ', בתנאי של נסיגה מקו 5.00 מ', השורה בשטחה להבלטה הנ"ל, ביתרת החזית.
- ד. במגרשים בהם סה"כ שטח הבניה לקומה בהתאם לנ"כ קטן מ-125 מ"ר, רשאית הוועדה, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר בדבר צורתו של הבנין והשתלבותו בחזית הרחוב, להתיר קני בנין קדמי של 3.00 מ'.
- ה. בקטעים מרחוב יהודה הלוי, כמסומו בחשריט, קני הבנין לחזית הרחוב יהיה 3.50 מ'.
- ו. ברח' שנקיו קני בנין לחזית יהיה 9 מ' מציר הרחוב.
- ז. לא תותר הקמת כל מבנה מחוץ לקני הבנין המפורטים לעיל, למעט המפורט בסעיפים 9.2.6 ו-9.2.7.

9.2.5 קני בנין צדדי 0.00 מ'

- א. אם באחת החלקות הגובלות קיים בנין בקו בנין 0.00 מ', תחייב הוועדה בניה בקיר משותף בחלקה הגובלת באותו הצד. בכל מקרה של בניה בקיר משותף יחולו קווי הבנין הצדדיים האחרים, הנובעים מגודל שני המגרשים הצמודים יחד, כמפורט בסעיף 9.1.4 לעיל.
- ב. במקרה של בניה חלקית בקו בנין צדדי 0.00 מ' יהיה קני הבנין בקטעים שאינם בקו בנין 0.00 מ' לפי האמור בסעיף 9.1.4.
- ג. הוועדה רשאית, כפוף לפירסום בהתאם לנדרש בחוק למתן ההקלה, כאשר בניה בקו בנין צדדי 0.00 מ', באחד הצדדים בלבד, במגרשים בהם לא קיים בנין בקו צדדי 0.00 מ', בתנאים הבאים:
1. הסכמת בעלי שני המגרשים הגובלים.
 2. הגשת תכנית משותפת לשני המגרשים, והתחייבות לשביעות רצון מהנדס העיר, לביצוע התכנית בשלמותה.

9.2.6 מרפסות

א. חותר בנית מרפסות הבולטות ב-1.00 מ' מקו בנין קיזמי 5.0 מ', בתנאי שאורך המרפסת לא יעלה על 2/3 מרוחב החזר אכיו היא מתחברת, וסר המרפסות החורגות מקו בנין קיזמי לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. בכל מקרה יפורט בהיתר הבניה כי, למעט אלמנטים ארכיטקטוניים המהווים חלק מעיצוב הבנין, לא יותר קרוי המרפסות או סגירתו בכל צורה שהיא לרבות תריסים.

ב. לא תתיר הועדה המקומית הקמת יחידת דיור אלא אם כן נקבעה בה יחידת שירות צמודה למטבח או לשרותים, בשטח כדלקמן:

- 1) ביחידת דיור ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל - יחידת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.50 מ"ר.
- 2) ביחידת דיור ששטחה למעלה מ-80 מ"ר - יחידת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ"ר.

9.2.7 קומת קרקע למגורים

כשם התאמה לתזית הרחוב הקיים, רשאית הועדה לדרוש קומת קרקע למגורים, במקום קומת עמודים מפולשת, מספר בקומות הכולל לא יעלה על חמש מעל פני הקרקע. במקרה זה החניה לפי התקן, תוסדר בתחום המגרש, בקומה שמתחת לקומת הקרקע.

לצורך החניה על פי סעיף זה, יותר מרתף עד לגובה החלקה, בתנאי של שילוב טיפול אנני בחקקי אג המרתף הגלויים. במקרים מיוחדים רשאית הועדה כאשר הגבהת קומת המרתף, בכל מקרה לא יעלה גובה תקרת המרתף מעל פני הקרקע הקיימים בחצר הגובלת הגבוהה ביותר, ובתנאי שכ התאמה לקיים בחצרות הסמוכות. במקרה זה, ועל אף ההגבהה, תחשב קומה זו כמרתף, על כן ההוראות הנוגעות בדבר.

9.2.8 קומת עמודים מפולשת

א. השטח הסגור בקומת העמודים המפולשת לא יעלה על 50% מהיטל הבנין.

- ב. בקומת עמודים מפולשת יותרו השימושים הבאים:
 - מקומות חניה כדיירי הבית.
 - חדר למיככי גז.
 - חדר אשפה של הבנין.
 - חדר מדרגות כללי.
 - לובי.
 - חדר מדרגות לירידה למקלט.
 - מחסן עבור אחסון אופניים ועגלות ילדים בשטח שאינו עולה על 1.5 מ"ר לכל יחידת דיור ובכל מקרה אינו עולה על 20 מ"ר.

3213074

9.2.9 איחוד חלקות

- במקרה שכל איחוד מספר חלקות ששטחו עולה על 1,000 מ"ר, הועדה תהיה רשאית להתיר תוספת קומת מגורים בתנאי שסה"כ שטח הבניה לא יעלה על 280% משטח המגרש. במקרים אלה יחולו ההוראות כדלקמן:
- א. מטפר הקומות הכולל לא יעלה על 6 מעל קומת עמודים מפולשת. כחלק מעיצוב ארכיטקטוני של האזור לא יותר מטפר קומות מעבר לאמור לעיל.
 - ב. קוי הבניו הצדדיים והאחוריים המינימליים, לפי סעיף 9.1.4 א, יוגדלו ב-1 מ'.
 - ג. שילובו של הבניו בחזית הרחוב יוצג על רקע הבנינים הקיימים בין שני הרחובות הסמוכים, או קטע רחוב כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר, ויהיה לשביעות רצון הועדה לאחר הבטת חוות דעת של מהנדס העיר.

9.3 שימושים מסחריים

בתחום התכנית לא יותרו שימושים מסחריים אלא על פי האמור בסעיף זה:

9.3.1 בבניינים קיימים

- א. באזור מגורים מיוחד יותר שימוש מסחרי בבניין קיים במקרים הבאים, ובתנאי שהשימוש אינו מהווה מטריד למגורים:
 - (1) השימוש המסחרי קיים בהיתר בקומת מרתף או בקומת קרקע בחזית הבנין, בחלקי מבנה שנבנו שלא למטרת מגורים.
 - (2) השימוש המסחרי קיים בהיתר, בדירה שנבנתה למגורים, בקומת קרקע של בנין, והחל את פעילותו לפני 1.9.79 בלא שהחליף מחזיקים והמחזיקים לא צרפו לעצמם שותף חדש.
- ב. שימוש מסחרי הקיים בהיתר ושאינו כמפורט בסעיף א. לעיל, יהווה שימוש חורג ותקופת המעבר המכסימלית לגביו תוסדר על פי החוק.
- ג. בכחוב יהודה הלוי שנקבע לציר פעילות, כמסומן בתשריט, יותר שימוש מסחרי חדש בבנין קיים, בקומת הקרקע ובקומת בינויט או יציע (הקיימים בהיתר), למסחר קמעונאי ולשרותים אישיים, בתנאי של כניסה נפרדת והסדר חניה טעינה ופריקה, כפוף לפרסום בהתאם לנדרש לשימוש חורג כמפורט בחוק.

9.3.2 בבניינים חדשים

שימושים מסחריים בבניינים חדשים יותרו ברחוב יהודה הלוי בלבד, בהטעים בהם נקבע ציר פעילות כמסומן בתשריט, בקומת הקרקע וביציע, בתנאי של כניסה ניפרדת והסדר חניה פריקה וטעינה.

משרדים 9.4

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

שימושים ציבוריים, דיוור מוגן לקשישים ופנסיונרים 9.5

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 דיוור מוגן לקשישים - יותר בבנין שכס או בחלק מבנין משולב של שימושים שאינם למגורים. השטח ליחידת דיוור בבנין לא יהיה קטן מ-30 מ"ר.
בתחום התכנית יותרו עד שלושה בנינים לשימוש זה.

9.5.2 פנסיון - יותר בבנין שכס או בקומות שלמות בבנין מגורים. מספר יח' הדיוור בכל פנסיון לא יעלה על 50.
בתחום התכנית יותרו עד שלושה 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.

כחובות משולבים - מסומן בתשריט בקיוקו ירוק על רקע זרן. 10

10.1 ברחוב משולב רשאית הועדה המקומית לקבוע הגבלות על השימוש ברכב, בכפוף לאישור רשויות החנועה 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 לצינור למעבר בהתאם למסומן בהיתר הבניה לרחוב, הכל בכפוף להסכמת הבעלים.

11 מכנס שמור לחניה ציבורית תת-הרבעית - מסומן בתשריט בהצלבה ומסגרת מקוקות בצבע אדום.

במקומות המסומנים בתשריט קיימת אופציה לבניית חניון תת קרקעי ציבורי, במסגרת תכנית מפורטת.

12 בנינים לשמור

א. כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתו של הבנין תעשה באישור הועדה, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, בהתייחס לכל פריטי הפעולה, כולל חומרי אמר, סגירת מרפסות, גידור וגינור, טיפול במרזבים וסיכוק או הסתרת מתקנים על גג הבנין.

ב. הועדה תהא רשאית לחייב הסרת חלקים ותוספות שאינם שייכים לבנין המקורי ו/או חריגות בניה בחצר.

12.1 בנין לשמור א' מסומן בתשריט בכוכב שחור בתור עיגול בצבע שחור.

12.1.1 לא תותר הריסת בנין לשימור א' ולא תותר לגביו כל תוספת, אלא בכפוף לאמור בסעיף 12.1.3 שלהלן.

12.1.2 שינוי יעוד למשרדים

הועדה רשאית להתיר שינוי יעוד בבנין לשימור א' למטרת משרדים בלבד, יותרו כל טרגי המשרדים למעט תובלה. ההיתר לשינוי היעוד ינתן בתנאים הבאים:

- א. כל הבנין נמצא בבעלות אחת.
- ב. הבנין ישמר בצורתו הנוכחית ויעשו בו שיפוצים הנדרשים, אותם תפרט הועדה.
- ג. יוטרו חלקים ותוספות שאינם משתלבים מבחינה ארכיטקטונית בבנין המקורי ו/או חריגות בניה בחצר.

12.1.3 תוספת גניה

א. כמרות האמור בסעיף הקטן 12.1.1 לעיל, במקרים מיוחדים הועדה תהא רשאית לאשר תוספת גניה לבנין לשימור א' בתנאים הבאים:

(1) תוגש תכנית ארכיטקטונית ותכנית שימור בקנה מידה מפורט הכוללת:

- (א) ניתוח אדריכלי והיסטורי של המבנה וסגנון הבניה, (לרבות הצגת דוגמאות נוספות), ותכניות הבנין המקורי.
- (ב) ניתוח הנדסי של חוזק המבנה על מרכיביו השונים ומצב המערכות שבו.
- (ג) צורת השתלבות של התוספות במבנה לשימור, ובסביבתו.
- (ד) הוכחה בתרשים ובכתב, שהתוספות אינן פוגעות באיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המבנה, הכוללת הדגמת אופני טיפול חלופיים.

- (ה) פרוט העבודות לשיפוט ולשיחזור שיבוצעו
בבניין לשימור, כולל פרטי בנין
אופייניים.
(ו) תעוד צלומי של הבנין לשימור על חזיתותיו
והאלמנטים הייחודיים שבו.
(ז) כל חומר אחר שיתבקש על ידי הועדה.

(2) הועדה תקבל חוות דעת מהנדס העיר לגבי התכניות
שהוגשו.

ב. בכל מקרה, התוספות לא תחרוגנה מהוראות תכנית זו
ולא יותר מ-4 קומות למשרדים או 3 קומות למגורים.
ואולם רשאית הועדה להתיר סטיה מקומית חלקית בקוי
הבנין של התוספת המוצעת עד קירות המבנה הקיים
לשימור, לצורך התאמה ארכיטקטונית.

12.2 בנין לשימור ב' - מסומו בתשריט בכוכב בצבע שחור.

12.2.1 לא תותר הריסת בנין לשימור ב'.

12.2.2 תוספת בניה

א. הועדה תהא רשאית לאשר תוספת בניה כמפורט בסעיף 9.1
לעיל, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לגבי
שמירת איכויותיו הארכיטקטוניות של הבנין. לשם קבלת
חוות דעת מהנדס העיר, כנדרש לעיל, מבקש ההיתר יגיש
את התכניות המקוריות ותיעוד ציכומי של הבנין, או
כל חומר אחר שיזרש ע"י מהנדס העיר.

ב. כדי להבטיח שימור איכויותיו הארכיטקטוניות של
הבנין הקיים, רשאית הועדה לחייב בשמירה על קונטור
הבנין הקיים, גם אם הוא בקוי בנין גדולים מקוי
הבנין המפורטים בסעיף 9.1.4. כן רשאית הועדה לאשר
סטיה מקומית חלקית בקו הבנין של תוספת הבניה
המוצעת עד לקירות המבנה הקיים לשימור.

12.3 בנין לשימור ג' - מסומו בתשריט בריבוע בצבע שחור.

12.3.1 תוספת בניה

הועדה תהא רשאית לאשר תוספת בניה כמפורט בסעיף
9.1, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר שהתוספת אינה
פוגעת בתכנות ובפרטים הראויים לשימור.

12.3.2 הריסת הבנין

א. הועדה תהא רשאית לאשר הריסת בנין לשימור ג' בתנאים
הבאים:

(1) המבקש להרוס בנין יבצע, על פי הנחיות הועדה
המקומית את הבדיקות והתחשיבים הנדרשים כדי
להוכיח כי משקולים הנדסיים, כלכליים ו/או
ארכיטקטוניים לא ניתן לשמר.

- (2) המבקש יגיש יחד עם הבקשה להריסה, תשריט מחייב לבנין חדש על המגרש הנדון, וההיתר, להריסה יותנה במימוש הבניה תוך זמן קצוב.
- (3) המבקש ישכנע את הועדה שאין בהריסת הבנין משום פגיעה בערכים הארכיטקטוניים הקיימים, ויציג את אופן שיכונן התכונות ו/או הפרטים הראויים לשימור בבנין החדש שיוקם במגרש הנדון או כל דרך אחרת לטיפול בו לפי הנחיות מהנדס העיר.
- (4) המבקש יגיש תעוד ציכומי של הבנין הקיים והפרטים הראויים לשימור.

12.3.3 הועדה רשאית לקבוע כי קוי הבנין, לפי סעיפים 9.1.4 ו-9.2.4 לא יחולו על הפרטים שישמרו מהבנין הקיים וחיבורם לבנין החדש.

13. שטח פרטי פתוח משותף - מסומו בתשריט בקיוקרו אלכסוני.

- 13.1 בשטח הפרטי הפתוח המשותף תוכן תכנית פיתוח של חצרות אחוריות לשם סידור אינה משותפת, בהסכמת הבעלים.
- 13.2 תכנית פיתוח, כמפורט בסעיף 13.1, תהיה תשריט מחייב לגבי בנינים חדשים ובנינים עם תוספות בניה.

14. תנאים להיתר בניה

בנוסף לתנאים שרשאית הועדה להתנות בזמן מתו היתר, יותנה ככל היתר בתנאים המפורטים להלן, בהתאמה.

בכל מקרה בו נדרשת חוות דעת מהנדס העיר, יגיש מבקש ההיתר תכניות ו/או חומר כתוב ו/או תעוד ציכומי, כנדרש ע"י מהנדס העיר לצורך החלטתו.

14.1 לתוספת בניה

- א. אישור מהנדס רשוי בהתאם לחוק, לגבי יציבות הבנין ואפשרות התוספת.
- ב. חוות דעת מהנדס העיר להתאמת התוספת לבניה הקיימת ולחזית הרחוב, (התוספת תוצג על רקע שני הבנינים הסמוכים, או קטע רחוב כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר) וכן חוות דעת לפי הנדרש בסעיפים 9.1.6-9.1.7, ובבנינים לשימור לפי הנדרש בסעיף 12, על פי דרגת השימור של הבנין.
- ג. הסדר וזניה בהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ת"א בזמן הוצאת ההיתר.
- ד. התחייבויות לשביעות רצון מהנדס העיר, לגבי:
- (1) שיפוץ הבנין, סילוק התוספות, ופיתוח השטח - כמפורט בסעיפים 9.1.2 ג ו-13, ובבנינים הנמצאים בוחרנות משוכנים בהתאם למפורט בסעיף 10.
- (2) בניה בקו בנין צדדי "ס" - כמפורט בסעיף 9.1.5 ב.

- 14.2 לבנין חזעו
- א. חוות זעת מהנדס העיר להתאמת הבנין המוצע לחזית הרחוב (הבנין יוצג על רקע שני הבנינים הסמוכים מכל צד, או קטע רחוב כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר). לגבי מארשים מעל 1.0 ד' - כמפורט בסעיף 9.2.9.
- ב. התחייבויות, לשביעות רצון מהנדס העיר, לגבי:
- (1) פיתוח השטח - כמפורט בסעיף 13 ובנספח העצוב, ובבנינים הנמצאים ברחובות משולבים כמפורט בסעיף 10.
- (2) מרפסות - כמפורט בסעיף 9.2.6 א'.
- (3) בניה בקו בנין צדדי "ס" - כמפורט בסעיף 9.2.5 ג'.
- ג. הסדר חניה בהתאם לתקנים המקובלים בעירית ת"א, בזמן הוצאת ההיתר, וכמפורט בסעיף 9.2.7.

- 14.3 להריסת בנין
- א. חוות זעת מהנדס העיר.
- ב. מיכוי התנאים להריסת בנין לשימור ג' בהתאם כמפורט בסעיף 12.3.2.

14.4 לשיפוץ בנין וסגירת מרפסות

- א. התחייבות לשביעות רצון מהנדס העיר כמפורט בסעיף 9.1.8.
- ב. מיכוי התנאים לגבי בנינים לשימור בהתאם לסעיף 12.

15 יחס לתכניות תקפות

- 15.1 הוראות תכנית מתאר מקומית "ע" (מרתפים), על תיקוניה, חלות על תכנית זו למעט המפורט בסעיף 9.2.7 בתכנית זו, ביחס לגבולות וגובה מרתפים בבנינים חדשים ללא קומת עמודים מפוכשת.
- בבנינים חדשים לא יותרו "שימושים להפקת רווחים", כמוגדר בתכנית "ע", במרתפים בתחום תכנית זו.
- 15.2 הוראות תכנית מתאר מקומית 1680 (יציאה לאגות) על תיקוניה חלות על תכנית זו, למעט המפורט בתכנית זו בסעיפים דלהלן:
- 9.1.4 (ז) - ביחס להגדרת קומה חלקית בבנינים קיימים.
- 9.1.6 - ביחס למיקום מעלית בבנינים קיימים.
- 9.2.2 - ביחס לאיסור יציאה לגג מעל קומה שישית בבנינים הפונים לשטח ציבורי פתוח.
- 12 - ביחס לבנינים לשימור, בהם יותנה ההיתר והמיקום בחוות זעת מהנדס העיר לגבי שמירת ערכיו של הבנין לשימור כמפורט בסעיף דלעיל.
- 15.3 הוראות תכנית בנין עיר מס' 44, שהודעה על מתן תוקף לה פורסמה בעיתון הרישמי מס' 735 מיום 4.11.37, ותיקון 41- שהודעה על מתן תוקף פורסמה בעיתון הרישמי מס' 1142 מיום 20.11.41, על תיקוניה, לא יחולו בתחום תכנית זו, למעט סעיף 78, הקובע כי רצועת הקרקע ביו הרחוב לבנין תהיה חלק מהרחוב, שישאר בתוקף לגבי רח' יהודה הלוי, ולפיו תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר ולעבודות תשתית ודרך.

15.4 הוראות תכנית בנין עיר מס' 58, שהודעה על מתן תוקף לה פורסמה בעיתון הרישמי מס' 976 מיום 4.1.40, על תיקוניה, לא יחולו בתחום תכנית זו.

15.5 הוראות תכנית מפורטת מס' 205, שהודעה בדבר מתן תוקף לה ניתנה בילקוט הפירסומים מס' 23 מיום 6.7.49, חלות בכל הנוגע לרוחב הדרך, תתן הדרך (כולל זיקת הנאה לציבור בתחום המדרכות); והבנינים להריסה.

15.6 הוראות תכנית מפורטת מס' 816, שהודעה על מתן תוקף לה ניתנה בילקוט הפירסומים מס' 824 מיום 23.2.61, חלות בכל הנוגע לרוחב הדרך והבנינים להריסה.

15.7 הוראות תכנית מפורטת מס' 781, שהודעה על מתן תוקף לה ניתנה בילקוט הפירסומים מס' 1192 מיום 17.6.65, בטלות בתחום תכנית זו.

על תכנית זו חלות התקנות וההוראות של תכניות תקפות נוספות החלות בתחומה, כל עוד לא תופנו ע"י הוראות תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות בתחומה, תקבענה הוראות תכנית זו.

16. זמן ביצוע 15 שנה.



חתימת המתכנן

מאמן ארץ-ישראלי (1975) בע"מ
לב דיזינגוף ול"א 64332 סל. ג-292961

חתימת היוזם

נספח לתכנית מפורטת 2268
הנחיות לעיצוב לבניינים בלב העיר

1. הנחיות לעיצוב ושיפוץ בבניינים עם תוספות בניה

כל בקשה לתוספת בניה, במסגרת תכנית זו, תכלול, תכנית שיפוץ לבנין כולו והתייחסות לנושאים הבאים בהתאם להנחיות המפורטות להלן. בכל נושא בו נדרש בהנחיות שינוי או התאמה, יהיה האישור לאחר שתוגש חוות דעת מהנדס העיר.

1.1 התזימות

- א. אמר חזיתות : תוספות הבניה, כולל שיפוץ המבנה הקיים, יעשו בגמר המקורי של הבנין, או בהתאמה לחמרי גמר אופייניים לאזור.
- ב. חדר מדרגות : תוספת חדר המדרגות תשלב אלמנטים של חדר המדרגות הקיים (מעקה, מדרגות, תאורה), ותכלול שיפוץ חדר המדרגות המקורי, כולל חלל הכניסה.
- ג. מרזבים, צנרות וכבלים : ריכוז והסדרה בהתאמה לחזית הספציפית.
- ד. מזגנים, סגירת מרפסות, מסתורי כביסה, אדניות : פתרונות אחידים לכל חזית.
- לא תותר סגירת מרפסות ו/או קרויין אכא לפי המפורט בסעיף 9.1.8 בתקנון.
- ה. פתחים : הפתחים בחזיתות ההמשכיות של תוספות הבניה ישלבו במערך הארכיטקטוני של החזית הקיימת. בבניינים בהם קיימים חלונות ותרסיס עץ ברוב הבנין, יבוצעו גם החלונות והתרסיסים בתוספת בחזיתות ההמשכיות של הבנין מעץ, וכן יושפצו האלמנטים הקיימים.

1.2 הגג

- א. צורת הגג : צורת הגג תשתלב באופיו הארכיטקטוני של הבנין הקיים. יש להימנע מגגות רעפים במבנים שבהם קרוי זה איננו מתבקש מאופיו הארכיטקטוני של הבנין הקיים.
- פתרונות של קרוי קל יתקבלו רק כחלק אינטגרלי של הפיתרון האדריכלי לתוספת הבניה, לאחר הגשת בדיקה סטטית המראה כי הבנין הקיים איננו יכול לשאת בניה קשיחה, ולאחר הבטחה לשביעות רצון מהנדס העיר של עמידות הפיתרון לבליה ולתנאי מזג האוויר.
- ב. אמר הגג : אמר הגג יהיה בריצוף ו/או פיזור אגרגטים, כולל שטחי הגגות שאינם כלולים בתוספת.
- ג. קולטי שמש : המבנה המיועד לקולטי השמש ישתלב בפיתרון המוצע לבנין כולו, מבחינת אופיו הארכיטקטוני ותגמיריו.

1.3 החצר

א. הפיתוח:

לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית פיתוח המראה את שילוב החלק הקדמי של החצר עם המדרכה מבחינת גבהים, אינון, עצים קיימים, ריצוף (כולל הצגת הריצוף הקיים במדרכה בקטעים הסמוכים לבנין), גדרות וניקוז. בבנינים הנמצאים ברחובות המיועדים לפיתוח כרחובות 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 תתייחס גם לחצר האחורית ותראה אפשרות לשילוב החצר, בקווי בנין צדדיים וקו בנין אחורי, עם חצרות סמוכות, תוך ביטול הגדרות בתחום החצר האחורית.

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, וכן תשתלב בגדרות קיימות במידה והן חלק מעיצובו האדריכלי הכולל של הבנין הקיים.

ג. הגדרות:

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

1.4 המדרכה

א. ריצוף המדרכה: לא תותר תוספת בניה (החל מגודל של קומת מגורים אחת) אלא בתנאי של ריצוף קטעי המדרכה בחזית המגרש באבנים משתלבות, או חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר, בזגם שישתלב עם הריצוף הקיים, במידה וישנו.

1.5 בנינים לשימור הנחיות העיצוב ודרישות השיפוע בבנינים לשימור יפורטו בכל מקרה כאופו, כפוף להוראות התכנית בסעיף 12.

הנחיות עיצוב לבנינים חדשים

כל בקשה לבנין חדש, בתכנית זו תכלול, התייחסות לנושאים הבאים בהתאם להנחיות המפורטות כלהלן. בכל נושא בו נדרשת בהנחיות התאמה או שילוב, יהיה האישור לאחר שתוגש חוות דעת מהנדס העיר.

2.1 החזיתות

א. עיצוב החזיתות: עיצוב החזיתות יעשה תוך התייחסות לאופי הבניה הקיימת באזור, ובהתאמה לבנינים הסמוכים כמפורט בסעיף 14.2 א' בהוראות התכנית, תוך שילוב אלמנטים אופייניים כגון: מרפסות, פרגולות, ונסידות בחזית הבנין, לפי המפורט בהוראות התכנית. חלל הכניסה לבנין יודגש כאמנט ארכיטקטוני ייחודי המשתלב בחזית הבנין.
תהיה הקפדה על רמת תכנון אדריכלית זהה בחזיתות הקיזמית והאחורית של הבנין.

ב. גמר חזיתות: חמרי הגמר יקבעו תוך התייחסות לתגמיריים האופייניים לאזור.
כל החזיתות הפונות למגרשים לבניני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים, יטופלו על פי הדרישות הקיימות לחזית ראשית.

א. מסתורי כביסה, מזגנים, ואדניות: כל האלמנטים הכוללים מקור הבנין ישולבו במערכת כללית של קווים המשכיים על פני החזית כחלק מהעיצוב האדריכלי הכולל של אותה החזית.

2.2 הגג

א. צורת הגג: גגות הבנינים החדשים יהיו שטוחים. ניתן כאשר גגות חלקיים שאינם שטוחים, כחלק מפיתרון עיצובי כולל של הבנין, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר.

ב. גמר הגג: גמר גגות שטוחים יהיה בריצוף ו/או פיזור אגרגטים.

א. קולטי שמש: המבנה המיועד לקולטי השמש ישתלב בפיתרון המוצע לבנין כולו, מבחינת אופיו הארכיטקטוני ותגמיריו.

