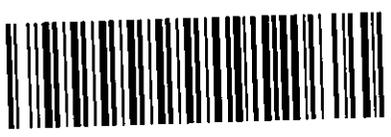


8.3.93
בית סוקדמת מס



מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

2523 1879-4 תכנית מתאר מס' 2523 ב.מ. 14



"מתחם נס לגויים"

שינוי מס' 1 לשנת 1991 של תכנית מתאר מס' 720

שינוי מס' 2 לשנת 1991 של תכנית מתאר מס' 1990

תכנית לבניה למגורים

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

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 2523 ב.מ. 14 - "מתחם נס לגויים", שנוי מס' 2 לשנת 1991 של תכנית מתאר מס' 1990 ושנוי מס' 1 לשנת 1991 של תכנית מתאר מס' 720 להלן: "התכנית".

2. מסמכי התכנית :

א. תקנון ובו 13 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").

ב. תשריט בק.מ. 1:1250, הכולל תכנית בנוי עקרונית (להלן "התשריט").

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד ממנה.

3. תחולת התכנית : התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

4. תחום התכנית : תחום התכנית כולל: גוש 7054, חלקות: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, חלק מחלקה 21.

גוש 7055, חלקי חלקות 5, 29, 31.

גוש 6992, חלקי חלקות 1, 2.

5. גבולות התכנית : בצפון: דרך בו-צבי במזרח: רח' גרינבוים בדרום: רח' נס לגויים במערב: רח' שלבים

6. שטח התכנית : שטח התכנית כ- 187 דונם.

7. יוזם התכנית : מנהל מקרקעי ישראל והועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו.

מנהל מקרקעי ישראל
החלטה מס' 114
תאריך: 11.11.93



מ.מ.י., עיריית ת"א-יפו ופרטיים.

בעל הקרקע

משה ורד ואילון פרץ אדריכלים.

עורך התכנית

10. מטרת התכנית

1. לתכנן את השטח הכלול בתכנית כדי למצות את פוטנציאל המגורים שבו, שלא יפחת מ-875 ולא יעלה על 1229 יח"ד, כאשר שטח הרצפות שיותר לבניה יהיה זהה בכל חלופות הבניה.

א. קביעת 5 אזורי מגורים וקביעת הוראות בדבר זכויות בניה.

ב. קביעת אזורים של שטחים צבוריים פתוחים ושטחים למוסדות ציבור, הוראות בניה והוראות לפיתוח בשטחים אלה.

ג. קביעת הזיתות מסחריות.

ד. קביעת דרכים חדשות.

ה. קביעת שטחים לחלוקה מחדש.

ו. הכנת תכנית בינוי עקרונית.

2. לבטל בתחום התחולה של תכנית זו את הוראות תכניות מתאר מס' 1990 ו-720 על שינוייהן, אשר אושרו למתן תוקף ופורסמו כחוק (להלן: "התכניות הראשיות"), כמפורט בסעיף 26 שלהלן - "יחס לתכניות תקפות".

מסומן בתשריט בצבע כתום וכולל מגרשים 101-106 ועד בכלל.

11. אזור מגורים א':

1. תכליות- מגורים

2. זכויות הבניה

מס' יחידות הדיור המירבי, סה"כ הבניה המותרת והבניה המירבית המותרת בקומה יהיו בהתאם לטבלה כדלקמן:

מס' מגרש	שטח מגרש מינימלי (במ"ר)	מס' יח"ד	שטח מותר לבניה בקומה (במ"ר)	סה"כ שטח מותר לבניה (במ"ר)	סה"כ יח"ד
101	460	2	145	290	2
102	840	4	290	580	4
103, 104, 105	1300	6	435	870	18
106	1100	5	362,5	725	5
					29



3. גובה הבניה

- א. מספר הקומות: 2.
- ב. גובה הבנינים לא יעלה על 7.5 מ', כולל מעקה הגג בגגות שטוחים.
- ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בנית גגות רעפים בתנאי שתחתית גג הרעפים לא יעלה על 6.5 מ', בתנאי ששפועי הגג יהיו ל-4 כוונים ושפועו לא יעלה על 40%, ובתנאי חו"ד חיובית של מה"ע לגבי התאמת הגגות לסביבה.
- ד. הגבהים ימדדו מאבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.

4. מרתפים וקומת הקרקע

- א. תותר בנית מרתפים בהתאם לתכנית מיתאר מקומית "ע".
- ב. לא תותר בנית קומת עמודים.

5. קווי הבנין

- קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט, ע"פ הפירוט הבא:
- | | | |
|---------------------|---|--------|
| קדמי - לרחוב הפנימי | - | 2.0 מ' |
| אחורי - לרח' שלבים | - | 8.0 מ' |
- (בנוסף לרצועת ש.צ.פ. ברוחב של 10.0 מ')
צדדי - 0

6. חניה

- החניה תהיה ע"פ תקן החניה שיהיה בתוקף בעיריית ת"א-יפו בעת הוצאת היתרי הבניה.
- א. החניה תהיה בתחום שטח המגרש וכפוף לסעיף 19 דלהלן.
- ב. החניות של כל שתי יח"ד צמודות יהיו צמודות גם הן.

7. גדרות

- תבונה גדרות בגבולות המגרשים וגובהן יהיה כדלקמן:
- א. הגדר האחורית (לרח' שלבים) והצדדית של מגרש תהיה עד לגובה של 3.0 מ' מחומר בולם רעש.
- ב. הגדר הקדמית (לרח' פנימי) תבנה עד לגובה של 1.2 מ' מבניה קשיחה ומעליה גדר עד לגובה כולל של 2.0 מ'.

מסומן בתשריט בצבע תכלת מותחם כתום והכולל מגרשים 201 עד 215 ועד בכלל.

12. אזור מגורים ב-1



1. שטח מגרש מינימלי - כ-550 מ"ר
2. תכליות - מגורים.
3. זכויות בניה:
 - א. מספר יח"ד מירבי למגרש: 4.
 - ב. סה"כ הבניה המותרת: 440 מ"ר למגרש.
 - ג. בניה מירבית מותרת לקומה: 220 מ"ר.
 - ד. סה"כ מספר יחידות דיור: 60.
4. גובה הבניה:
 - א. מספר הקומות: 2.
 - ב. גובה הבנינים לא יעלה על 8,5 מ' כולל מעקה הגג במבנים בעלי גגות שטוחים.
 - ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בנית גגות רעפים בתנאי שתחילת שפוע גג הרעפים לא יעלה על 7.5 מ' בתנאי ששיפועי הגג יהיו ל-4 כוונים ושפועו לא יעלה על 40% ובתנאי חו"ד חיובית של מה"ע לגבי התאמת הגגות לסביבה.
 - ד. הגבהים ימדדו מאבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.
5. מרתפים וקומת הקרקע
 - א. תותר הקמת מרתפים בהתאם לתכנית מתאר מקומית "ע".
 - ב. לא תותר בנית קומת עמודים.
6. חדרי יציאה לגג

תותר יציאה לגגות ליחידות הדיור שבקומה העליונה על פי תכנית מיתאר מקומית מס' 1680 בתנאי שגובה המבנים לא יחרוג ביותר מ-2.0 מ' מהגבהים המותרים בסעיף 4.12, ב, ג.
7. קווי בנין
 - לחזית 2 מ'
 - לאחור 6 מ'
 - לצדדים 3.0 מ', פרט למגרשים שבהם קווי הבנין הצדדיים מסומנים אחרת על גבי התשריט.
8. החניה

חניה תהיה ע"פ תקן החניה שיהיה בתוקף בעיריית ת"א-יפו בעת הוצאת היתר בניה.
החניה תהיה על קרקעית ותוסדר בגבולות מגרש בלבד.



9. חצרות הקדמי הפנוי של המגרש בעומק של לפחות 8.0 מ' יהיה בשימוש משותף של כל דיירי הבנין ובשאר השטח תנתן זכות שימוש פרטית ליחידות הדיור שבקומת הקרקע.

10. מפלס הכניסה (0.00) של הדירות בקומת קרקע לא יעלה על 1.0 מ' מעל פני אבן השפה הגבוהה בחזית המגרש.

מסומן בתשריט בצבע תכלת וכולל את המגרשים 220-248 ועד בכלל.

13. אזור מגורים ב- 2

1. תכליות- מגורים.
2. זכויות הבניה:
מס' יחידות הדיור המירבי, סה"כ הבניה המותרת והבניה המירבית המותרת בקומה יהיו בהתאם לטבלה כדלקמן:

מס' מגרש	שטח מגרש מינימלי (במ"ר)	מס' יח"ד	שטח מותר לבניה בקומה (במ"ר)	סה"כ שטח מותר לבניה (במ"ר)	סה"כ יח"ד
232, 234	500	6	220	660	12
233, 239	700	9	330	990	18
220, 222, 223, 226 227, 230, 236, 238 242, 247	850	12	440	1320	120
224, 229, 231 235	1100	15	550	1650	60
221, 225, 228 237, 241	1350	18	660	1980	90
240	1950	24	880	2640	24
244, 245	2000	30	1100	3300	60
243	2800	36	1320	3960	36
246	3850	39	1430	4290	39
				סה"כ	459

3. גובה הבנינים

- א. מספר הקומות: 3.
- ב. גובה הבנינים לא יעלה על 12.50 מ' כולל מעקה הגג במבנים בעלי גגות שטוחים.
- ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניית גגות רעפים בתנאי שתחילת שפוע גג הרעפים לא יעלה

הו"ד, בקרקעית
מחוז תל אביב
י"ת שנת ה'תשנ"ג
ש"ג, סל"ג, ט"ו, ט"ז, ט"ח, ט"ט



על 11.50 מ' בתנאי ששיפועי הגג יהיו ל-4 כוונים ושפועו לא יעלה על 40% ובתנאי חו"ד חיובית של מה"ע לגבי הרחבת הגגות לסביבה.

ד. הגבהים ימדדו מאבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.

4. מרתפים וקומת הקרקע

א. תותר בנית מרתפים על פי תכנית מתאר מקומית "ע" ואולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תריגה בגובה קומת מרתף ומקו הבנין בחזית לשימושי המרתף ל"0" ולהתיר משרדים לשימוש דיירי קומת הקרקע בנוסף לשימושים המותרים על פי תכ"ע", בתנאי ששטח המשרדים לא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד.

ב. לא תותר בנית קומת עמודים.

ג. מפלס הכניסה (=0.00) של הדירות בקומת הקרקע יהיה לא יותר מ-1.0 מעל פני אבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.

5. חדרי יציאה לגג

תותר יציאה לגגות ליחידות הדיור שבקומה העליונה על פי תכנית מס' 1680 בתנאי שגובה המבנים לא יחרוג ביותר מ-2.0 מ' מהגבהים המותרים על פי סעיפים 13, 3, ב, ג.

6. קווי בנין:

קווי בנין יהיו כדלקמן:

לחזית: 3.0 מ' (0 - עבור מרתפים)

לאחור: 7.0 מ' (אלא אם צוין אחרת בתשריט).

לצדדים: 3.0 מ' (אלא אם צוין אחרת בתשריט).

7. חניה:

א. חניה תהיה ע"פ תקן החניה שיהיה בתוקף בעיריית ת"א-יפו בעת הוצאת היתר בניה.

ב. החניה תוסדר בתחומי המגרשים בלבד, במרתפים או בקומת קרקע מונמכת למרות האמור בסעיף 13, 4, ג. ובתנאי שמפלס הקומה שמעל לחניה לא יעלה על 2.00 מ' מעל מפלס אבן השפה הגבוה במדרכה שבחזית הבנין.

8. חצרות - תותר הצמדת החצרות ליחידות הדיור שבקומת הקרקע, בתנאי שיוקצו שטחים משותפים לצורך חדרי אשפה, חניה, מקלט ומתקנים טכניים וכו', שבאם תנתן זיקת הנאה לכל דיירי הבנין.



מסומן בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים כתומים התוחם את המגרש 301.

1. שטח מגרש מינימלי: 840 מ"ר.
2. תכליות: מסרר בק. קרקע בלבד מגורים בכל הקומות.
3. זכויות בניה
 - א. מספר יחידות הדיור: 16.
 - ב. סה"כ הבניה המותרת למגורים: 1760 מ"ר.
 - ג. סה"כ הבניה המותרת למסחר: 400 מ"ר.
 - ד. הבניה המירבית המותרת לקומה: 440 מ"ר.
4. גובה הבנינים
 - א. מספר הקומות: 4, לא כולל קומה מסחרית.
 - ב. גובה הבנינים לא יעלה על 18.50 מ' כולל מעקה הגג במבנים בעלי גגות שטוחים.
 - ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בנית גגות רעפים בתנאי שתחילת שפוע גג הרעפים לא יעלה על 17.50 מ', בתנאי ששיפועי הגג יהיו ל-4 כוונים בתנאי ששיפועו לא יעלה על 40% ובתנאי חו"ד חיובית של מה"ע לגבי התאמת הגגות לסביבה.
 - ד. הגבהים ימדדו מאבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.
5. מרתפים וקומת קרקע
 - א. תותר בנית מרתפים בכל שטח המגרש על פי תכנית מתאר מקומית "ע", למעט ס' 9 - השימוש במרתפים, פרט למקלטים, יותר לשימוש המגורים בלבד.
 - ב. לא תותר בנית קומת עמודים.
6. חדרי יציאה לגג

תותר יציאה לגגות ליחידות הדיור שבקומה העליונה על פי תכנית מתאר מקומית מס' 1680 בתנאי שגובה המבנה לא יחרוג ביותר מ-2.0 מ' מהגבהים המותרים על פי סעיפים 14, 4, ב, ג.
7. קוי בנין:
 - לחזית (לכיכר) - 0
 - לחזית לרח' גרינבוים - 3.0 מ'.
 - לצדדים - 0 או 20 כמסומן בתשריט



8. חניה:

החניה תהיה ע"פ התקן החניה שיהיה בתוקף בעיריית ת"א-יפו בעת הוצאת היתר בניה.

15. אזור מגורים מיוחד

מסומן בתשריט בצבע כתום, מותחם כתום כהה וכולל את המגרשים 401-408 ועד בכלל.

1. תכליות- מסחר ו/או שרותי מגורים בק. קרקע מגורים בלבד ביתר הקומות. במסגרת הבנייה למגורים תהיה רשאית הוועדה המקומית להתיר בכל המגרשים חלופה לבניית דירות להשכרה בכפוף לסעיף 15.2 להלן, בתנאי שהבנייה להשכרה תעשה בבנין שלם.
- כמו"כ, תהיה הוועדה המקומית שאי להתיר במגרש 404 בלבד בניית מבנה שישמש דיור מוגן לקשיש בכפוף לסעיף 15.2 כלהלן ובתנאי שהדיור המוגן לקשיש יהיה בבנין שלם.
2. זכויות הבניה

א. מספר יחידות הדיור המירבי, פרט לחלופה של דיור מוגן לקשיש ו/או דירות להשכרה כפי שמצוין בסעיפים: 2.15 ב, ג, ד סה"כ הבניה המותרת והבניה המירבית המותרת לקומה יהיו בהתאם לטבלה כדלקמן:

מגרש	מס' יח"ד	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	בניה מירבית לקומת מגורים (מ"ר)	סה"כ בניה למגורים (מ"ר)	סה"כ בניה למסחר (כולל גלריה)	
401	35	2300	550	3850	550	
402	35	1900	550	3850	600	
403	28	1250	440	3080	500	
404	56	2700	900	5600	1600	
405	49	1250	770	5390		
406	42	2650	660	4620	550	
407	28	1700	440	3080	550	
408	42	3100	660	4620	800	
					סה"כ	301

ב. במגרש 404 באם אשרה הועדה המקומית דיור מוגן לקשיש, גודל דירה ממוצע לא יקטן מ-30 מ"ר וקומת הקרקע של המבנה תיועד לשרותים הנלווים של הדיור המוגן.

ג. במגרשים בהם אשרה הועדה המקומית דיור להשכרה גודל דירה ממוצעת לא יקטן מ-55 מ"ר.

ד. לא תותר מכירת דירות להשכרה אלא אם יאוחדו שתי דירות צמודות.

מינהל שטח קניין ישראלי
סניף תל אביב
ת"ד פתח תקווה 7246
טלפקס 7246



3. גובה הבנינים

- א. מספר הקומות: 7 מעל ק. קרקע.
- ב. הגובה המירבי של הקומה המסחרית כולל גלריה ומעקה גג יהיה 6.5 מ' מעל אבן השפה הגבוה ביותר בחזית המגרש.
- ג. הגובה המירבי של מבנה מגורים שמעל הקומה מסחרית יהיה 26.00 מ' מעל אבן השפה הגבוה ביותר בחזית הכניסה למגרש.

4. מרתפים

תותר בנית מרתפים על פי תכנית מתאר מקומית "ע". בתנאי שתהיה הפרדה מוחלטת בין מרתפי המסחר והמגורים.

5. חדרי יציאה לגג

תותר יציאה לגגות ליחידות הדיור שבקומה העליונה על פי תכנית מתאר מקומית מס' 1680 בתנאי גובה המבנה לא יחרוג ביותר מ-2.0 מעל לגבהים המותרים על פי סעיף 15, 3, ג.

6. קוי בנין

לחזית (לדרך השרות הצמודה לדרך בן צבי) בקומה מסחרית - 0 עם ארקה ברוחב של 3.0 מ'.
בקומות המגורים - 10.0 מ'.
לאחור - כמסומן בתשריט.
צדדים - למסחר - 0
למגורים 3.0 מ'.

7. חניה

החניה תהיה על פי תקן שיהיה בתוקף בעת"א - יפו בעת הוצאת היתר הבניה.

- א. החניה למגורים תוסדר בקומת עמודים ובמרתף והגישה תהיה מתוך השכונה.
- ב. החניה, הפריקה, הטעינה לקומה מסחרית תהיה מכביש השירות ויוסדר לאורכה ובמרתף מסחרי.
- ג. תהיה הפרדה מוחלטת בין חנית מגורים וחנית המסחר.

מסומן בתשריט בצבע אפור מותחם בסגול כהה וכולל את מגרש 901

16. מגרש מסחרי:

- 1. התכליות המותרות מסחר קמעוני, אולמות תצוגה, שרותים אישיים, בתי אוכל ומשרדים.
- 2. זכניות בניה: הבניה המותרת במגרש לא תעלה על 1500 מ"ר.
- 3. גודל מגרש מינימלי: לא יפחת מ-1200 מ"ר.
- 4. גובה בנינים ומס' קומות: גובה הבנינים כולל מעקה הגג לא יעלה על 10.5 מ'. מספר הקומות לא יעלה על 2.



5. קוי בנין אפס עם ארקדה ברוחב 3.0 מ' לכוון דרך השרות הצמודה לדרך בן צבי (מגרש 703) ולשטח הציבורי הפתוח (מגרש 603).
4.0 מ' לצד (לכוון חלקה 10).

6. חניה, פריקה וטעינה החניה, הפריקה והטעינה יותרו על פי התקן שיהיה בתוקף בעת"א-יפו בעת הוצאת היתר הבניה.
הגישה לחניה ולפריקה והטעינה תהיה מכביש השרות הצמוד לדרך בן צבי ויוסדר לאורכה ובתחומי המגרש.

מסומן בתשריט בצבע חום מותחם חום כהה וכולל את המגרשים 501-507 ועד בכלל.

17. שטח למבני צבור:

1. תכליות יותרו שימושי חינוך, בריאות, דת וקהילה.

2. זכויות בניה

א. על מגרש 501 תותר בניה בשטח 15,000 מ"ר, כשהבניה המירבית לקומה לא תעלה על 5000 מ"ר.

ב. על מגרשים 502, 503, 507 תותר בניה בשטח כולל של 700 מ"ר למגרש. הבניה המירבית לקומה לא תעלה על 350 מ"ר למגרש.

ג. על מגרשים 504, 505, 506 תותר בניה בשטח כולל של 500 מ"ר למגרש, הבניה המירבית לקומה לא תעלה על 250 מ"ר למגרש.

3. גובה הבנינים

א. מספר הקומות המותר במגרש 501: 3.

ב. מספר הקומות המותר במגרשים 502-507: 2.

4. מרתפים-תותר הקמת קומת מרתף לשימושי חניה, אחסון, מקלט ולמתקנים טכניים בתחום המגרש.

5. קוי הבנין כמפורט בתשריט או "0" אם לא מסומן אחרת.

6. חניה החניה תהיה על פי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת"א יפו בעת הוצאת היתרי הבניה.

מסומן בתשריט בצבע ירוק הכולל המגרשים 601-616 ועד בכלל.

18. שטח צבורי פתוח:

א. לא תותר כל בניה בשטח הציבורי הפתוח פרט לפרגולות בעלות קירווי קל.

ב. מגרש 608 יפותח כחיץ אקוסטי מגוון בין דרך שלבים ומבני המגורים. פרטי המיגון האקוסטי יקבעו בתאום עם גורמי איכות הסביבה של העיריה.



מבנים לשימור :

המבנים המסומנים בעיגול שחור בתשריט הינם מבנים לשימור.

לא תותר הריסתם.

כל תוספת בניה או שיפוץ במבנה לשימור טעון חוות דעת חיובית של מה"ע.

כל בקשה להיתר בניה או שיפוץ תוגש בלווי המסמכים הבאים:

- תעוד צלומי למבנה לשימור.
 - מדידת חזיתות המבנה לשימור בקנ"מ 1:100.
 - תאור המצב ההנדסי של המבנה.
 - ניתוח אדריכלי הסטורי וסגנוני של המבנה לשימור.
 - פרוט עבודות השיקום אשר יבוצעו במבנה לשימור על מנת להחזירם למצב המקורי.
- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חריגה מקוי הבנין וגובה המבנים המותרים על פי תכנית זו על מנת לאפשר שמירה על הערכים הייחודיים של המבנים לשימור.

20. חשוב השטחים

המותרים לבניה :

לענין תכנית זו שטחים המותרים לבניה אינם כוללים:

- א. מרתפים או חלקיהם כהגדרתם, בתכנית מתאר מקומית "ע".
- ב. שטח לא מבונה של קומת קרקע הכולל חניות ושטחים השמושים לצרכי בית משותף כגון לובי כניסה, חדרי מתקנים טכניים ומחסן משותף בשטח עד 6 מ"ר לבנין, בתנאי ששטחים אלו לא יחרגו מגודלם המינימלי לשם תפקודם התקין.
- ג. חדרי חשמל ומונים בקומות.
- ד. חדרים טכניים על הגגות לפי תכנית מתאר מקומית 1680.
- ה. בבניני מגורים בעלי מעליות - כל שטח הגרעין פחות 48 מ"ר עד שטח 45 מ"ר לקומה.
- ו. חדרי מדרגות בדירות שיש בהם יותר מקומה אחת עד 9 מ"ר.
- ז. פרגולות בחצר ובגג עד 25 מ"ר.
- ח. שטח עד 2 מ"ר מקורה בקומת הקרקע המוקף שלושה קירות ומהווה כניסה לבית.



ט. שטח עלית גג בגג רעפים שגובהו פחות מ-1.5 מ'.

21. הוראות להכנת תכניות

בינוי ועיצוב:

כדי לעודד בניה איכותית אשר תשתלב במירקם המתוכנן, ולאפשר התייחסות נכונה של הבניה בסמיכות לדרך ראשית - דרך בן צבי ועל מנת לשמור על הכוונות התכנוניות של תכנית זו כפי שבאות לידי ביטוי בנספח הבינוי, יוגשו תכניות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני מפורטות לאזורים המותחמים בקו שחור מרוסק בתשריט.

1. תכנית הבינוי והעיצוב תתייחס לפרטים הבאים: תנוחת המבנים והמרחקים ביניהם, אופי הבינוי, טיפול בחזיתות לכיוון דרך בן צבי ולכיוון השכונה, פיתוח השטח, פתרונות תשתית, חניה, רהוטי גן, חמרי בנין.

2. התכנית תכלול את המסמכים הבאים: תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה, חתכים וחזיתות עקרוניים בקנ"מ 1:250.

3. תכניות אלו יאושרו ע"י הועדה המקומית.

22. חלוקת מגרשים:

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חלוקת מגרשים בתכנית זו בהתאם לתשריט חלוקת הרקע שיאושר כחוק, בתנאי שחלוקה תהיה תואמת את תקנות הבינוי ותכנית העיצוב הארכיטקטוני, הכל לפי הענין ולא תפגע בגישה וחניה של בעלי הנכסים.

23. שטחים לחלוקה

מחדש _____ :

השטחים המסומנים בקוים שחורים מלוכסנים ובמסגרת שחורה מיועדים לאחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים או שלא בהסכמתם בהתאם לפרק ג' סימן ד' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. לגבי השטחים הללו תוגש תכנית לאחוד וחלוקה מחדש ולא תותר כל בניה בשטחים אלה, אלא לאחר אחוד וחלוקה כחוק.

24. הפקעות ורישום

שטחים ציבוריים:

השטחים המיועדים לדרכים, לשטחים ציבוריים פתוחים ולשטחים המיועדים למבני ציבור יופקעו וירשמו ע"ש עת"א-יפו. כל בנין או חלק ממנו הנמצאים בשטח הציבורי בניגוד לתכנית זו יהרס ופסולת ההריסה תסולק על ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם.

25. תנאים למתן

היתרי בניה:

1. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר שכל בנין שהוא הנוגד לתכנית ייהרס ע"י הבעלים או מטעמם על חשבונם ושרידי הפסולת יסולקו על ידם מהאתר.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז תל אביב
ד"ר שחף-תקויה
ת.ד. 246, סלמה 10108-10109



2. היתרי הבניה יצאו לאחר אישור הרשויות המוסמכות בעיריה לתכניות הדרכים הגובלות במגרשים עליהם מבוקשים היתרי הבניה.
3. כל היתר בניה יכלול פתרונות פיתוח מגרש שלם כולל תאור פיתוח החצרות והגדרות, גמר עבודות הפיתוח הסביבתי יהיה תנאי להוצאת תעודת גמר למבנה.
4. במגרשים המסומנים בתשריט בקו שחור מרוסק ומוגדרים כמגרשים להכנת תכנית בינוי ועיצוב, תנאי לקבלת היתרי בניה יהיה אישור תכנית בינוי ועיצוב ע"י הועדה המקומית בהתאם לסעיף 20, דלעיל.
5. גמר חזיתות הבנינים יהיו מחומרים עמידים ובגוונים אשר יאושרו ע"י מהנדס העיר.

26. שמושים חורגים

קיימים:

עסקים שלא יוכח שיש להם היתר בנייה ו/או רשיון עסק, לא ינתן להם היתר כלשהו ועליהם יהיה לפנות את העסק באופן מיידי עם מתן התוקף לתכנית זו.
 עסקים אשר פועלים בשטח התכנית ברשיון עסק ותואמים להיתר בנייה, ימשיכו לתפקד כשימוש חורג לתקופה של עד 5 שנים מיום אישור תכנית זו. במידה ויש רק חלק מהרשיונות או כאשר ההיתרים ורשיוני העסקים הינם חלקיים, תכנית זו תתיר שימוש חורג במבנים הנ"ל ל-3 שנים.

27. יחס לתכניות

תקפות: _____ :

על שטח תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הבאות החלות בתחומה:

הערות	מס' י.פ.	תאריך מתן תוקף	שם התכנית	מס' תכנית
למעט השנויים המפורטים בתכ' זו.	3275	28.11.85	"מרתפים"	תכנית מתאר מקומית "ע"
אשר תחול באזורים המצוינים בתקנון תכנית זו.	2770	10.12.81	"בניה על גגות"	תכנית מתאר מקומית 1680
	3855	7.3.91	בנינים צבוריים	תכנית מתאר מס' ל-3



תכנית זו מבטלת את הוראות התכניות הבאות על תיקוניהן בתחום תחולתה:

מס' תכנית	שם התכנית	תאריך מתן תוקף	מס' י.פ.	הערות
תכנית מתאר מקומית "מ"	"תכנית מרפסות"	24.6.82	2829	
תכנית מתאר 1990		16.8.79	2559	
תכנית מתאר 720		25.4.69	1520	

28. תחילת בצוע

התכנית : תחילת בצוע, יתשב בצוע יסודות של 25% מהיחידות המותרות לבניה.

מ.א. פרוץ
אדריכלים בע"מ

חתימות:

מספרנו: טכ/בע-91-64

רודיקה רבינוביץ
אדריכלית מחוז ת"א

M. A. 93

מ.א. פרוץ
אדריכלים בע"מ
מחוז ת"א

משרד הפנים מחוז תל-אביב

חוק הליכי המגוון (מנהל) (תחוקה שעה) המשיך פנים

אישור תכנית מס. 14-2559

תיעוד תכנית למגורים זמניים

החליטה בית דין 2992

שמואל גסקר

38-5