

**מופקדת**

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' תא/3729א

שם תוכנית: תכנית רובע 4

מחוז: תל אביב  
 מרחב תכנון מקומי: תל אביב  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</b>			
שם התכנית:		תכנית מס' תא/3729א "תכנית רובע 4"	
<b>הומלצה להפקדה בישיבות:</b>			
תאריך	10.1.07	פרוטוקול	1-2007ב'
			החלטה 2
			"
			"
<b>ותוקנה ע"י הועדה המחוזית ואושרה להפקדה</b>			
תאריך	27.6.11	ישיבה	775
	30.4.12	"	785
מנהל האגף	מנהל העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה	
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	
תאריך:		יו"ר הועדה המחוזית	
		<i>[Signature]</i>	

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 הפקדת תכנית מס' תא/3729א  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 27.6.11 להפקיד את התכנית  
 30.4.12  
 גילה אורון  
 יו"ר הועדה המחוזית

מימ וסגן ראש העירייה

## מופקדת

### דברי הסבר לתוכנית

תכנית רובע 4 היא אחת מארבע תכניות עירוניות חדשות לארבעת הרבעים במרכז העיר תל-אביב יפו (3,4,5,6). תכנית זו חלה על בנייני מגורים כולל בנייני מגורים עם חזית מסחרית בתחום שבין הרחובות בני דן בצפון, אבן גבירול ממערב (לא כולל החלקות לאורך רח' אבן גבירול), נתיבי איילון ודרך נמיר במזרח ורחוב שאול המלך בדרום (לא כולל מתחם המע"ר הצפוני, מתחם 2000, שכונת צמרת). התכנית לא תחול על מבנים שהוגדרו כמבנים לשימור במסגרת תכנית השימור העירונית ו/או בתכניות אחרות.

#### מצב סטטוטורי קיים:

בתחום רובע 4 חלות תכניות ראשיות משנות ה-40 של המאה ה-20 תכניות G-50 על שינוייה (תכניות גדס), ארבע תכניות ל"שיכונים" שמספרן 117, 196, 122, 398, 478 בהן נקבעו מגרשים ששטחם 250 - 300 מ"ר הכוללים בנייני קוטגיים ובתים בני 1-2 דירות בשתי קומות וכן תכנית 478 שבתחומה אזור המיועד לבניית קוטגיים. ברובע קיימות תכניות נקודתיות ומתחמיות רבות, ישנות וחדשות, לבנייני גבוה בזכויות בניה מוגדלות.

במהלך השנים אושרו שינויים רבים לתכניות אלה הן בתכניות רוחביות והן בתכניות נקודתיות. בין התכניות הרוחביות: תכניות 1738, 763, (תוספת קומה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה), תכנית ס' (תוספת דירה על גגות בתים), תכנית ג' (בניית תדרי יציאה לגג) ועוד.

**בשנת 1982** אושרה תכנית מתאר מפורטת "מי" החלה על בנייני מגורים בכל העיר (למעט באיזורים בהם קיימת תכנית מיוחדת או תכנית עיצוב אדריכלי). התכנית עוסקת בין היתר בהסדרת זכויות בניה למרפסות (ע"י הוספת 5%-7% לכל קומה בבנין) ומסדירה את זכויות הבניה של רצף התכניות שקדמו לה אשר בין היתר הוסיפו קומה בתמורה להקמת קומת עמודים לצורך חניה.

זכויות הבניה נקבעו ביחס לגודל מגרש ולרוחב רחוב בו הוא נמצא והינן בהיקף של 128% - 148% לפי סוג האזור.

גובה הבניה המרבי עפ"י תכנית זו הינו 5 קומות על עמודים.

**בשנת 2003** הוכרוזו חלקים ממרכז העיר כאתר מורשת עולמית ע"י ארגון אונסק"ו. מתחם זה הוא חלק מתכנית בנין עיר שתוכננה בשנות ה-30 של המאה ה-20 ע"י סר פטריק גדס והינו בעל ערכים אורבניים ואדריכליים המתאפיינן בין היתר בפרופורציות ייחודיות בין גודל מגרשים, גובה ונפחי הבניינים לרוחב רחובות ולמרווחים בין הבניינים. המתחם, שנבנה ברובו בין שנות ה-50-20 מתאפיין בבניה מודרנית בסגנון הבינלאומי וקיים בו ריכוז גדול של בניינים לשימור בסגנון זה.

בתחום רובע 4 אזור ההכרזה תחום בין הרחובות שד' שאול המלך, אבן גבירול, שד' דוד המלך, דובנוב. הכרזה זו כללה מחוייבות עירונית לשמירה על ערכיו האדריכליים של המתחם, תוך קביעת מס' כללים שפורסמו כתנאים להיתר בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה:

1. שמירה על גובה הבניה בהתאם לתכניות תקפות ערב ההכרזה.
2. שמירה על הרצף והמקצב הבנוי תוך הימנעות מיצירת מגרשים גדולים המייצרים תריגה מנפחי הבניה הקיימים.
3. מתן הנחיות לעיצוב, חומרי גמר, התאמה לשפה אדריכלית המאפיינת את המבנים הקיימים בתחום זה.

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

#### מצב מוצע:

מטרת התכנית היא קביעת סל זכויות מקסימלי לבניה חדשה ולתוספות, אשר מחד יעודד התחדשות מבני המגורים ברובע והגדלת היצע יחידות דיור מגוון, ומאידך יבטיח שמירה על אופי המרקם האורבני ואיכויותיו.

על מנת לפשט את הליכי הרישוי והתכנון, התכנית מגדירה סל זכויות כולל ומחליפה את שכבות התכנון שהוספו לתכניות הראשיות לאורך השנים כגון תכניות בניין עיר נושאות, תקנות חוק, מדיניות תכנון עירונית ופרשנויות של תכניות, כל זאת תוך התבססות על ייעודי הקרקע ופרצלציה של התכניות הראשיות המהוות את הבסיס התכנוני למבנה העירוני.

## מופקדות

התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחינוך מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו.

התכנית מבחינה בין בניה חדשה ותוספת לבניה קיימת, תוך קביעת סל זכויות נפרד לכל אחת מהאפשרויות. בבניה חדשה, ברוב המקרים, סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות שבתוספת הבניה מתוך הצורך בעידוד בנייה חדשה מחוזקת בפני רעידות אדמה, הגדלת היצע דירות חדש ומגוון, אפשרות לחניה תת קרקעית ובניה בסטנדרטים משופרים.

יחד עם זאת, התכנית נותנת כלים לחידוש ותיזוק מבנים קיימים, אשר חשיבותם בשמירת המרקם והשפה האדריכלית המקומית הקיימת, כל זאת תוך התאמת היקפי תוספות הבניה לנפח הבניין הקיים והימנעות מתוספת מאסיבית אשר אינה מייצרת יתרונות של בניין חדש.

### מבנה התכנית:

הוראות הבניה בתכנית מפורטות בסעיפים 4-6.

פרק 4.1.2 הוראות לבניה חדשה

פרק 4.1.3 הוראות לתוספות בניה לבניינים קיימים

פרק 4.1.4 הוראות לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים

פרק 5 טבלת זכויות בניה לבניה חדשה

פרק 6.1 הוראות כלליות

פרק 6.2 הוראות לעיצוב ופיתוח

פרק 6.3 הנחיות עיצוביות למגרשים בתחום אזור הכרזת אונסק"ו (שאינם בתכנית השימור)

פרק 6.4 הוראות לאיחוד חלקות

פרק 6.5 תנאים למתן היתר בניה

פרק 6.6 הוראות לחניה

התכנית כוללת תשריט ייעודי קרקע ללא שינוי המצב הקיים, וכן טבלת תרשימים מנחה לבניה חדשה ולתוספות על בניינים קיימים בהתאם לסוג הרחוב, גודל המגרש, גובה הבניין הקיים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית רובע 4	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
תא/3729א	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית
כ-2,823 דונם	שלב	1.3 מהדורות
הפקדה	מספר מהדורה בשלב	1.4 סיווג התוכנית
3	תאריך עדכון המהדורה	
29.7.2012	סוג התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• כן</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לפי סעיף בחוק</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא רלוונטי</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• היתרים או הרשאות</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• סוג איחוד וחלוקה</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא</li> </ul>		

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו

קואורדינטה X 130105  
קואורדינטה Y 166208

בנייני מגורים במרכז העיר ת"א הכלולים ברובע 4.  
גבולות:

בצפון: רחוב בני דן/רחוב הרב קוסובסקי  
במזרח: נתיבי איילון - מצפון ועד רחוב הרב שלמה גורן / רחוב פנקס; דרך נמיר - מרחוב הרב שלמה גורן / רחוב פנקס ודרומה  
בדרום: רחוב שאול המלך  
במערב: רחוב אבן גבירול לא כולל חלקות הגובלות לאורך אבן גבירול

**1.5.2 תיאור מקום**



**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** תל אביב יפו רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב תל אביב יפו רובע 4

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6106	מוסדר	חלק מהגוש		
6107	מוסדר	חלק מהגוש		
6108	מוסדר	חלק מהגוש		
6110	מוסדר	חלק מהגוש		
6111	מוסדר	חלק מהגוש		
6212	מוסדר	חלק מהגוש		
6213	מוסדר	חלק מהגוש		
6217	מוסדר	חלק מהגוש		
7250	מוסדר	כל הגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
50 על שינוייה	שינוי	הוראות תכנית 50 על שינוייה ממשיכות לחול בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית, יגברו הוראות תכנית זו.		19.12.1949
G	שינוי	הוראות תכנית G על שינוייה ממשיכות לחול בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית, יגברו הוראות תכנית זו.	1097	11.6.1964
מ' על שינוייה	ביטול	ביטול בתחום תכנית זו בלבד.	3137	24.6.1982
ס' על שינוייה	ביטול	ביטול בתחום תכנית זו בלבד.	3672	25.6.1989
ג' על שינוייה	ביטול	ביטול בתחום תכנית זו בלבד.	4208	21.4.1994
ע' 1	כפיפות	למעט הוראות ששונן בתכנית זו	5264	18.03.2003
2710 מעליות	כפיפות	למעט הוראות ששונן בתכנית זו	4540	3.7.1997
2650ב'	כפיפות	תכנית זו אינה חלה על בניינים שהוגדרו לשימור עפ"י תכנית 2650ב'	5846	4.9.2008
117 צפ' מע' לפנקס	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות התכנית, יגברו הוראות תכנית זו.		3.7.1941
122 צפ' מז' לפנקס	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות התכנית, יגברו הוראות תכנית זו.		1.2.1945
196 שיכון הקצינים	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות התכנית, יגברו הוראות תכנית זו.	19	8.6.1949
398 שיכון צמרת	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות התכנית, יגברו הוראות תכנית זו.	542	20.6.1957
478 אזור יהודה המכבי	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות התכנית, יגברו הוראות תכנית זו.	598	8.5.1958
1738 תוספת קומה ופילוש קומת עמודים	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות התכנית, יגברו הוראות תכנית זו.	2129	6.8.1975
753 תוספת קומה ביהודה המכבי	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות התכנית, יגברו הוראות תכנית זו.	1018	27.6.1963
763 תוספת קומה ביהודה המכבי	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות התכנית, יגברו הוראות תכנית זו.	995	
600 כיכר המדינה	כפיפות	הוראות תכנית רובע 4 לא יחולו בתחום תכנית 600 על שינויה.	1570	30.10.1969
567 חזיתות מסחריות	כפיפות	למעט הוראות ששונן בתכנית זו	1161	25.2.65
568 חזיתות מסחריות	כפיפות	למעט הוראות ששונן בתכנית זו	1158	4.2.65
569 חזיתות מסחריות	כפיפות	למעט הוראות ששונן בתכנית זו	1300	1.9.66
570 חזיתות מסחריות	כפיפות	למעט הוראות ששונן בתכנית זו	1078	26.3.64
571 חזיתות מסחריות	כפיפות	למעט הוראות ששונן בתכנית זו		29.10.59
572 חזיתות מסחריות	כפיפות	למעט הוראות ששונן בתכנית זו		14.1.60
תכניות נקודתיות החלות על מגרש או קבוצת מגרשים וכוללות הוראות בינוי ועיצוב	שינוי	בכל הנוגע לזכויות בניה יגברו הוראות תכנית זו ככל שאין בהן לגרוע מזכויות הבניה שנקבעו בתכנית מאושרת.		

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 38	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א/38. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התמ"א יגברו הוראות התמ"א למעט לעניין שטחי הבניה, יחיד, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי וכד' כל זאת בהתאם לסעיף 23 לתמ"א. תוספת הזכויות לבנינים שהורחבו מכוח תמ"א 38 קודם לאישורה של תכנית זו תינתן בהפחתת הזכויות שנוצלו מכוח תמ"א 38.	5397	18.05.2005
תמ"מ 5	כפיפות		6077	14.4.2010
תמ"מ 2 / 5	כפיפות		5731	30.10.2007
תמ"א 23 / א / 4	כפיפות		6121	12.8.2010
תמ"א 34 / ב / 3	כפיפות		5606	18.12.2006
תמ"א 34 / ב / 4	כפיפות		5704	16.8.2007
תמ"א 4 / 2	כפיפות		4525	25.5.1997
תמ"א / 18	כפיפות	הוראות התמ"א על שינוייה תחולנה על תכנית זו		22.8.1976

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי סגל סרוסי בשיתוף עם אנף תכנון עיר, מינהל התנדסה עיריית תל אביב-יפו	29.7.2012		30		מחייב	הוראות התוכנית
		אנף תכנון עיר, מינהל התנדסה- עיריית ת"א יפו	29.7.2012	1		1:5,000	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי סגל סרוסי בשיתוף אנף תכנון עיר, מינהל התנדסה עיריית תל אביב-יפו	29.7.2012	1		1:500	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.1 מגיש התוכנית										
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				שדרות בן גוריון 68 תל אביב יפו						
1.8.2 יזם בפועל										
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	משרד	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
sigalser@zahav.net.il	057-7979273	054-4756928	03-5376221	4 המקצוע ת"א יפו		"מקום-אדריכלות ובינוי ערים"	42842	057697989	סגל סרוסי	אדריכלות עורך התכנית
	03-5216815		03-5217162	שרי בן גוריון 68, תל אביב יפו						אנף תכנון עיר מינהל התנדסה, עיריית תל אביב-יפו

מופקדת

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
התכניות הראשיות	תכנית 50 ו תכנית G
תכניות השיכונים	תכניות מתחמיות בתחום רובע 4- 117, 196, 122, 398, בהן נקבעו מגרשים ששטחם 250 - 300 מ"ר בבינוי של בתים צמודי קרקע בבעלות אחת ובתים משותפים 1-2 דירות בשתי קומות. כמו כן תכנית 478 אשר בתחומה אזור המיועד לבניית קוטגים.
רחוב ראשי	רחוב בעל חשיבות במבנה הפיסי העירוני: ציר מסחרי, ציר פעילות, ציר תנועה וכד'. רחובות ראשיים הכלולים ברובע 4: פנקס, ארלוזורוב, דרך נמיר, ז'בוטינסקי, שאול המלך.
מגרש גדול	מגרש ששטחו 500 מ"ר ומעלה ( שטח המגרש יחושב לאחר הפקעות) נטו
מגרש קטן	מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר (שטח המגרש יחושב לאחר הפקעות) נטו
בניין מגורים	בניין המיועד והמשמש כולו או חלקו למגורים לפי תכנית תקפה.
בנין טורי	בניין בעל שני חדרי מדרגות ראשיים לפחות, המשרתים כל אחד, באופן בלעדי, חלק מן הדירות בבנין.
קוטג'	בית צמוד קרקע שגובהו עד 3 קומות והוא מהווה יחידת דיור אחת בבעלות אחת בכל מפלסיו.
מגרש עם קיר משותף	מגרש שהבניין הקיים בו בנוי בקו בניין צדדי 0 מ' באחת או יותר מחזיתותיו הצדדיות, או מגרש הגובל בבניין בנוי בחזית הצדדית המשותפת לשני המגרשים.
בניין קיים	כל בניין הבנוי בפועל, או בניין שהיתר הבניה הראשון לו ניתן לפני מתן תוקף לתכנית זו.
בניין חדש	בניין שטרם נבנה וטרם הוצא לו היתר בניה.
קו חזית הבניין	המישור החיצוני של חזית הבניין לא כולל מרפסות, זיזים וגגונים הבולטים ממישור החזית, ולא כולל מישורים משניים שקועים או מובלטים לעומת המישור הראשי של החזית. במקרה שלא ניתן לקבוע בוודאות מהו קו החזית - ייקבע קו החזית ע"י מהנדס העיר.
מפלס פני הקרקע	מפלס המדרכה של הרחוב הגובל בחזית המגרש, מדוד ממרכז חזית המגרש. במגרש פינתי או במגרש בין שני רחובות או יותר, מפלס המדרכה בצד הרחוב הגבוה, מדוד ממרכז חזית המגרש פונה לרחוב זה. בבניין בעל יותר מאגף אחד/כניסה אחת, תעשה המדידה באופן דומה לכל אגף/כניסה של הבניין בנפרד. במקרים בהם הפרשי הגובה בין פני הקרקע הגובלים של מגרשים שכנים גדול מ- 1.2 מ', או במגרש ששיפוע הקרקע או המדרכה גדול מ- 10%, או בכל מקרה של חילוקי דעות באשר להוראות סעיף זה, יקבע מפלס פני הקרקע ע"י מהנדס העיר. בבניין קיים מפלס פני הקרקע יהיה כפי שנקבע בהיתר הבניה לבניין הקיים.
קומת עמודים	חלל בקומת הקרקע מכוסה תקרה אשר נמצא בין שורת עמודים אחת או יותר, המבונה חלקית בשטחים המיועדים לשרות הבניין כגון מבואות, חדרי מדרגות, מעלית, חדר אשפה, חדר גז, מחסן וכד'.
קומת עמודים חלקית	חלל בקומת הקרקע מכוסה תקרה אשר נמצא בין שורת עמודים אחת או יותר, שגובהו מהרצפה עד תחתית התקרה גדול מ-2.5 מ', שחלק ממנו מבונה בהיתר וכולל לפחות יחידת דיור או יחידת עסקים.
גג הבניין הקיים	המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בבניין קיים, שעליו נבנו בהיתר או ייבנו חדרי יציאה לגג, עליות גג, דירות גג, או לחילופין התוספת המותרת לפי תכנית זו. כאשר הבניין בנוי בשני אגפים או יותר שאינם במפלס אחד- המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בכל אחד מהאגפים.

בניה קיימת על גג הבניין הקיים	כל בניה על הגג לרבות חדרי יציאה לגג, דירות גג, חדרי מדרגות, חדרים טכניים וכדומה הקיימת בפועל או שניתן לה היתר בניה לפני כניסת התכנית לתוקף.
גג תחתון (בבנייה חדשה או בתקופת בניה)	המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בבניין שעליו נבנתה או תיבנה קומת גג או חדרי יציאה לגג/עליות גג.
קומת גג	הבניה המותרת מעל מפלס גג תחתון (להלן "גג תחתון").
גג עליון	המפלס העליון של תקרת קומת הגג (להלן "קומת גג").
חדר יציאה לגג	שטח בנוי למגורים על גג הבניין, המהווה חלק תפקודי מדירה בקומה שמתחתיו, והרשום, או עתיד להירשם, כחלק בלתי נפרד מדירה זו.
עליות גג	בנייה ו/או שטח הניתן לניצול בתוך חלל גג משופע שמעל הקומה העליונה.
בניית חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת	בנייה שאושר לגביה היתר אחד, הכולל את כל הבנייה האפשרית על הגג על פי תכנית זו, מאושרת ע"י בעלי הזכויות בגג כחוק, ומבוצעת בהינף אחד באותו הזמן ומכוח אותו היתר.
חיזוק	תוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים הנדרשים למבנה קיים כדי לשפר עמידותו בפני רעידות אדמה.
אזור הכרזת אונסק"ו	כמסומן בתשריט, אזור שהוכרז ע"י אונסק"ו כאתר למורשת עולמית במרכז העיר, בעל ערכים אדריכליים בסגנון הבינלאומי. מתוכו, החלק הכלול ברובע 4 תחום ב' שדי שאול המלך מדרום, אבן גבירול במערב, ציטלין בצפון ורחוב דובנוב במזרח. בנוסף להוראות הכלליות של התכנית, יחולו על המבנים באזור זה הוראות מיוחדות כמפורט בסעיף 6.3. להלן.
תחום פשט הצפה של נחל הירקון	כמסומן בתשריט, תחום שטח המוגדר בתמ"א 3/ב/34 ובהוראות תמ"מ 2/5 אשר חלות עליו הוראות הנוגעות לרום מפלסי קרקע מינימליים לשם הקטנת נזקי הצפות.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ("החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

- א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מקסימלית לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל-אביב יפו.
- ב. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל-אביב יפו, על פי סעיף 23 לתמ"א/38.
- ג. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחליף תכניות נושאות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בניה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.
- ד. הטמעת עקרונות בניה של תכנית הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על ערכים אורבניים ואדריכליים ייחודיים במתחם זה.

## 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. **קביעת סל זכויות בניה לבניינים חדשים** בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינם שטחים כוללים (עיקרי ושרות) ומימושם מותנה בעמידה בקווי הבניין ובמספר הקומות המותרים. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו - מבוטלות.
1. ברחובות שהוגדרו ראשיים (דרך נמיר, פנקס, זיבוטינסקי, שאול המלך)-עד 285%, בגובה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.
  2. ברחובות שאינם ראשיים עד 250% בגובה עד 6 קומות וקומת גג חלקית.
  3. בתחום תכניות 122,117,478 (תכניות לבניה נמוכה מצפון לרחוב פנקס) עד 180%-140% בגובה 3-4 קומות וקומת גג חלקית.
  4. במגרשים המיועדים לבניית קוטגיים יותרו חדרי יציאה לגג או ניצול חלל גג משופע.
  5. קביעת קווי בניין לבניה חדשה כמפורט בטבלה בפרק 5. חריגה מקווי הבניין כאמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ב. **קביעת זכויות בניה והוראות בניה לתוספות לבניינים קיימים** בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.
- בניינים שהיתר הבניה להם הוצא לפני 1.1.1980:**
1. ברחובות שהוגדרו ראשיים תותר תוספת של עד 230% משטח גג הבניין הקיים, סה"כ 6 קומות וקומת גג חלקית.
  2. ברחובות שלא הוגדרו ראשיים תותר תוספת של עד 165% משטח גג הבניין הקיים, בקומה אחת וקומת גג חלקית.
  3. בתחום תכניות 122,117,478 (תכניות לבניה נמוכה מצפון לרחוב פנקס):
    - א. בבניינים משותפים בגובה 2 קומות - תותר תוספת 165% משטח גג הבניין הקיים בקומה אחת וקומת גג חלקית.
    - ב. בבניינים משותפים בגובה 3 קומות עם קומת עמודים - תותר בניה או הרחבת חדרי יציאה לגג קיימים.
    - ג. בקוטגיים בתחום תכניות השיכונים יותרו חדרי יציאה לגג עפ"י האמור בתכנית זו.
- בניינים שהיתר הבניה להם הוצא לאחר 1.1.1980:** תותר תוספת חדרי יציאה לגג עפ"י האמור בתכנית זו.
- א. קביעת הוראות בנייה לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.
  - ב. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.
  - ג. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליחיד, בממוצע.
    - ו. קביעת צפיפות יחיד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.
    - ז. קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.
    - ח. ביטול תכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו-ג' על שינוייהן בתחום תכנית זו בלבד.
    - ט. שינוי תכניות ראשיות 50 ותכנית G על שינוייהן.
    - י. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבנייה הקבועות בתכניות מאושרות.
    - יא. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם	כ-2,823 דונם
-------------------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		20,500	+2,000***	כ-18,500	מ"ר	מגורים
בנוי כ- *17,000 מאושר כ- **1,500					מס' יח"ד	

יבנייני מגורים קיימים בפועל עד 5 קומות.  
 \*\* לא כולל תכניות נקודתיות שאינן מרקמיות (תכניות לבניה גבוהה)  
 \*\*\*חושב לפי צפי מימוש של 50% מפוטנציאל יח"ד המתוכנן עפ"י תכנית זו.  
 הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

הערה: תכנית זו אינה משנה את ייעודי הקרקע והחלקות שנקבעו בתכניות הראשיות.

תאי שטח כפופים			תאי שטח	ייעוד
הכרזת אונסק"ו	רצועת מתע"נ	פשט ההצפה על פי תמ"מ 2 / 5	1	על פי תכנית מאושרת אחרת
	תמ"א 18	רדיוס מגן של קידוח מי שתייה		

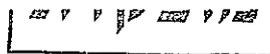
על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין הייעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

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

## 4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת	
		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוראות התכנית הינן לבנייני מגורים בלבד או לבנייני מגורים מעל קומת קרקע מסחרית מלאה או חלקית.</li> <li>2. הגדרות אזורי המגורים והתכליות המותרות באזורי מגורים נגזרות מתכניות מאושרות.</li> <li>3. התכנית מבחינה בין הוראות בנייה לבניין חדש לבין הוראות בנייה לתוספת לבניין קיים.</li> </ol>
4.1.1	שימושים	
א.		תכנית זו איננה משנה את השימושים שהותרו בתכניות תקפות, למעט האמור בסעיף 4.1.3 נ.1 לפיו במקרה של סגירת קומת עמודים/קומה חלקית יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע.
ב.		בקומות המרתף יותרו שימושים לפי הוראות תכנית מתאר ע.1.
ג.		בתחום תכניות 567,568,569,570, בחלקות אשר אינן כלולות ברחובות הכוללים חזית מסחרית ואינן כלולות במקבצי חנויות, ובאישור הוועדה המקומית, ניתן יהיה להסב את השימוש המסחרי בק"ק למגורים, עפ"י ההוראות לקומת הקרקע בתכנית זו.
4.1.2	הוראות בניה לבניינים חדשים	
א.4.1.2	זכויות בנייה	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. זכויות הבניה והוראות הבניה נקבעו עפ"י סוגי הרחובות, רחוב ראשי ורחוב שאינו ראשי ובהתייחס לתכניות השיכונים והקוטגים כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן.</li> <li>2. שטחי הבניה המירביים מעל הקרקע במגרש ייקבעו במסגרת קווי הבניין, מס' הקומות ותכסית הבניה על הגג המותרים עפ"י תכנית זו, ולא יעלו על אחוזי הבניה המפורטים בטבלה בפרק 5, הקטן ביניהם.</li> <li>3. זכויות הבניה כאמור בסעיף (2) לעיל כוללות את שטחי קומת הגג וקומת הקרקע.</li> <li>4. זכויות הבניה כאמור בסעיף (2) לעיל כוללות שטח עיקרי, שטח שרות, מרחבים מוגנים, ושטח קומת קרקע מפולשת. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות כמפורט בסעיף 4.1.2 ו.1.</li> <li>5. בניין פינתי הממוקם ברחוב שאינו ראשי הבנוי בקיר משותף עם בניין ברחוב ראשי, יקבל את זכויותיו בהתאמה להוראות החלות ברחוב הראשי.</li> <li>6. זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו עפ"י הוראות תכנית ע'1.</li> </ol>
ב.4.1.2	גובה	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מספר הקומות המירבי מפורט בטבלה בפרק 5.</li> <li>2. מספר הקומות המרבי כולל גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית ובנוסף קומת גג. תוספת על מספר הקומות המרבי המותר תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</li> <li>3. גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.30 מ' אשר ימדד מריצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.</li> <li>4. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.0 מ' מדוד מריצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.</li> <li>5. גובהו הכולל של הבניין ממפלס הכניסה הקובעת לבניין לא יעלה על סכום גבהי הקומות המותר ובנוסף מעקה הגג העליון. חריגה מגובהו הכולל של הבניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</li> <li>6. גובה מעקה קומת הגג התחתון יהיה הגובה המינימלי הנדרש עפ"י התקנות.</li> <li>7. במגרשים בעלי קומת קרקע מסחרית תותר בניית גלריה לקומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 30% משטחי המסחר. שטחי הגלריה יכללו במניין השטחים העיקריים המותרים לבנייה. הגלריה לא תחשב כקומה במניין הקומות המותר. לא תותר הצמדתה לחזית הפונה לרחוב.</li> <li>8. לא תותר הקמת קומת ביניים למעט האמור בסעיף קטן 7 לעיל.</li> </ol>



ג.4.1.2	צפיפות (מס' יח"ד מותר למגרש)	<p>1. מס' יח"ד המירבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המירביים המותרים מחולק בשטח ממוצע ליח"ד כמפורט בטבלה בפרק 5.</p> <p>2. בחישוב מספר יח"ד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.</p>
ד.4.1.2	שטחי שירות	<p>1. שטחי השירות יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבניה ובתקנות לפיו, ויתוכננו כנדרש עפ"י חוק.</p> <p>2. שטחי השרות מעל הכניסה הקובעת המפורטים בטבלה בפרק 5 הינם מינימליים. תותר הגדלת שטחי השרות על חשבון השטחים העיקריים ובלבד שסך השטחים הבנויים במגרש לא יעלה על סך השטחים המירביים המותרים.</p>
ה.4.1.2	קווי בניין	<p>1. קווי הבניין מפורטים בטבלה שבפרק 5.</p> <p>2. קווי הבניין לחזיתות הרחובות נסמכים על התכניות המאושרות.</p> <p>3. חריגה מקווי בניין תהווה סטיה ניכרת לתכנית למעט במגרשים קטנים מ-250 מ"ר, ו/או צרים מ-10 מ', ולמעט למרפסות.</p> <p>4. במגרשים פינתיים הכלולים בתכניות השיכונים הממוקמים ברחובות ראשיים וברחובות בני דן ויהודה המכבי, הגובלים במגרשים המיועדים לבניה נמוכה יהיה קו הבניין הצידי הגובל 4.50 מ'.</p> <p>5. ברחובות ראשיים כהגדרתם בתכנית זו, בהם הוגדרה חזית מסחרית בתכניות המאושרות, יצורף השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש אל המדרכה ויהווה חלק ממנה. בשטח זה תרשם זיקת הנאה לציבור. לא תותר כל בניה בשטח זה, לרבות מעליות, מדרגות, מרפסות בקומת הקרקע, הסדרת חניה פרטית, גדרות וכל אמצעי תיחום אחרים. בתחום זה רשאית הרשות המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכות, ריהוט רחוב, נטיעות וכד'.</p> <p>6. הוועדה המקומית לאתר קבלת חו"ד מהנדס העיר תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, בכפוף להסכמת בעלי החלקות ופרסום לפי סעיף 149. במקרה זה מסגרת זכויות הבניה תהיה עפ"י קווי הבניין שיאושרו בהתאם לכך ולא תעלה על אחוזי הבניה הכוללים בטבלה בפרק 5.</p>
1.4.1.2	מרפסות	<p>1. בנוסף לשטחים המירביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטח הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.</p> <p>2. שטח מרפסות העולה על האמור בסעיף (1) לעיל, יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים המותרים ויוגדר למטרה זו בלבד.</p> <p>3. לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת. לא תותר סגירת המרפסות בין אם שטח הינו מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים העיקריים במגרש. להבטחת הוראה זו תרשם הערת אזהרה בלשכת המקרקעין.</p> <p>4. לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות "קופצות").</p>
ז.4.1.2	מרתפים	<p>1. זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו עפ"י תכנית ע"1.</p> <p>2. בנוסף לאמור בתכנית ע"1, במגרשים גדולים (כהגדרתם בתכנית-החל מ-500 מ"ר) יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים. שטחים אלה יגוננו או יכוסו בחומר המאפשר החדרת מי נגר עילי. תכנית המרתפים לא תעלה על 85% ולא תותר חלופת הקמת מתקני חלחול והחדרת מי נגר.</p> <p>3. במגרשים קטנים מ-500 מ"ר ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% משטח המגרש שטחים חדירי מים בתנאי הצגת פתרונות לקליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>
ח.4.1.2	קומת הקרקע	<p>1. יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבנין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו הבנין.</p> <p>2. שטח כל קומת הקרקע כולל השטחים המפולשים, יחשב חלק מהשטחים המותרים.</p>

		<p>3. בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים בבנין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז ומחסן משותף לאופניים ועגלות שלא יקטן מ-9.0 מ"ר.</p> <p>4. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים לדירות בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחוריים. לא תותר הצמדת שטחי חוץ אלה במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>5. חניה במגרש בהתאם למפורט בסעיף 6.6.</p>
<p>ט.4.1.2</p>	<p>בניה בקיר משותף</p>	<p>ראה הוראות בסעיפים 4.1.2.ה(7), 6.2.3.</p>
<p>י.4.1.2</p>	<p>בניה על הגג</p>	<p>1. תכסית הבנייה הכוללת על הגג (שטח עיקרי ושטח שרות לא כולל מצללות) לא תעלה על 65% משטחו, ולא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (לא כולל מרפסות ובליטות), הקטן מבינם.</p> <p>2. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקידמית ו-2 מ' בחזית האחורית. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.</p> <p>3. יותרו יחיד נפרדות בכפוף לצפיפות המקסימלית המותרת במגרש ו/או שטחים שיוצמדו ליחיד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחוברו בגרם מדרגות פנימי.</p> <p>4. הגובה המרבי של הבניה על הגג לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. גובה זה כולל את קומת הגג ואת מעקות הגג העליון. הוועדה המקומית, מסיבות עיצוביות ולאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. חריגה מהגובה כאמור לעיל תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p> <p>5. השימושים המותרים על הגג העליון יהיו למתקנים טכניים לשרות הבניין כגון חדרי מכונות למעלית, מתקנים למיזוג אויר, מאגרי מים, מערכות שמש, ארובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש כדין.</p> <p>6. גובה המתקנים הטכניים על הגג לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגובהם יהיה כמפורט בסעיף 6.1.1. כמו כן תותר הבלטת מבנה המעלית עד 5.0 מ' כאמור. חריגה מהגובה המפורט בסעיף זה תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p> <p>7. בבניה בקיר משותף תידרש התאמה עיצובית עם הבניה הקיימת על הגג במבנה הצמוד.</p> <p>8. בבנינים טוריים תמוקם הבניה על הגג בצמוד לגרעיני הבניין ליצירת רצף בנוי.</p> <p>9. בקוטגיים תותר גמישות במיקום השטחים הבנויים על הגג, בכפוף לעמידה בתכסית המותרת, ובלבד שהבניה החדשה תותאם לבנייה קיימת על הגג הצמוד.</p>

<p>לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר ועל מנת להתאים את הבניה המוצעת לבניינים הסמוכים הקיימים ברחוב, הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית גג משופע בקוטגיים ובבניינים טוריים בתחום תכניות השיכונים ובכפוף להוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא יותר עירוב של בניית עליות גג וחדרי יציאה לגג בקוטגיים בעלי קיר משותף ובבניינים טוריים.</li> <li>2. עליית גג בבניין בעל קיר משותף תחייב הגשת תכנית כוללת למבנה בכללותו ובפתרון זהה לבניינים הצמודים.</li> <li>3. עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין ובהעדר רישום כנ"ל-עפ"י הסכמה של בעלי הזכויות במקרקעין כחוק, ותרשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.</li> <li>4. רום הגג לא יעלה על 7 מ' מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג, עד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.</li> <li>5. שיפוע הגג מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.</li> <li>6. לא יותר חיתוך של מישור הגג אלא לטובת מרפסת גג בחזית האחורית. שטח מרפסת הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.</li> <li>7. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הבלטת המתקנים מעבר למישורי הגג לרבות חדרי מכוונות למעליות. קולטי השמש ימוקמו במקביל לשיפוע הגג ובצמוד לו.</li> </ol>	<p>עליות גג בקוטגיים ובבניינים טוריים</p> <p style="text-align: right;"><b>4.1.2.א</b></p>
---	--

<b>הוראות לתוספות בניה לבניינים קיימים</b>		<b>4.1.3</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוראות פרק זה מתייחסות לתוספת זכויות בניה לבניינים קיימים ע"י תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת יח"ד קיימות, תוספת אגף, סגירת קומת עמודים/קומה חלקית/ ושטח למרפסות.</li> <li>2. הוראות תכנית זו לא יחולו על בניינים שמתקיים לגביהם אחד או יותר מהתנאים הבאים:                     <ol style="list-style-type: none"> <li>א. בניין שסומן כבניין לשימור בתכנית בתוקף ביום תחילת תכנית זו.</li> <li>ב. בניין שסומן ו/או הוכרז לשימור בפרסום בהתאם לסעיפים 77 – 78 לחוק או בתכנית שהופקדה לפני תחילת תכנית זו.</li> <li>ג. בניין שנקבע כמבנה לשימור לפני יום תחילתה של תכנית זו על ידי הוועדה לשימור אתרים על פי התוספת הרביעית לחוק.</li> </ol> </li> </ol>	<p>א.4.1.3</p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>חיזוק בפני רעידות אדמה</b> - כל תוספת בניה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413 - עמידות מבנים ברעידות אדמה, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.</li> <li>2. <b>תוספת קומות עפ"י תכנית זו</b> הינה בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא. שטח התוספת כמפורט בסעיף 4.1.3, ב, 4.1.3.ג. מחושב משטח הגג הקיים.</li> <li>3. <b>שטח הגג לצורך חישוב תוספת הבניה</b> יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובלטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן בינם. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד או תוספת אגף, יחושב שטח הגג עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב.</li> <li>4. <b>חישוב שטחי הבניה</b> - בתוספת זכויות הבניה כאמור בתכנית זו נכללים שטח עיקרי, שטח שרות, ומרחבים מוגנים, ולא נכללים שטחי מרפסות כמפורט בסעיף 4.1.3.ט.</li> <li>5. <b>שטח בניה קיימת על הגג</b> מתוקף תכניות לתוספות בניה על גגות כגון ג', ס', 763 וכד' או תכניות נקודתיות לבניה על הגג וכן בניה מתוקף תמ"א 38, יכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים</li> </ol>	<p>ב.4.1.3</p> <p style="text-align: center;">כללי</p>	

<p>עפ"י תכנית זו, או להתאים את הבניה הקיימת להוראות תכנית זו.</p> <p>6. <b>מס' קומות</b> - תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. במניין הקומות הקיימות בבניין נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים.</p> <p>7. <b>גובה קומת התוספת</b> (כולל גובה קומת גג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.30 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה, הקטן בינם.</p> <p>8. <b>נסיגות</b> בקומות התוספת יהיו כדלקמן:</p> <p>א. קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' בחזית הקדמית ו-2.0 מ' בחזית האחורית לא כולל מרפסות ובליטות. במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו אחת מהחזיתות הקדמיות ו-2.0 מ' מהחזית הנותרת. בקומות שמתחת לקומת הגג תותר נסיגה בחזית האחורית בלבד.</p> <p>ב. שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים לא כולל מרפסות ובליטות, או עפ"י קונטור הבניין כולל הרחבה במידה ותבוצע עפ"י תכנית זו או תכניות תקפות.</p> <p>9. <b>הוראות לקומת הגג</b> - כמפורט בסעיף 4.1.2 י (7-4,2).</p> <p>10. <b>מיגון מבנים</b> :</p> <p>הדירות שיתווספו יכללו מרחב מוגן על פי החוק. תינתן העדפה למיגון חדרי מדרגות קיימים. במידה ולא ניתן יהיה למגן בדרך זו תינתן עדיפות לממ"קים. במידה ולא ניתן יהיה למגן בדרך זו יאושרו ממ"דים.</p> <p>11. <b>רכיבי חיזוק הבניין</b> יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה ויובלטו מקונטור המבנה במידה המינימלית הנחוצה לצורך חיזוק המבנה. לשם כך תותר הבלטתם מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית מאושרת. תותר השלמת מישורי החזית ברצף עם רכיבי החיזוק.</p>	
<p>1. <b>ברחובות הראשיים פנקס, ארלוזורוב, דרד נמיר, ז'בוטינסקי ושאל המלך</b> :</p> <p>א. לבניינים שגבהם עד 4 קומות (כולל קומת קרקע) תותר תוספת של 230% משטח הגג, בשלוש קומות לכל היותר.</p> <p>ב. לבניינים שגבהם 5 קומות ויותר (כולל קומת קרקע) תותר תוספת של 165% משטח הגג בשתי קומות לכל היותר.</p> <p>2. <b>בשאר הרחובות</b> :</p> <p>תותר תוספת של 165% משטח הגג בשתי קומות לכל היותר.</p> <p>3. <b>בתחום תכניות ה"שיכונים" 117,122, 398,196 והקוטג'ים בתכנית 478</b></p> <p>א. בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת, תותר תוספת על הגג, בהיקף של עד 165% משטחו בשתי קומות לכל היותר.</p> <p>ב. בבניינים משותפים בני 2 קומות על קומת עמודים בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת, תותר תוספת חדרי יציאה לגג ומילוי קומת עמודים לפי הוראות סעיף 4.1.3 (ח).</p> <p>ג. בקוטג'ים עפ"י הגדרתם בתכנית זו הכלולים בתחום תכניות מס' 117,122, 398 ("שיכון צמרת"), 196 ("שיכון קצינים"), תותר בניית חדר יציאה לגג בהתאם להוראות בניית חדרי יציאה לגג בסעיף 4.1.4.</p> <p>ד. לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר ועל מנת להתאים את הבניה המוצעת לבניינים הסמוכים הקיימים ברחוב, הוועדה המקומית רשאית להתיר עליות גג עפ"י הוראות בסעיף 4.1.2 יא. מגרשים הבנויים בקיר משותף יחויבו בסוג גג זהה ובתיאום עיצובי.</p>	<p style="text-align: center;">ג.4.1.3</p> <p style="text-align: center;"><b>תוספות בניה על הגג לבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ל- 1.1.1980</b></p>

<p>לבניין שנבנה עפ"י תכניות ראשיות תותר בנייה או הרחבתם של חדרי יציאה קיימים בהתאם לאמור בסעיף 4.1.4 להלן.</p>	<p><b>תוספות בניה לבניינים שהוצא היתר לבנייתם החל מ- 1.1.1980</b></p>	<p><b>7.4.1.3</b></p>
<p>1. מס' יח"ד המרבי בקומה/קומות החדשות לא יעלה על מס' יח"ד הקיים בקומה טיפוסית ובקומת הגג החלקית ייקבע מס' יח"ד על ידי חלוקת סך שטח הקומה ב-100 מ"ר. שארית השווה או העולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.</p> <p>2. בנוסף לאמור לעיל, תותר תוספת יח"ד במקרה של סגירת קומת עמודים/חלקית כמפורט בסעיף 4.1.3 n להלן.</p>	<p><b>צפיפות (מס' יח"ד לתוספת)</b></p>	<p><b>ה.4.1.3</b></p>
<p><b>בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1.1.1980</b> ואין לגביהם תכנית הרחבות מאושרת, רשאית הועדה המקומית לאשר, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, אחת מהאפשרויות כמפורט להלן.</p> <p>תוספת זו תותנה בשיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידות הבנין בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה ובהשתלבות התוספת במבנה הקיים.</p> <p>א. הרחבת דירות קיימות בהיקף של עד 25 מ"ר לדירה אשר תבוצע באגף שלם בלבד, במסגרת קווי הבניין המותרים. תוספת זו תכלול מרחב מוגן על פי החוק.</p> <p>ב. בניית אגף שלם הכולל תוספת יחידות דיור בהיקף הבניה המותרת על הגג. הבנייה תותר בתוך קווי הבניין המותרים; תוספת זו תכלול מרחב מוגן על פי החוק.</p> <p>ג. במסגרת ההרחבה המותרת תותר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה הקיימת עם קיר הבניין הצמוד בכפוף להסכמת בעלי החלקות ופרסום לפי סעיף 149.</p> <p>ד. בבניינים קיימים שאינם בנויים בקיר משותף, תותר בניה בקיר משותף במסגרת ההרחבה המותרת כאמור לעיל, בכפוף להגשת בקשות להיתר בניה וביצוע תוספות הבניה בעת ובעונה אחת בשני המגרשים הגובלים. תנאי להגשת היתר בניה יהיה התחייבות בעלי המגרשים לביצוע התוספת בעת ובעונה אחת.</p>	<p><b>הרחבות</b></p>	<p><b>1.4.1.3</b></p>
<p>ראה סעיפים 4.1.3 ו' ג, ד,</p>	<p><b>בניה בקיר משותף</b></p>	<p><b>ז.4.1.3</b></p>
<p>1. בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבניה מעל גג הבניין הקיים תותר סגירת קומת עמודים מפולש ת/קומת עמודים חלקית לשימושי מגורים (להרחבת דירות קיימות ו/או יח"ד חדשות), שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. הוועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>2. סגירת קומת העמודים כאמור לעיל הינה בכפוף לשמירה על מס' מקומות החניה הקיים במגרש. החניה במגרש תהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.6.</p> <p>3. בחזית הבניין הפונה לרחוב תשמר רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3 מ' מקו חזית הבניין.</p> <p>4. בתחום קומת עמודים מפולשת המיועדת לסגירה, יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר גז, וחדר עגלות ואופניים.</p> <p>5. התשתיות הקיימות של הבניין המשרתות את כלל דייריו ותמצויות בקומת</p>	<p><b>סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית)</b></p>	<p><b>ח.4.1.3</b></p>

<p>העמודים המפולשת/קומת עמודים חלקית (כגון: קווי ביוב ומים, שוחות, שעוני מים, בלוני גז, חדרי אשפה וכד') ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בתחום הבניין.</p> <p>6. במידה וקומת העמודים תשמש למגורים, ניתן יהיה להנמיך את רצפת הקומה לגובה הנדרש לקומת מגורים על פי תקנות התכנון והבניה.</p> <p>7. הדירות שיתווספו יכללו מרחב מוגן על פי החוק.</p> <p>8. שטח יחיד שיתווספו בקומת העמודים המפולשת/קומת עמודים חלקית לא יפחת מ- 50 מ"ר, כולל ממ"ד, ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע בהתאם להוראות תכנית ע1.</p> <p>9. ניתן יהיה לשייך שטחים בקומת העמודים לשטחי הדירה בקומה שמעל.</p> <p>10. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים לדירות בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחורי ובלבד שתישמר גישה לשטחים משותפים ומתקנים טכניים המשרתים את כלל דיירי הבניין. לא תותר הצמדת שטחי חוץ אלה במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב.</p>		
<p>1. בקומות החדשות המתווספות לבנין מכח תכנית זו תותר תוספת מרפסות פתוחות. שטח ותוואי המרפסות החדשות יהיו כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בבנינים בהם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, רשאית הועדה המקומית לאשר הקמת מרפסות סגורות בקומות התוספת כאמור לעיל ובתנאי חידוש כולל של חזית הבנין לרבות חידוש סגירות המרפסות הקיימות בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>2. בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות. שטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי חזית הבניין לא יעלה על 14 מ"ר ליחיד ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. במניין שטחים אלה יכללו מרפסות חדשות ומרפסות קיימות בין אם הן סגורות ובין אם פתוחות.</p> <p>3. תותר הרחבת מרפסות קיימות בתנאי שתהיינה פתוחות משתי דפנות לפחות, ובתנאי ששטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד כאמור בסעיף (2) לעיל.</p> <p>4. שטח מרפסות או חלקי מרפסות קיימות שאינן בולטות מקווי חזיתות הבניין ומקווי הבניין המותרים לא ייחשב במניין שטח המרפסות הפתוחות כאמור לעיל.</p> <p>5. לא יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה החזית.</p> <p>6. לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת ולא תותר סגירתן למעט האמור בסעיף 1 לעיל. להבטחת הוראה זו תרשם הערת אזהרה בלשכת המקרקעין.</p> <p>7. תנאים לתוספת או הרחבת מרפסות קיימות יהיו כדלקמן:  א. חו"ד מהנדס העיר להתאמה עיצובית של תוספת המרפסות לבנין הקיים.  ב. המרפסות ייבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השניה.  ג. התחייבות מבקש היתר הבניה לבניית המרפסות בעת ובעונה אחת וחידוש כולל של חזית הבניין.</p>	<p><b>תוספת מרפסות לבנין קיים</b></p>	<p>ט.4.1.3</p>
<p>הועדה המקומית, תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבניה לו הוצא לפני תקנות חישוב שטחים משנת 1992 ובכפוף להוראות הבאות:</p> <p>1. קבלת חו"ד מהנדס העיר באשר לאי פגיעה בערכיו האדריכליים של הבניין בגין סגירת המרפסות.</p> <p>2. בחזית קדמית הפונה לרחוב תותר סגירת מרפסות בזכוכית בלבד. אמצעי הצללה המותרים יהיו ע"י תריסי גלילה בלבד בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>3. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית מחייבת לסגירת כל המרפסות בחזית הבנין. תכנית זו תכלול פרטי סגירת המרפסות כולל חומרים שיבטיחו שמירת מראהו החיצוני וערכיו האדריכליים של הבניין ועפ"י הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>4. סגירת המרפסות תעשה מחומרים עמידים בפני חלודה והשפעות מזג אוויר.</p> <p>5. סגירת מרפסות בחזית הפונה לרחוב תותנה בהתחייבות מבקש היתר לביצוע בעת ובעונה אחת בהתאם לתכנית כאמור בסעיף (3) לעיל.</p>	<p><b>סגירת מרפסות בבנינים קיימים</b></p>	<p>י.4.1.3</p>

<p>6. סגירת מרפסות בחזית שאינה פונה לרחוב תותר בכפוף לאמור בסעיפים (1)-(4) לעיל. אמצעי הצללה אחרים מהאמור לעיל יהיו בהתאם להנחיות מהנדס העיר. בחזיתות אלה, סגירת המרפסות אף אם אינה מתבצעת בעת ובעונה אחת בכל קומות הבנין, תבוצע בהתאם לתכנית המאושרת לכל הבנין כאמור בס"ק 3 לעיל.</p>		
<p>1. זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו על פי תכנית ע"1 על שינוייה. 2. בנוסף לאמור בתכנית ע"1, במגרשים גדולים (כהגדרתם בתכנית-החל מ-500 מ"ר) לא תעלה תכנית המרתפים על 85% משטח המגרש, ולא תותר חלופת הקמת מתקני חלחול והחדרת מי נגר.</p>	<b>מרתפים</b>	<b>יא.4.1.3</b>

<b>4.1.4 הוראות לבניית חדרי יציאה לגג בבנינים קיימים</b>		
<p>1. הוראות פרק זה מתייחסות לבניית חדרי יציאה לגג לבנינים בהם תוספת הבניה עפ"י תכנית זו הינה חדרי יציאה לגג בלבד כמפורט בסעיפים 4.1.3.d וכן הרחבת חדרי יציאה לגג קיימים שאושרו לפי תכנית ג', או התאמת בניה קיימת על הגג לתכנית זו. חדרי היציאה לגג ייבנו בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. יותר חדר יציאה לגג אחד לכל אחת מהדירות בקומה העליונה.</p> <p>ב. חדר היציאה לגג ייבנה בשטח הגג הצמוד לדירה שבקומה העליונה של הבנין, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בגג משותף עפ"י הסכמה של בעלי הזכויות כקבוע בחוק, ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף.</p> <p>ג. שטח הקומה העליונה עליה ייבנו חדרי היציאה לגג הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובלטות.</p>	כללי	א.4.1.4
<p>השטח הבנוי המירבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכל שטחי השירות השייכים לדירה, וכולל שטח מרחב דירתי מוגן אם ייבנה.</p>	שטחי בניה	ב.4.1.4
<p>תכנית הבניה המירבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג או משטח קומה טיפוסית, הקטן בינם, לא כולל מרפסות ובלטות. שטח זה יכלול חדרי היציאה לגג, שטחי שרות של כלל הבנין וחדרים טכניים, לא כולל שטח מצללות.</p>	תכנית	ג.4.1.4
<p>1. גובה חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבנין ולא יעלה על 3.0 מ' מדוד מפני רצפת הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.</p> <p>2. הגובה המירבי של הבניה על הגג לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. גובה זה כולל את חדרי היציאה לגג ואת מעקה הגג העליון. הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג לצורך הסתרת מתקנים טכניים. חריגה מהגובה האמור תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p> <p>3. גובה המתקנים הטכניים על הגג העליון כולל מבנה המעלית לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג למעט מתקני תקשורת וארובות איורור שגובהם יהיה בהתאם לדרישות הרשות לאיכות הסביבה ובכפוף לכל דין. חריגה מהגובה המפורט בסעיף זה תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p>	גובה	ד.4.1.4
<p>חדרי היציאה לגג ייבנו בנסיגה של 3.0 מ' לכל הפחות מקו החזית הקדמית. ו-2.0 מ' בחזית האחורית. בבנינים פינתיים תידרש נסיגה בעומק של 3.0 מ' לפחות מאחת מחזיתות הבנין הקדמיות, ו-2.0 מ' בחזית הקדמית הנותרת. הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר רשאית להתיר שינויים בנסיגות כאמור במקרים הבאים:</p> <p>1. שטח הגג או צורתו אינם מאפשרים בניה בנסיגה האמורה.</p> <p>2. תוספת מעלית בחזית צידית/אחורית שמיקומה אינו מאפשר נסיגה בתחומה.</p> <p>3. התאמת הנסיגות לחדרי היציאה לגג הקיימים בהיתר ערב אישור תכנית זו.</p> <p>4. בקוטגיים תותר גמישות במיקום חדר היציאה לגג בכפוף לעמידה בתכנית המותרת, והתאמת הבניה לחזיתות הקיימות ולבנייה קיימת על גג צמוד.</p>	בניה בנסיגה מחזיתות הבנין	ה.4.1.4

# מופקדת

תכנית מס' תא/3729 – רובע 4

4.1.4 ו	שימושים	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. השימושים המותרים בקומת הגג הם חדרי יציאה לגג, שטחים משותפים למבואות ומדרגות וחדרים טכניים שימשו את כלל דיירי הבניין.</li> <li>2. בתחום הגג התחתון תותר הצבת מתקנים טכניים לשימוש דיירי הבניין, בכפוף להוראות הנוגעות לגובה ומיקום מתקנים אלה כאמור בסעיף 6.1 ד'.</li> <li>3. תותר תחנת מעלית בקומת חדרי היציאה לגג בכפוף לעמידה במגבלות הגובה כאמור בסעיף 4.1.4 ד'. היציאה מהמעלית תמוקם בשטח המשותף לכלל דיירי הבניין.</li> <li>4. השימושים המותרים בגג העליון יהיו למתקנים טכניים לשרות הבניין כגון מערכות שמש, מתקנים למיזוג אויר, חדרי מכונות למעלית, מאגרי מים, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש בדין בכפוף להוראות הנוגעות לגובה המותר כאמור בסעיף 4.1.4(3) ולהוראות נוספות למתקנים טכניים בסעיף 6.1 ד'.</li> </ol>
4.1.4 ז	בנית חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בבנית כל חדרי היציאה לגג בעת ובעונה אחת, תבוטל מגבלת השטח לחדר היציאה לגג ובלבד שהתכסית הבנויה לא תעלה על 65% משטחו כאמור בסעיף 4.1.4 ג'.</li> <li>2. היתר הבניה יותנה בהתחייבות מבקש הבקשה לביצוע הבניה בעת ובעונה אחת.</li> <li>3. בניה קיימת על הגג במידה וישנה, תשולב ותואם להוראות התכנית ותוצג בהיתר הבניה שיוצא מכוח תכנית זו.</li> </ol>
4.1.4 ח	הוראות עיצוב	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים על הגג.</li> <li>2. במידה וקיימת בניה על הגג או חדרי יציאה לגג מכוח תכניות קודמות, תידרש התאמה עיצובית של הבניה החדשה לבניה הקיימת כולל התאמת גבהים, חומרי גמר, הכל בכפוף להוראות תכנית זו.</li> <li>3. היתר בניה עבור חלק מחדרי היציאה לגג יכלול באופן סכמתי את פריסתם של יתר חדרי היציאה לגג ברקע התכנית.</li> <li>4. בבניה בקיר משותף ובבניינים טוריים תידרש התאמה עיצובית עם הבניה הקיימת על הגג במבנה הצמוד.</li> <li>5. בבניינים טוריים תמוקם הבניה על הגג בצמוד לגרעיני הבניין ובצמידות זה לזה ליצירת רצף בנוי.</li> </ol>
4.1.4 ט	עליות גג	ראה סעיף בניה על הגג - 4.1.2 יא

**5. טבלת זכויות והוראות בניה לבניינים חדשים - מצב מוצע**

אזורי	צדדי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מ') כמפורט ב 4.1.2	שטח מולד ממוצע ליה"ד (5)	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה באחוזים משטח המגרש		גודל מגרש/ מזער'י מרבי (מ"ר)	תאור מקום	שטח 1
			מתחת לקניסות	מספר קומות מעל לקניסות				מתחת לקניסות	לכניסות			
במגרשים קטנים מ- 750 מ"ר	במגרשים גדולים מ- 750 מ"ר	3.2	+6 ק.ג.	+7 ק.ג.	110	285%	250%	50%	45%	40%	מרחובות הראשיים: מנסי, ארלוזורוב, דרך נמיר, ז'ביטנסקי, שאול המלך.	כל הרובע למעט בתוכם תכנית הישיבות "הישיבות" כגורדנתם בתכנית זו
במגרשים קטנים מ- 750 מ"ר	במגרשים גדולים מ- 750 מ"ר	4	+6 ק.ג.	+5 ק.ג.	110	250%	40%	45%	40%	35%	בתוכם תכנית הישיבות ברחובות יצמן ובנין-רובע במגרשים בהם הותרו מבנים בני 3 קומות מעל ק.ק. חלקית או מסחרית	בתוכם תכנית הישיבות ברחובות הישיבות "הישיבות" כגורדנתם בתכנית זו
במגרשים קטנים מ- 750 מ"ר	במגרשים גדולים מ- 750 מ"ר	3.6	+4 ק.ג.	+5 ק.ג.	110	220%	30%	40%	35%	30%	בתוכם תכנית הישיבות ברחובות הישיבות "הישיבות" כגורדנתם בתכנית זו	בתוכם תכנית הישיבות "הישיבות" כגורדנתם בתכנית זו
במגרשים קטנים מ- 750 מ"ר	במגרשים גדולים מ- 750 מ"ר	3	+3 ק.ג.	+4 ק.ג.	110	180%	25%	30%	25%	20%	בתוכם תכנית הישיבות ברחובות הישיבות "הישיבות" כגורדנתם בתכנית זו	בתוכם תכנית הישיבות "הישיבות" כגורדנתם בתכנית זו
לפי תכנית ראשית	לפי תכנית ראשית											

- (1) השטחים המותרים לבניה מוגדרים כשטחים כוללים באחוזים משטח המגרש. שטחי שדות מוגדרים כשטחים מינימליים משטח המגרש. השטחים העיקריים ייגזרו מנתונים אלה.
- (2) ובנוסף האמור בתכנית זו-במגרשים ששטחם הינו 500 מ"ר ומעלה, תכסית המותרתם לא תעלה על 85% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר עילי.
- (3) במגרשים בהם בנויים קוטג'ים קטגוריהם בתכנית זו, תנאי למימוש זכויות ונפת הבניה המוצע בתכנית זו לבניינים משותפים בתחום תכניות 122 ו-117 יחידה בניה משותפת בעת רבועה אחת של כל המבנים הבנויים בקיר משותף במבני אחד.
- (4) ברחוב יתודה מכבי תותר צפיפות יחידות הדיור לפי חישוב סה"כ השטחים הכוללים מחולקים ל-65.
- (5) צפיפות יחיד תחשב מחשטח הכולל המותר לבניה מעל הבניסה הקובעת.

מופקדת

22/7/2012

תכנית חרואות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 23 מתוך 30

## 6. הוראות נוספות

6.1 הוראות כלליות		
6.1.א. מזגנים	בבנייה חדשה תותר התקנת מזגנים בפיר ייעודי למטרה זו או במרפסת שרות, ובלבד שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. כמו כן תותר התקנת מזגנים על הגג העליון כהגדרתו בתכנית זו.	
6.1.ב. מסתורי כביסה	בתוספות בניה תותר התקנת מזגנים על הגג העליון כאמור, או לחילופין במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה. במקרה זה תידרש הסתרה בהתאם להנחיות מהנדס העיר. לא תותר תליית מזגנים ע"ג חזיתות המבנים.	
6.1.ג. מצללות	כל יחיד חדשה תחוייב במסתור כביסה. לא תותר הצבת מסתורי כביסה לחזית הרחוב ולא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין. ביחידות דיור הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום מרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.	
6.1.ד. הוראות בניה למבנים ומתקנים טכניים על גג הבניין	בנוסף לשטחי הבניה המותרים בתכנית זו תותרנה הקמת מצללות בשטח ובמרווחים בהתאם לחוק ולתקנות ובכפוף לתנאים הבאים: 1. תותר הקמת מיצללה במפלס קומת הגג בצמוד לדירת הגג/חדר יציאה לגג. המרווח בין המיצללה למעקה הגג לא יפחת מ-1.20 מ'. גובה המיצללה לא יעלה על 3 מ' כולל גובה הקורות העליונות. 2. לא תותר בניית קירות למיצללה. 3. לא יותרו מצללות משופעות. 4. היתר הבניה יכלול את פירוט חומרי ופרטי המיצללה.	
ה. 6.1. הוראות לבניינים בעלי חזית מסחרית	1. בתוספת לבניה קיימת תותר הצבת מתקנים טכניים במפלס קומת הגג התחתון של הבניין במרחק שלא יפחת מ-1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר. שינויים מהאמור לעיל יותרו במקרים בהם שטח הגג וצורתו אינם מאפשרים עמידה בהוראות סעיף זה באישור מהנדס העיר. 2. גובה קולטים ודודי שמש לא יעלה על 2 מ' מפני הגג עליו הם מוצבים. 3. גובה מתקני תקשורת וארובות אוורור יהיה לפי דרישות הרשות לאיכות הסביבה, הנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין. 4. שטח חדרי המכונות למעלית ולמיזוג אויר לא יעלה על השטח הדרוש מבחינה טכנית להפעלתם התקינה. 5. בבניינים חדשים יידרש שילוב המתקנים במבנה. 6. בנייה על גג בניין משותף תחוייב בהעתקת התשתיות הקיימות על הגג באופן אשר ישרת את כלל דיירי הבניין ושילובם במבנה. 7. תנאי להיתר בנייה על גג בנין יהיה הבטחת גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג התחתון ו/או על הגג העליון. 8. היתר הבניה לבנין חדש ולתוספת בניה על בנין קיים יכלול תכנית פיתוח המפרטת בין היתר את המתקנים הטכניים על הגג. 9. מתקנים טכניים לעליות גג - כמפורט בסעיף 4.1.2 יא7.	
ה. 6.1. הוראות לבניינים בעלי חזית מסחרית	בבניינים עם קומה מסחרית יחולו בנוסף לשאר הוראות התכנית, ההוראות הבאות: 1. החזית המסחרית תהיה שקופה ולא תותר בניה/סגירה קשיחה. לא תותר הבלטה מעבר למישור חזית הבניין. 2. לא תותר התקנת מזגנים על גבי החזית הפונה לרחוב. 3. בניה חדשה תחוייב בבניית פיר לארובות אוורור לשטח המסחרי. בבניה קיימת ימוקמו ארובות האורור עפ"י הנחיות מהנדס העיר. 4. לא יותרו שימושים תפעוליים (מחסנים, מטבחים וכד') בחזית הפונה לרחוב.	

<p>5. בבנינים פינתיים יחולו הוראות סעיף זה גם בחזית הפונה לרחוב שאינו מסחרי לרבות ההוראות הנוגעות לזיקת הנאה בתחום המרווח הקדמי כמפורט בסעיף 4.1.2.ה(4).</p> <p>6. עיצוב החזית המסחרית, חומרי גמר, שילוט ואמצעי הצללה יפורטו בהיתר הבנייה.</p>		
<p>כל תוספת בניה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו אשר יכלול בין היתר גימור כל חזיתות הבניין, עבודות טיח וצבע, העתקת מתקנים אל גג הבניין החדש, גינון, שיפוץ גדרות, והסדרת קומת הקרקע, הכל עפ"י הנחיות הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר וקובץ ההנחיות המתעדכן מעת לעת. על אף האמור לעיל, במקרה של תוספות חלקיות כגון חדרי יציאה לגג, סגירת מרפסת וכד', יקבע היקף שיפוץ הבניין ע"י רשות רישום/וועדה מקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר.</p>	<p>שיפוץ מבנים</p>	<p>1.6.1.</p>
<p>תותר בנייה בסמוך לתחנת דלק בהתאם למגבלות המרחק הקבועות בתמ"א 18 על שינוייה.</p>	<p>בנייה בסמוך לתחנת דלק</p>	<p>1.6.1.</p>

**6.2 הוראות עיצוב ופיתוח**

1. בניה חדשה ותוספת לבניה קיימת על פי תכנית זו תתוכנן בהתאמה למרקם הקיים הבנוי בסביבה הכל לפי דרישות רשות רישום/וועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר ובהתאם לקובץ ההנחיות העירוני המתעדכן מעת לעת.
2. בקשה להיתר על פי תכנית זו תכלול בין היתר :
  - א. הצגת החזית לרחוב על רקע שני בנינים סמוכים או קטע רחוב כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.
  - ב. התכניות יוצגו על רקע תכניות בנינים סמוכים.
  - ג. תכנית פיתוח המגרש הכוללת פרטי פתוח, גינון ונטיעות בחזיתות הקדמית והאחורית כמפורט בסעיף 6.2.ה, 6.5.ז', פריסת גדרות ופרטיהן, ריצופים, פתרונות חניה, מתקנים טכניים וכל הקשור לתכנית קומת הקרקע.
  - ד. פרוט חומרי גמר בחזיתות הבנין, פרטי מפגשים בין בניה קיימת וחדשה, פרוט מתקנים טכניים לרבות מתקנים טכניים על הגג ואופן הסתרתם.
  - ה. תכנית המרתפים תהיה בהתאמה למיקום העצים הבוגרים הקיימים בתחום המגרש והמדרכה הצמודה לו, להגנה על העצים ושורשיהם. במידה וקיימים עצים בוגרים בחזית הקדמית והאחורית, יידרש שימורם או העתקתם עפ"י אישור פקיד היערות.
3. בבניה בקיר משותף יחולו ההוראות הבאות :
  - א. במסמכי הבקשה להיתר בניה יפורטו תכניות/חזיתות הבניין הצמוד כולל תוספת הבניה המותרת עפ"י תכנית זו.
  - ב. תידרש התאמה עיצובית עם הבנין הצמוד.
  - ג. הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר תהיה רשאית לדרוש התאמת מפלסי כניסה, גובה קומות, ובניה על הגג בהתאם לבניין הצמוד הקיים ובלבד שלא יעלה על הגובה המותר בתכנית זו.

6.3	הנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום איזור הכרזת אונסק"ו
א.6.3	<p>איזור הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 4</p> <p>איזור התחום בין הרחובות שדי שאול המלך, אבן גבירול, שדי דוד המלך, דובנוב שהוכרז ע"י אונסק"ו כאתר מורשת עולמי. מתחם זה הינו חלק מאזור שהוכרז כאתר מורשת עולמי ע"י אונסק"ו ורובו ממוקם בתחום רובע 3 ורובע 5 הממוקמים מערבית לרחוב אבן גבירול. אזור ההכרזה הינו בעל ערכיים אורבניים ואדריכליים המתאפיין בין היתר בפרופורציות ייחודיות בין גודל מגרשים, גובה ונפחי הבניינים לרוחב רחובות ולמרווחים בין הבניינים. המתחם, שנבנה ברובו בין שנות ה-50-20 מתאפיין בבניה מודרנית בסגנון הבינלאומי וקיים בו ריכוז גדול של בניינים לשימור בסגנון זה.</p> <p>עקרונות שימור המרקם שנקבעו בתכנית זו:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קביעת תנאים לאיחוד חלקות כאמור בסעיף 6.4 להלן.</li> <li>שמירה על גובה הבניה במתחם ע"י קביעת גובה ומספר קומות מקסימלי לבניה חדשה או לתוספת בניה. חריגה בגובה או במספר קומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.</li> <li>תוספות בניה, הקומות הנוספות ייבנו בקונטור הבניין הקיים, למעט מרפסות וגגונים בולטים. בקומות הנוספות תותר תוספת מרפסות כדוגמת הקיים בקומות הקיימות.</li> </ol>
ב.6.3	<p>הנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום מתחמי השימור</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>עיצוב מבנים בתחום אזור הכרזת אונסק"ו, חומרי גמר, מצללות וכדי יהיו עפ"י הנחיות רשות רישום/הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר לאזור זה.</li> <li>בבניין קיים תידרש התאמת תוספת הבניה לשפה האדריכלית של המבנה הקיים.</li> <li>בבנין חדש תידרש התאמה לשפה האדריכלית המאפיינת את הסגנון הבינלאומי בכל הנוגע לפרופורציות נפחי הבנין וחלקיו, פתחים, מרפסות, מעקות, גדרות אלמנטים אדריכליים, חומרי גמר, פיתוח החצר במרווח הקדמי כל זאת לשמירת הרצף הבנוי של המרקם האורבני.</li> <li>מבנים חדשים יחופו טיח בכל הקומות. במבנים קיימים ישוחזר גוון הטיח המקורי בתוספות הבניה.</li> <li>גגות המבנים יהיו שטוחים.</li> <li>לא תותר הפיכת קומה צמודת קרקע או קומת קרקע מוגבהת לקומה מפולשת או קומה חלקית.</li> <li>בבניה חדשה, במבנים בעלי חזית ארוכה ביחס למרקם הקיים בסביבה, תידרש חלוקה עיצובית של החזית הקדמית לצורך התאמתה לפרופורציות החזיתות הבנויות ברחוב.</li> <li>יישמרו ההדגשים האופקיים בחזיתות, בנפחים ובפרופורציות הפתחים.</li> <li>קיוסקים קיימים בהיתר בין הבניינים ברחובות ראשיים, יוסדרו ע"פ הנחיות מהנדס העיר.</li> </ol>

**6.4 הוראות לאיחוד חלקות**

- הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית לאשר איחוד חלקות עפ"י העקרונות הבאים:
- איחוד חלקות לבניה חדשה באופן שאינו פוגע במרקם הקיים מבחינת נפחי הבניה והשפה האדריכלית.
  - באזור הכרזת אונסק"ו יותר איחוד עד 2 חלקות הפונות לאותו הרחוב.
  - פתרון חניה תת קרקעי משותף.
  - אין באיחוד חלקות כדי להקנות זכויות העולות על הזכויות שנקבעו לכל אחת מהחלקות המקוריות.

## 6.5 תנאים למתן היתר בנייה

בנוסף לתנאים למתן היתר בניה שרשאית הוועדה להתנות עפ"י חוק, יותנו היתרי הבניה בתחום תכנית זו במילוי ההוראות הבאות:		
א.6.5	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	תנאי להגשת היתר בניה לתוספת בניה על בניין קיים יהיה הגשת בדיקה של מהנדס מוסמך של הצורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה. במידה ונקבע כי קיים צורך בחיזוק המבנה, תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית לחיזוק המבנה בהתאם לתקנים הקבועים בחוק התכנון והבניה ולפיו, תקן 413 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, הנחיות משרד הפנים ומדיניות הוועדה המקומית בעת הגשת היתר הבניה.
ב.6.5	עיצוב והתאמה לסביבה	חוות דעת מהנדס העיר להתאמת הבניין החדש או תוספת הבנייה למרקם הקיים הבנוי בסביבה והצגת התכנון עפ"י האמור בסעיף 6.2.
ג.6.5	התחייבות לשיפוץ	התחייבות מבקש ההיתר לביצוע שיפוץ בחלקיו החיצוניים של הבנין כאמור בסעיף 6.1.1.
ד.6.5	התחייבות לבניה בעת ובעונה אחת	1. התחייבות מבקש ההיתר לבניה בעת ובעונה אחת של חדרי היציאה לגג כמפורט בסעיף 4.1.4. 2. התחייבות מבקשי ההיתר לבניה בעת ובעונה אחת של בניינים משותפים הבנויים בקיר משותף במבנין אחד בתחום תכניות השיכונים כמפורט בהערה (3) לטבלה בפרק 5.
ה.6.5	בניה קיימת ללא היתר	הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות קבלת היתר בניה בהריסת בניה שנעשתה ללא היתר גם אם אינה קשורה בבניה המבוקשת.
ו.6.5	מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה	1. הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית והוועדה המחוזית בגין הצפות העלולות להגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2 / 5 ותמ"מ 34 / ב/ 3, ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להגרם כתוצאה ממיקומו בתחום פשט ההצפה עפ"י תמ"מ 2 / 5 ותמ"מ 34 / ב/ 3. 2. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט ההצפה. 3. במגרשים בהם תחול בניה חדשה מכוח תכנית זו יוגש נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז לרשות הניקוז ורשות נחל הירקון (מגרשים בתחום פשט ההצפה בהם תחול תוספת בניה על בניין קיים, יהיו פטורים מהכנת נספח זה).
ז.6.5	שימור עצים	1. אישור פקיד היערות והטמעת הנחיותיו לשימור, העתקה או כל הנחיה אחרת במגרש. 2. החפירה בתחום המגרש תעשה בהתייחס למיקום העצים הבוגרים הקיימים בתחום המגרש והמדרכה הצמודה לו, להגנה על העצים ושורשיהם. 3. עצים בוגרים קיימים בחזיתות הקדמית ו/או האחורית ישומרו או יועתקו עפ"י אישור פקיד היערות. במידה ואין עצים בוגרים באזורים אלו, יינטעו עצים.
ח.6.5	בניה ירוקה	1. עמידה בתקן 5281 ובקובץ התנחיות העירוני בנושא בניה ירוקה. 2. בקשות להיתר בניה יכללו את פרוט מרכיבי הבניה הירוקה במבנה, לרבות שימור אנרגיה (באמצעות הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במים, שימור משאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה ויצוגו פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה אשר יאושרו ע"י מהנדס העיר או מטעמו.
ט.6.5	תנאים להיתר בניה למגרשים	1. לא תבוצע כל עבודה ולא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת המתעין ו/או התחנה אלא לאחר שהתבצע תאו עם נתייע בשלב הבקשה להיתר. בהיתר

<p>שיוצא יובטח כי במהלך הבניה ולאחריה לא תהיה כל פגיעה או הפרעה להקמת מתע"ן ולמתקניה בין אם המבנים ייבנו עם הקמת המתע"ן ובין אם יבוצעו לאחר הקמת המתע"ן ומתקניה.</p> <p>2. בחזיתות המגרשים הגובלים ברק"ל במפלס הקרקע (ברחוב ארלוזורוב) תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שתרור העוגנים הזמניים 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 לזרמים תועים וקורוזיה בכל הקשור ע"ע שימוש בעוגנים מבודדים וכד'.</p> <p>4. בחזיתות המגרשים הגובלים ב"קו האדום" התת קרקעי (מגרשים 230-235 בגוש 6110) לא תותר קביעת עוגנים בין אם ארעיים ובין אם קבועים החורגים מתחום המגרש לעבר התחום שסומן בתכנית המתאר המחוזית תמ"מ 1/5 כ"תחום רצועת המסילה" או כ"תחנה תת קרקעית".</p> <p>5. בתכנון רחבת כיבוי אש במגרשים הגובלים ברק"ל יובא בחשבון מעבר מתע"ן בדרך. תכנון הרחבה יועבר לתאום עם חברת נת"ע טרם הוצאת היתר הבניה.</p> <p>6. ככל שהבניה במגרשים הגובלים ברק"ל תבצע במקביל להקמת הרק"ל יש לתאם עם חברת נת"ע לויז' והסדרי תנועה לתקופת הבניה.</p>	<p>הגובלים ברצועה לתכנון ברחוב ארלוזורוב ולמגרשים 230-235 בגוש 6110 הגובלים ברצועת המסילה-הקו האדום</p>	
<p>תנאי להיתר בניה במגרשים הממוקמים בתחום רדיוסי המגן בבאר ארלוזורוב, יהיה הטמעת הנחיות משרד הבריאות.</p>	<p>תנאים להיתר בניה בתחום רדיוסי המגן של באר ארלוזורוב</p>	<p>י.6.5</p>
<p>תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תאגיד המים על כך שלבנייה המוצעת יש מענה במסגרת תכנית האב למים וביוב.</p>	<p>אישור תאגיד המים העירוני</p>	<p>יא.6.5</p>

6.6 חניה	
<p>הכניסה לחניה במגרש תותר לאחר בדיקה תכנונית של אגף התנועה ומהנדס העיר, ותתוכנן בהתאמה למדיניות עירונית וקובץ ההנחיות המתעדכנים מעת לעת, ובהתאם להוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. לא יינתנו פטורים מתקן החניה.</li> <li>2. בבנייה חדשה תהיה החניה תת-קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע למעט מקרים חריגים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין חניה תת קרקעית בשל נתוני המגרש.</li> <li>3. הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר, ותוצמד לדופן הצדדית של המגרש. בבניין קיים הממוקם במגרש פינתי ששטחו 500 מ"ר ומעלה יותרו שתי כניסות לחניה, אחת מכל רחוב גובל, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר.</li> <li>4. לא תותר חניה במרווח הקדמי של המגרש.</li> <li>5. חניה במרווח הצדדי של המגרש תותר בתנאים הבאים:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. החניה תוסדר בצד אחד בלבד של המגרש.</li> <li>ב. המרווח הצדדי השני של המגרש יפותח כשטח מגונן על פי תכנית פיתוח שתוגש במסגרת הבקשה להיתר.</li> </ol> </li> <li>6. תותר כניסה לחניה משותפת למגרשים סמוכים גם ללא איחוד המגרשים.</li> <li>7. תנאי להיתר בניה לתוספת לבניין קיים על פי תכנית זו יהיה ביטול חנייה במרווח הקדמי של המגרש לטובת פיתוח וגינון, אלא אם קיימת חניה בהיתר ערב אישור תכנית זו.</li> </ol>	<p>חניה</p>

**6.7 היטל השבחה**  
היטל השבחה ייגבה כחוק

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7.5		

**7.2 מימוש התוכנית**

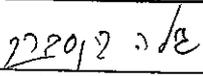
ל.ר

**מופקדת**

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו		

תאריך:	חתימה:	שם: אדרי' סיגל סרוסי	עורך התכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 29.7.2009	חתימה: 	שם: 	עורך התכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו		

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

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