

מופקדת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/3616 א

שם תוכנית: תכנית רובע 3

מחוז: תל-אביב
 מרחב תכנון מקומי: תל אביב יפו
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטות

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הפקדת תכנית מס' תא/3616 א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 27.6.11 לחקיד את התכנית
 גילה אודון 30.4.12
 יו"ר הועדת המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית:		תכנית מס' תא/3616 א "תכנית רובע 3"
הומלצה להפקדה בישיבות:		
תארי	פרוטוקול	ב' החלטה
13.7.2005	2005-17	3
11.1.2006	2006-2	11
13.12.2006	2006-28	7
ותוקנה ע"י הועדה המחוזית ואושרה להפקדה		
תאריך	ישיבה מס'	
27.6.2011	775	
30.4.2012	787	
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
אילן א-א	א	תאריך:

דורון ספיר
 מ"מ וסגן ראש העירייה

מופקדת

דברי הסבר לתוכנית

תכנית רובע 3 היא אחת מארבע תכניות עירוניות חדשות לארבעת הרבעים במרכז העיר תל-אביב יפו (3,4,5,6). תכנית זו חלה על בנייני מגורים בלבד כולל בנייני מגורים מעל חזית מסחרית ובניינים ברחובות המסחריים בתחום שבין הרחובות אוסישקין בצפון, הירקון ממערב, בוגרשוב, בן ציון ומרמורק בדרום ואבן גבירול ממזרח (לא כולל החלקות לאורך רחוב אבן-גבירול).

התכנית לא תחול על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור 2650/ב ו/או בתכניות אחרות.

מצב סטטוטורי קיים:

בתחום רובע 3 חלות תכניות ראשיות משנות ה-40 של המאה ה-20: 44 ו-58 (תכנית ג'דס). במהלך השנים אושרו שינויים רבים לתכניות אלה הן בתכניות רוחביות והן בתכניות נקודתיות. בין התכניות הרחוביות: תכניות 755, 756 (תוספת קומה וקווי בניין מוקטנים במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה), תכנית 887 (הרחבת רחובות צרים- מצפון לשדרות בן-גוריון ותוספת קומה במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה), תכניות 74, 76 (תוספת דירה על הגג), תכנית 1680 (בניה על גגות) תכניות 348, 356 (הקמה של קומה רביעית חלקית ברחובות דזינגוף ובן יהודה בתחום תכנית), תכנית ס' (תוספת דירה על גגות בתים), תכנית ג' (בניית חדרי יציאה לגג) ועוד.

בשנת 1982 אושרה תכנית מתאר מפורטת "מ" 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 בין 106% במגרשים הקטנים ברחובות הצרים לבניינים בגובה 3 קומות מעל קומת עמודים לבין 180% במגרשים הגדולים ברחובות הרחבים לבניינים בגובה 5 קומות מעל קומת עמודים.

בשנת 2003 הוכרו 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 ג'דס והינו בעל ערכים אורבניים ואדריכליים המתאפייין בין היתר בפרופורציות ייחודיות בין גודל מגרשים, גובה ונפחי הבניינים לרוחב רחובות ולמרווחים בין הבניינים. המתחם, שנבנה ברובו בין שנות ה-50-20 מתאפייין בבניה מודרנית בסגנון הבינלאומי וקיים בו ריכוז גדול של בניינים לשימור בסגנון זה.

בתחום רובע 3 אזור ההכרזה תחום בין הרחובות ארלוזורוב מצפון, אבן גבירול ממזרח, הירקון ממערב, מרמורק, שד' בן ציון ובוגרשוב מדרום.

הכרזה זו כללה מחויבות 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 חריגה 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 ואיכותיו.

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.

התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק 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,

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 וחזוק 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 בפרקים 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 5

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 לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית רובע 3	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית	יפורסם ברשומות
תא/ 3616 א	מספר התכנית		
2431 דונם		1.2 שטח התכנית	יפורסם ברשומות
• ההפקדה	שלב	1.3 מהדורות	יפורסם ברשומות
3	מספר מהדורה בשלב		
29/7/2012	תאריך עדכון המהדורה		יפורסם ברשומות
• תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית	
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית		
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

מופקדת

1.5 מקום התכנית

	1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי
		תל אביב יפו
		קואורדינאטה X 129250
		קואורדינאטה Y 165750

בנייני מגורים במרכז העיר ת"א הכלולים ברובע 3, למעט: החלקות שלאורך רחוב אבן גבירול, החלקות שממערב לרחוב הירקון, מתחם הבימה-היכל התרבות, כיכר רבין והחלקות הסמוכות מדרום וממערב, כמסומן בתשריט.



גבולות:
בצפון: נחל הירקון, שפך הירקון
במזרח: החלקות הגובלות ברחוב אבן גבירול
בדרום: רחובות בוגרשוב, בן ציון, מרמורק
במערב: רחוב הירקון

	1.5.3 השויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית
		תל-אביב יפו
		התייחסות לתחום הרשות
		חלק מתחום הרשות

	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית	יישוב
		תל-אביב יפו
		רובע 3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
		חלק מהגוש	מוסדר	,6215 ,6214 ,6212 ,6111 ,6952 ,6951 ,6905 ,6904 ,6963 ,6962 ,6958 ,6953 7111 ,7092 ,7085 ,6966
		כל הגוש	מוסדר	,6906 ,6903 ,6902 ,6901 ,6957 ,6956 ,6955 ,6954 ,6968 ,6961 ,6960 ,6959 7113 ,7091 ,7078

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר מגרש/תא שטח	מספר תכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית	
לא רלוונטי	

מופקדת

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
44 על שינוייה	שינוי	הוראות תכנית 44 על שינוייה ממשיכות לחול בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות יגברו הוראות תכנית זו.		20.11.1940
58 על שינוייה	שינוי	הוראות תכנית 58 על שינוייה ממשיכות לחול בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות יגברו הוראות תכנית זו.		4.1.1940
ע" 1	כפיפות	למעט הוראות ששונן בתכנית זו.	5264	18.03.2003
תכנית 2710 למעליות	כפיפות	למעט הוראות ששונן בתכנית זו.	4540	3.7.1997
2650 ב' תכנית לשימור מבנים	כפיפות	תכנית זו אינה חלה על בנינים שהוגדרו לשימור בתכנית 2650 ב'.	5846	4.9.2008
מ' 1	ביטול	התכנית מבוטלת בתחום תכנית זו בלבד.	3137	24.6.1982
מ' 1 (ביטול סעיף 32 בתכנית מ')	ביטול	התכנית מבוטלת בתחום תכנית זו בלבד.	3801	1.11.1990
ס' על שינוייה (תוספת יחיד על גגות בתים)	ביטול	התכנית מבוטלת בתחום תכנית זו בלבד.	3672	25.6.1989
ג' על שינוייה (בניה על גגות בתים)	ביטול	התכנית מבוטלת בתחום תכנית זו בלבד.	4208	21.4.1994
1680 (בניה על גגות)	ביטול	התכנית מבוטלת בתחום תכנית זו בלבד.	2770	10.12.1981
887 (הרחבת רחובות צרים- מצפון לשדרות בן-גוריון)	ביטול	התכנית מבוטלת בתחום תכנית זו בלבד.	1341	23.2.1967
755 (תוספת קומה וקווי בניין מוקטנים במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה בשטח תכנית 44)	ביטול	התכנית מבוטלת בתחום תכנית זו בלבד.	1171	1.4.1965
756 (תוספת קומה וקווי בניין מוקטנים במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה בשטח תכנית 58)	ביטול	התכנית מבוטלת בתחום תכנית זו בלבד.	1189	3.6.1965
74 (תוספת דירה על הגג - לתכנית 44)	ביטול	התכנית מבוטלת בתחום תכנית זו בלבד.	140	8.2.1951
76 (תוספת דירה על הגג - לתכנית 58)	ביטול	התכנית מבוטלת בתחום תכנית זו בלבד.	140	8.2.1951
636 (הגבלת תוספת דירה על הגג - בתחום תכנית 74 ו-44)	ביטול	התכנית מבוטלת בתחום תכנית זו בלבד.	783	11.8.1960
637 (הגבלת תוספת דירה על הגג - בתחום תכנית 76 ו-58)	ביטול	התכנית מבוטלת בתחום תכנית זו בלבד.	783	11.8.1960
פרוטוקול 219	שינוי	תכנית זו גוברת על הנאמר בפרוטוקול 219		7.11.1962
348 (הקמה של קומה רביעית חלקית ברחוב בן יהודה בתחום תכנית 44)	ביטול	התכנית מבוטלת בתחום תכנית זו בלבד.	289	30.4.1953
346 (הקמה של קומה רביעית חלקית ברחובות דיזנגוף וכן יהודה בתחום תכנית 58)	ביטול	התכנית מבוטלת בתחום תכנית זו בלבד.	288	23.4.1953
1855 (הרחבת רחוב בוגרשוב וקביעת אזור מסחרי)	שינוי	למעט הוראות ששונן בתכנית זו. ההוראות בנושא הדרישה להפקעה יחולו בתחום תכנית זו כולל ההנחיה לקו בנין קדמי.	2403	12.1.1978

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכניות להרחבת דרכים	שינוי	למעט הוראות ששוננו בתכנית זו הוראות בנושא הדרישה להפקעה יחולו בתחום תכנית זו כולל ההנחיה לקו בנין קדמי.		
תכניות נקודתיות החלות על מגרש או קבוצת מגרשים וכוללות הוראות בינוי ועיצוב.	שינוי	בכל הנוגע לזכויות הבניה ייגברו הוראות תכנית זו, ככל שאין בהן לגרוע מהזכויות שנקבעו בתכניות המאושרות.		
תמ"א 38 על שינוייה	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, יחידות הדיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי וכד' כל זאת בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. תוספת הזכויות לבניינים 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 תכנית מתאר ארצית לנחל הירקון	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 2 / 4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה חגובה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	4525	25.5.1997
תמ"א 18	כפיפות	הוראות התמ"א על שינוייה תחולנה על תכנית זו		22.8.1976

מיפיקות

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קט"מ	תחולה	סוג המסמך
		עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קט"מ	תחולה	סוג המסמך
		אד"ר סגל סרוסי בשיתוף עם אנף תכנון עיר, עיריית ת"א יפן	29.7.2012		28		• מחייב	הוראות התכנית
		מנהל ההנדסה- עיריית ת"א יפן	29.7.2012			1: 5000	• מחייב	תשריט התכנית
		אד"ר סגל סרוסי	29.7.2012	1		1: 500	• מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תא גיד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
						שדרות בן גוריון 68 תל אביב			

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

1.8.2 יזם בניה

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תא גיד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תא גיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	משרד	מס' תא גיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				"מקום" אדריכלות ובינוי ערים	לא רלוונטי	ת"א המקצועי 4	03-5376221	054-4756928	057-7979273	sigalser@zahav.net.il
						שד' בן גוריון 68	03-5217162		03-5216915	

אנף תכנון עיר- מנהל ההנדסה -- עיריית תל אביב יפו

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
התכניות הראשיות	תכניות 44 ו-58
רחוב רחב	רחוב שרוחבו בין קווי בניין קדמיים על פי תכנית תקפה, משני צידי הרחוב, הינו 17 מ' ומעלה. (רוחב הדרך לפי תכנית ראשית 9 מ' ומעלה)
רחוב צר	רחוב שרוחבו בין קווי בניין קדמיים על פי תכנית תקפה, משני צידי הרחוב הינו עד 17 מ'. (רוחב הדרך לפי תכניות ראשית: 8 מ')
מגרש גדול	מגרש ששטחו 500 מ"ר ומעלה.
מגרש קטן	מגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר (סוג המגרש ייקבע לפי שטחו נטו לאחר הפקעות).
בניין מגורים	בניין המיועד והמשמש כולו או חלקו למגורים לפי תכנית תקפה.
בנין טורי	בנין בעל שני חדרי מדרגות ראשיים לפחות, המשרתים כל אחד, באופן בלעדי, חלק מן הדירות בבנין.
בניין קיים	כל בניין הבנוי בפועל, או בניין שהיתר הבניה הראשון לו ניתן לפני מתן תוקף לתכנית זו.
בניין חדש	בניין אשר אינו בנין קיים כאמור לעיל.
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 מה"ע.
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 הפונה 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.
קומת עמודים	חלל בקומת הקרקע מכוסה תקרה אשר נמצא בין שורת עמודים אחת או יותר המבונה חלקית בשטחים המיועדים לשרות הבנין כגון מבואות, חדרי מדרגות, תחנת 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 אחת.
גג הבניין הקיים	המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בבניין קיים, שעליו נבנו 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.
בנייה קיימת על גג הבנין הקיים	כל בנייה 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 (בבניה או בתוספת בניה)	המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בבניין, שעליו נבנתה או תיבנה קומת גג או חדרי יציאה לגג/עליות גג על פי תכנית זו.
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 למגורים בנוי או שייבנה על גג בניין קיים, המהווה חלק תפקודי מדירה בקומה שמתחתיו, והרשום, או עתיד להירשם, כחלק בלתי נפרד מדירה זו.
בניית חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת	בנייה שהוגש לגביה היתר אחד, הכולל את כל הבנייה האפשרית על הגג על פי תכנית זו, ואשר אושרה ע"י בעלי הזכויות בגג כחוק, ומבוצעת בשלב ביצוע אחד.

מופקדת

חיזוק	תוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים הנדרשים למבנה קיים כדי לשפר עמידותו בפני רעידות אדמה.
אזור ההכרזה - אונסק"ו	אזור שהוכרז ע"י אונסק"ו כאתר למורשת עולמית במרכז העיר, בעל ערכים אדריכליים בסגנון הבינלאומי. מתוכו, החלק הכלול ברובע 3 תחום בין הרחובות ארלוזורוב בצפון, הירקון במערב, בוגרשוב, שד' בן ציון ומרמורק בדרום ואבן גבירול במזרח. בנוסף להוראות הכלליות של התכנית, יחולו על המבנים הכלולים באזור זה הוראות מיוחדות כמפורט בסעיף 6.3 להלן.
תחום פשט הצפה	תחום שטח המוגדר בתמ"א 4/ב/34 ובהוראות תמ"מ 2/5 אשר חלות עליו הוראות הנוגעות לרום מפלסי קרקע מינימליים מינימליים לשם הקטנת נזקי הצפות.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מקסימלית לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל-אביב יפו.
- ב. הטמעת עקרונות בניה של תכנית הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.
- ג. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל-אביב יפו, על פי סעיף 23 לתמ"א/38.
- ד. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בניה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. **קביעת סל זכויות בניה לבניינים חדשים** בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומס' הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו - מבוטלות.

1. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה - עד 240% -280%, בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית כולל קומה מסחרית.
2. ברחובות ירמיהו, בוגשוב, המלך ג'ורג' והמגרשים הסובבים את כיכר בזל- עד 230%, בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית כולל קומה מסחרית.
3. ברחובות רחבים מצפון לרח' ארלוזורוב כולל החלקות הגובלות בארלוזורוב בשניו צדדיו - עד 265%-230%, בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית.
4. ברחובות רחבים שמדרום לרח' ארלוזורוב - עד 265%-200% בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית במגרשים הגדולים ובגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית במגרשים הקטנים.
5. ברחובות צרים - עד 230%-200%, בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית.
6. קביעת קווי בניין לבניה חדשה כמפורט בטבלה בפרק 5. חריגה מקווי הבניין כאמור תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

ב. **קביעת זכויות בניה והוראות בניה לתוספות לבניינים קיימים** בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבנין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.

לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980:

1. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי:
 - לבניינים בגובה עד 2 קומות תותר השלמת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקית.
 - לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בניה עד 6 קומות וקומת גג חלקית.
2. בשאר הרחובות:
 - לבניינים בגובה 2-4 קומות תותר תוספת עד 165% משטח גג הבניין הקיים בקומה אחת וקומת גג חלקית.
 - בניינים הבנויים בגובה 5 קומות ומעלה תותר קומה חלקית.

לבניינים שהוצא היתר לבנייתם לאחר 1.1.1980: תותר תוספת או הרחבת חדרי יציאה לגג עפ"י האמור בתכנית זו.

- ג. קביעת הוראות בנייה לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.
- ד. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.
- ה. 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 בתחום תכנית זו בלבד של תכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו-ג' על שינוייהן וכן של תכניות: 1680,887,755,756,74,76,636,637 ועוד.
 - ט. שינוי תכניות ראשיות 44 ו-58 על שינוייהן.
 - י. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבנייה הקבועות בתכניות מאושרות.
 - יא. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

מופקדת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות		סה"כ שטח התכנית – דונם		מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	2431 דונם			
מתארי	מפורט					
					מ"ר	מגורים
בנוי כ- 33,000 יח"ד* מאושר כ- 3,000 יח"ד**	כ- 40,000	כ- 4,000 + ***	כ- 36,000		מס' יח"ד	

*בנייני 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 בתכנית 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 בתכנית

3.1 טבלת שטחים

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
הכרות אונסק"ו	רצועת מתע"נ	פשט ההצפה על פי תמ"מ 2 / 5	על פי תכנית מאושרת אחרת
		תמ"מ 18	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד 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	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
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	
	<p>הוראות התכנית הינן לבנייני מגורים או לבנייני מגורים מעל מסחר באזורי מגורים ומסחר לפי התכניות הראשיות.</p> <p>הגדרות אזורי המגורים והתכליות המותרות באזורי מגורים נגזרות מתכניות מאושרות, התכנית מבחינה בין הוראות בנייה לבניין חדש לבין הוראות בנייה לתוספת לבניין קיים.</p>	
4.1.1	שימושים	
א.4.1.1	<p>תכנית זו איננה משנה את השימושים שהותרו בתכניות תקפות למעט האמור בסעיף 4.1.3 ז' (1) לפיו יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע במקרה של סגירת קומת עמודים/קומה חלקית.</p>	
ב.4.1.1	<p>בקומות המרתף יותרו שימושים לפי הוראות תכנית מתאר ע1.</p>	
4.1.2	הוראות בניה לבניינים חדשים	
א.4.1.2	זכויות בנייה	<ol style="list-style-type: none"> זכויות הבניה והוראות הבניה נקבעו עפ"י סוגי הרחובות, רוחבם ומיקומם, גדלי המגרשים ובניה בקיר משותף כמפורט בטבלה בפרק 5. שטחי הבניה המירביים מעל הקרקע במגרש ייקבעו במסגרת קווי הבניין, מספר הקומות ותכסית הבניה על הגג המותרים עפ"י תכנית זו, ולא יעלו על אחוזי הבניה המפורטים בטבלה בפרק 5, הקטן ביניהם. זכויות הבניה כאמור בסעיף (2) לעיל כוללות את שטחי קומת הגג וקומת הקרקע. 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.ר. זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו עפ"י הוראות תכנית ע'1.
ב.4.1.2	גובה	<ol style="list-style-type: none"> מספר הקומות מפורט בטבלה בפרק 5. מספר הקומות המרבי כולל גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית ובנוסף קומת גג. תוספת על מספר הקומות המרבי המותר תהווה סטייה ניכרת לתכנית. גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.30 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.00 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. גובהו הכולל של הבניין ממפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על סכום גבהי הקומות המותר ובנוסף מעקה גג עליון. חריגה מגובהו הכולל של הבנין תהווה סטייה ניכרת לתכנית. גובה מעקה של הגג התחתון יהיה הגובה המינימלי הנדרש עפ"י התקנות. ברחובות המסחריים ובמגרשים בעלי קומת קרקע מסחרית תותר בניית גלריה לקומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 30% משטחי המסחר. לא תותר הצמדתה לחזית הפונה לרחוב. שטחי הגלריות יכללו במניין השטחים המותרים לבנייה. הגלריה לא תחשב כקומה במניין הקומות המותר. לא תותר הקמת קומת ביניים למעט האמור בסעיף קטן 7 לעיל. מס' קומות וגובה המבנים לא יחרוג מהגבלות הבניה בגין שדה תעופה דב חזו.

ג.4.1.2	צפיפות (מס' יח"ד מותר למגרש)	<p>1. מספר יח"ד המרבי 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>
T.4.1.2	שטחי שירות	<p>1. שטחי השירות יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבניה ובתקנות לפיו, ויתוכננו כנידרש עפ"י חוק.</p> <p>2. שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת המפורטים בטבלה בפרק 5 הינם מינימאליים. תותר הגדלת שטחי השירות 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 נסמכות על הוראות התכניות המאושרות.</p> <p>3. חריגה מקווי בניין, למעט במגרשים צרים מ-10 מ' ומגרשים קטנים מ-250 מ"ר, למעט למרפסות, ולמעט האמור בסעיף 4 להלן, תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>4. הועדה המקומית רשאית לאשר קו בנין צידי ברוחב 2.5 מ' לאחר שהשתכנעה כי הדבר נדרש לצורך קבלת תכנית בהתאם לתכנית הבניין שנתרס ועפ"י היתר קיים, וכי לא ניתן להשיג זאת בדרכים אחרות, ובלבד שהמרווח שיווצר בין בניינים שכנים לא יפחת מ-4.00 מ' באחד או יותר מהתנאים הבאים:</p> <p>א. במגרשים הצרים מ-12 מ'.</p> <p>ב. במרווח שבין בניינים הבנויים בקיר משותף - בצד הקיר המשותף.</p> <p>ג. במקרה של הריסת בנין בן 2 קומות מלאות לפחות, אשר נבנה במרווח צידי קטן מ-2.5 מ' (הכוונה לקיר הבניין לא כולל מרפסות או בליטות) עפ"י הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>5. לאורך הרחובות המסחריים כהגדרתם בתכנית הראשית, כולל מגרשים שאינם ביעוד מסחרי באותו הרחוב, השטח שבין החזית הקדמית של הבנין לבין גבול המגרש יצורף למדרכה ויהווה חלק ממנה. בשטח זה תרשם זיקת הנאה לציבור. לא תותר כל בניה בשטח זה מעל או מתחת למפלס פני הקרקע לרבות מעליות, מדרגות ומרפסות בקומת הקרקע, הסדרת חניה פרטית, גדרות וכל אמצעי תיחום אחרים. בתחום זה רשאית הרשות המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכד' וכן ביצוע תשתיות עירוניות מעל ומתחת לקרקע.</p> <p>6. ברחוב צר כהגדרתו בתכנית זו, תידרש הפרשה ללא תמורה של רצועת קרקע ברוחב 1 מ' בחזית המגרש הפונה לרחוב, כתנאי למימוש הזכויות על פי הטבלה בפרק 5. ברחובות אלה קו הבניין הקדמי יהיה 3.0 מ' לאחר הרחבת הרחוב. זכויות הבניה ייחושבו משטח המגרש המתקבל לאחר הפרשת הרצועה כאמור.</p> <p>7. הוועדה המקומית, לאחר 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 פרק 5.</p>
ו.4.1.2	מרפסות	<p>1. בנוסף לשטחים המירביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ' עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.</p> <p>2. שטח המרפסות 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 שטחן 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 בנויות לסירוגין (מרפסות "קופצות").</p>

<p>1. זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע"1 על שינויה.</p> <p>2. בנוסף לאמור בתכנית ע1, 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. תכסית 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 במגרש בהיקף הנדרש.</p>	מרתפים	t.4.1.2
<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 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 שלא יקטן מ-9.0 מ"ר. שטחים אלה ימוקמו בתחום הבנין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.</p> <p>4. בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים.</p> <p>5. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים לדירות בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחורי. לא תותר הצמדת שטחי חוץ אלה במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>6. חניה במגרש בהתאם למפורט בסעיף 6.6.</p>	קומת קרקע	n.4.1.2
<p>בבניה בקיר משותף ראה הוראות בסעיפים 4.1.2 ה(7), ו-6.2.3</p>	בניה בקיר משותף	ט.4.1.2
<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 בבנין (לא כולל מרפסות ובלטות), הקטן מביניהם.</p> <p>2. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקידמית ו-2.0 מ' בחזית האחורית. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2 מ' בחזית הקדמית הנוותרת.</p> <p>3. יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות המקסימלית המותרת במגרש ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד 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, לאחר 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 הבנין 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 שגבהם 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>	בניה על הגג	י.4.1.2

4.1.3 הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים

א.4.1.3	<p>1. הוראות פרק זה מתייחסות לתוספת זכויות בניה לבניינים קיימים ע"י תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת יחיד קיימות, תוספת אגף, סגירת קומת עמודים/קומה חלקית ושטח למרפסות.</p> <p>2. הוראות תכנית זו לא יחולו על בניינים לשימור שמתקיים לגביהם אחד או יותר מהתנאים הבאים:</p> <p>א. בניין שסומן כבניין לשימור בתכנית בתוקף לפני יום תחילת תכנית זו.</p> <p>ב. בניין שסומן ואו הוכרז לשימור בפרסום בהתאם לסעיפים 77 – 78 לחוק או בתכנית שהופקדה לפני מתן תוקף לתכנית זו.</p> <p>ג. בניין שנקבע כמבנה לשימור על ידי הועדה לשימור אתרים על פי התוספת הרביעית לחוק.</p>
ב.4.1.3	<p>1. <u>חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ</u> - כל תוספת בניה מכח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413- עמידות מבנים ברעידות אדמה, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.</p> <p>2. <u>תוספת קומות עפ"י תכנית זו</u> הינה בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא. שטח התוספת כמפורט בסעיף 4.1.3. ג להלן מחושב משטח הגג הקיים.</p> <p>3. <u>שטח הגג לצורך חישוב תוספת הבניה</u> יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובלטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליחיד או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב.</p> <p>4. <u>חישוב שטחי הבניה</u> - בתוספת הבניה כאמור בתכנית זו נכללים שטח עיקרי, שטח שרות, ומרחבים מוגנים ולא נכללים שטחי מרפסות כמפורט בסעיף 4.1.3.ח.</p> <p>5. <u>שטח בניה קיימת על הגג</u> מתוקף תכניות לתוספת בניה על גגות כגון ג', ס', 74,76 או תכניות נקודתיות לבניה על הגג וכן בניה מתוקף תמ"א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים עפ"י תכנית זו, או להתאים את הבניה הקיימת להוראות תכנית זו.</p> <p>6. <u>מס' קומות</u> - תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. במניין הקומות בבנין נכללת גם קומת קרקע/עמודים/ עמודים חלקית וקומת בניינים.</p> <p>7. <u>גובה קומת התוספת</u> (כולל גובה קומת גג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.30 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה, הקטן ביניהם.</p> <p>8. <u>נסיגות</u> בקומות התוספת יהיו כדלקמן:</p> <p>א. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקדמית ו-2.0 מ' מקווי החזית האחורית לא כולל מרפסות ובלטות. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו-2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת בקומות שמתחת לקומת הגג תותר נסיגה בחזית האחורית בלבד.</p> <p>ב. שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבנין הקיים לא כולל מרפסות ובלטות או על פי קונטור הבנין כולל הרחבה במידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות תקפות.</p> <p>9. <u>הוראות לקומת הגג</u> - כמפורט בסעיף 4.1.2.ג.</p> <p>10. <u>מיגון מבנים</u> - הדירות שיתווספו יכללו מרחב מוגן על פי החוק. תינתן העדפה למיגון חדרי מדרגות קיימים. במידה ולא ניתן יהיה למגן בדרך זו תינתן עדיפות לממייקים. במידה ולא ניתן יהיה למגן בדרך זו יאושרו ממ"דים.</p> <p>11. <u>רכיבי חיזוק הבניין</u> יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה ויובלטו מקונטור המבנה במידה המינימלית הנחוצה לצורך חיזוק המבנה. לשם כך תותר הבלטתם מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית המאושרת. תותר השלמת מישורי החזית ברצף עם רכיבי החיזוק.</p>

ג.4.1.3	<p>תוספת זכויות וקומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980</p>	<p>1. ברחובות דזונגוף ובן יהודה במגרשים ביעוד מסחרי:</p> <p>א. לבניינים שגובהם עד 2 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים) תותר השלמת בניה עד 5 קומות. שטח קומה חדשה יהיה בהתאם למפורט בסעיף 3.4.1.3 ב. (3) וכן תותר קומת גג חלקית בשטח שלא יעלה על 65% משטח הגג.</p> <p>ב. לבניינים שגובהם 3 קומות ומעלה (כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים) תותר השלמת בניה עד 6 קומות וכן קומת גג חלקית בשטח שלא יעלה על 65% משטח הגג. שטח קומה חדשה יהיה בהתאם למפורט בסעיף 3.4.1.3</p>
		<p>2. בשאר הרחובות:</p> <p>א. לבניינים שגובהם 2 קומות, 3 קומות ו-4 קומות – הכוללים קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת וקומות טיפוסיות, תותר תוספת של עד 165% משטח הגג בשתי קומות לכל היותר.</p>
		<p>ב. לבניינים שגובהם 5 קומות ומעלה כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת - תותר תוספת של קומת גג חלקית בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית. בניה קיימת על הגג מתוקף תכנית ג' או תכניות אחרות לבניה על הגג/תוספת קומות תיכלל בחישוב שטח התוספת כאמור לעיל.</p>
ד.4.1.3	<p>תוספת זכויות וקומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם לאחר 1.1.1980</p>	<p>תותר בנייה או הרחבתם של חדרי יציאה קיימים בהתאם לאמור בסעיף 4.1.4 להלן.</p>
ה.4.1.3	<p>צפיפות (מס' יחיד לתוספת בניה ולבניה הקיימת ברחובות המסחריים)</p>	<p>1. במגרשים ביעוד מגורים:</p> <p>א. מספר יחיד בקומה/קומות החדשות המרבי יהיה עד מס' יחיד הקיים בקומה הטיפוסית ובכפוף למתן פתרון מיגון כאמור בסעיף 4.1.3 ב. (12), 4.1.3 ב. (13).</p> <p>ב. בנוסף לאמור לעיל תותר תוספת יחיד במקרה של סגירת קומת עמודים/חלקית כמפורט בסעיף 4.1.3 ז.</p> <p>2. ברחובות מסחריים במגרשים ביעוד מסחרי:</p> <p>א. מספר יחיד המרבי בקומה/קומות החדשות יחושב מסה"כ שטחי התוספת על הגג (עיקרי ושרות) מחולק ב-65 מ"ר.</p> <p>ב. שטח חדרי יציאה לגג לא יבוא במניין השטחים לחישוב מספר יחיד.</p> <p>3. בחישוב מספר יחיד, שארית השווה או העולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.</p>
ו.4.1.3	<p>הרחבות</p>	<p>בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1.1.1980 ואין לגביהן תכנית הרחבות מאושרת, רשאית הועדה המקומית לאשר לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, אחת מהאפשרויות כמפורט להלן. תוספת זו תותנה בשיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה ובהשתלבות התוספת במבנה הקיים.</p> <p>1. 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>2. בניית אגף שלם הכולל תוספת יחידות דיור בהיקף הבניה המותרת על הגג.</p>

מופקדת

		<p>הבנייה תותר בתוך קווי הבניין המותרים, תוספת זו תכלול מרחב מוגן על פי החוק.</p> <p>3. תותר הארכת הקיר המשותף מעבר לקיים בכפוף להסכמת בעלי החלקות בקיר משותף ופרסום לפי סעיף 149.</p> <p>4. 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>4.1.3.ז</p>	<p>בניה בקיר משותף</p>	<p>1. בבניין קיים הבנוי בקיר משותף יחולו הוראות סעיף 4.1.2 ט"ז-1.</p>
<p>4.1.3.ח</p>	<p>סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית)</p>	<p>1. בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבניה מעל גג הבניין הקיים תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/קומת עמודים חלקית לשימושי מגורים (להרחבת דירות קיימות ו/או יחיד 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 תשמר רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3 מ' מקו הבניין 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 והמצויות בקומת העמודים המפולשת/קומת עמודים חלקית (כגון: קווי ביוב ומים, שוחות, שעוני מים, בלוני גז, חדרי אשפה וכד') ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בתחום הבנין.</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 ע"1.</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 הצידדיים והאחורי ובלב שתישמר הגישה לשטחים משותפים ומתקנים טכניים המשרתים את כלל דיירי הבנין. לא תותר הצמדת שטחי חוץ אלה במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב.</p>
<p>4.1.3.ט</p>	<p>תוספת מרפסות בבניינים קיימים</p>	<p>1. בקומות החדשות המתווספות לבנין מכח תכנית זו תותר תוספת מרפסות פתוחות. שטח ותוואי המרפסות החדשות יהיו כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בבניינים 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 ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי חזית הבניין לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד. 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 ומקוי הבנין המתרים 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</p>

<p>בסעיף 1 לעיל. להבטחת הוראה זו תרשם הערת אזהרה בלשכת המקרקעין.</p> <p>7. תנאים לתוספת או הרחבת מרפסות קיימות יהיו כדלקמן:</p> <p>א. חו"ד מהנדס העיר להתאמה עיצובית של תוספת המרפסות לבנין הקיים.</p> <p>ב. המרפסות ייבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השניה.</p> <p>ג. התחייבות מבקש היתר הבניה לבניית המרפסות בעת ובעונה אחת וחדוש כולל של חזית הבנין.</p>		
<p>הוועדה 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 הבנין 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 פרוט החומרים רשר יבטיחו שמירת מראהו החיצוני וערכיו האדריכליים של הבנין ובהתאם להנחיות 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 ההיתר לביצוע בעת ובעונה אחת בהתאם לתכנית כאמור בסעיף (3) לעיל.</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. סגירת המרפסות אף אם אינה מתבצעת בעת ובעונה אחת בכל קומות הבנין בחזיתות אלה, תבוצע בהתאם לתכנית המאושרת לכל הבנין, כאמור בס"ק 3 לעיל.</p>	<p>סגירת מרפסות בבניינים קיימים</p>	<p>4.1.3 ג</p>
<p>1. זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו על פי תכנית ע"1 על שינוייה.</p> <p>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>	<p>מרתפים</p>	<p>4.1.3 א</p>

4.1.4 הוראות לבניית חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים		
<p>הוראות פרק זה מתייחסות לבניית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם תוספת הבניה עפ"י תכנית זו הינה חדרי יציאה לגג בלבד כמפורט בסעיף 4.1.3.1.3 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 יציאה לגג הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה, לא כולל מרפסות ובלטות.</p>		
<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>	<p>שטחי בניה</p>	<p>4.1.4 ב</p>
<p>תכנית הבניה המירבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג או שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם, לא כולל מרפסות ובלטות. שטח זה יכלול חדרי היציאה לגג, שטחי שרות של כלל הבנין וחדרים טכניים, לא כולל שטח מצללות.</p>	<p>תכנית</p>	<p>4.1.4 ג</p>
<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</p>	<p>גובה</p>	<p>4.1.4 ד</p>

מופקדת

<p>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 אינורור שגבהם יהיה בהתאם לדרישות הרשות לאיכות הסביבה ובכפוף לכל דין. חריגה מהגובה המפורט בסעיף זה תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p>		
<p>חדרי היציאה לגג ייבנו בנסיגה של 3.0 מ' לכל הפחות מקו החזית הקדמית. ו-2.0 מ' בחזית האחורית. בבניינים פינתיים תידרש נסיגה שווה בעומק של 3.0 מ' לפחות מאחת החזיתות הקדמיות ו-2.0 מ' בחזית הקדמית הנותרת.</p> <p>הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר שינויים בנסיגות כאמור במקרים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח הגג או צורתו אינם מאפשרים בניה בנסיגה האמורה. 2. תוספת מעלית בחזית צידית/אחורית שמיקומה אינו מאפשר נסיגה בתחומה. 3. התאמת הנסיגות לחדרי היציאה לגג הקיימים בהיתר ערב אישור תכנית זו. 	בניה בנסיגה מחזיתות הבניין	ה. 4.1.4
<ol style="list-style-type: none"> 1. השימושים המותרים בקומת הגג הם חדרי יציאה לגג, שטחים משותפים למבואות ומדרגות וחדרים טכניים שישמשו את כלל דיירי הבניין. 2. בתחום הגג התחתון תותר הצבת מתקנים טכניים לשימוש דיירי הבניין, בכפוף להוראות הנוגעות לגובה ומיקום מתקנים אלה כאמור בסעיף 6.1 ד'. 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. 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 שידרש בדין. ובכפוף להוראות הנוגעות לגובה המותר כאמור בסעיף 4.1.4 ד. (3) ולהוראות נוספות למתקנים טכניים בסעיף 6.1 ד'. 	שימושים	ו. 4.1.4
<ol style="list-style-type: none"> 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'. 2. היתר הבניה יותנה בהתחייבות מבקש הבקשה לביצוע הבניה בעת ובעונה אחת. 3. בניה קיימת על הגג במידה וישנה, תשולב ותותאם להוראות התכנית ותוצג בהיתר הבניה שיוצא מכוח תכנית זו. 	בנית חדרי יציאה בעת ובעונה אחת	ז. 4.1.4
<ol style="list-style-type: none"> 1. חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים על הגג. 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. 3. היתר בניה עבור חלק מחדרי היציאה לגג יכלול באופן סכמתי את פריסתם של יתר חדרי היציאה לגג ברקע התכנית. 4. בבניה בקיר משותף ובבניינים טוריים תידרש התאמה עיצובית עם הבניה הקיימת על הגג במבנה הצמוד. 5. בבנינים טוריים תמוקם הבניה על הגג בצמוד לגרעיני הבניין ובצמידות זה לזה ליצירת רצף בנוי. 	הוראות עיצוב	ח. 4.1.4

5.טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

סדר	קווי בנין (מטר)	קדמיות (3)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות (4)		גובה מבנה (מ') כמפורט בסעיף 3.4.1.2	שטח כולל ממוצע לניחוי'י (מ"ר)	מפל פני הקרקע (1)	מרחק לקניסה/ עיקרי שירות/ עיקרי	שטחי שירות מינימאליים כוללים בזכויות הכוללות מעל פני הקרקע	מעל מפלס הקניסה הקובעת		האזור מקום	סדר
				מרחק לקניסה/ עיקרי שירות/ עיקרי	מרחק לקניסה/ עיקרי שירות/ עיקרי									
4.5	2.7	0	2.7	ק.ג.ג +6	65	100 במגרשי ס ביעוד מגורים	240%	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש
4.5	2.7	0	2.7	ק.ג.ג +5	65	100 במגרשי ס ביעוד מגורים	280%	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש
4.5	2.7	0	2.7	ק.ג.ג +6	65	100 במגרשי ס ביעוד מגורים	230%	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש
5.5	3.2	0	3.2	ק.ג.ג +5	65	100 במגרשי ס ביעוד מגורים	265%	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש
4.5	2.7	0	2.7	ק.ג.ג +6	65	100 במגרשי ס ביעוד מגורים	200%	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש
4.5	2.7	0	2.7	ק.ג.ג +5	65	100 במגרשי ס ביעוד מגורים	230%	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש
5.5	3.2	0	3.2	ק.ג.ג +5	65	100 במגרשי ס ביעוד מגורים	265%	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש	מגדל מגורש

הערות: (1) השטחים המותרים לבניה מוגדרים כשטחים כוללים באחוזים משטח המגרש. שטחי שרות מוגדרים כשטחים מינימליים משטח המגרש. השטחים העיקריים יגזרו מנתונים אלו.
 (2) ובנוסף האזור בתכנית זו-במגרשים ששטחם הינו 500 מ"ר ומעלה, תכנית המרתמים לא תעלה על 85% משטח המגרש לצורך חלחול מי גדר עליל.
 (3) ברחוב צר תידרש הפקעה בעומק של 1 מ' בחזית המגרש הפונה לרחוב כתנאי למימוש הזכויות על פי הטבלה. ברחובות אלה יותר קו בניין קדמי 3 מ' לאחור הרחבת הרחוב. זכויות הבניה יחושבו משטח המגרש המתקבל לאחר הפרשת הרצועה כאמור.
 (4) מסי קומות וגובה המבנים לא יחרג מהגבלות הבניה בנין שדה תעופה דב חוזה

מופקדת

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות כלליות

<p>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.</p> <p>בתוספות בניה תותר התקנת מזגנים על הגג העליון כאמור, או לחילופין במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה. במקרה זה לא תדרש הסתרה בהתאם להנחיות מהנדס העיר. לא תותר תליית מזגנים ע"ג חזיתות המבנים.</p>	מזגנים	א. 6.1
<p>כל יחיד חדשה תחוייב במסתור כביסה. לא תותר הצבת מסתורי כביסה לחזית הרחוב ולא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין. ביחיד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום מרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.</p>	מסתורי כביסה	ב. 6.1
<p>בנוסף לשטחי הבניה המותרים בתכנית זו תותרנה הקמת מצללות בשטח ובמרווחים בהתאם לחוק ולתקנות לפיו, ובכפוף לתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מצללה במפלס קומת הגג בצמוד לדירת הגג/חדר יציאה לגג. המרווח בין המצללה למעקה הגג לא יפחת מ-1.20 מ'. גובה המצללה לא יעלה על 3 מ' כולל גובה הקורות העליונות. 2. לא תותר בניית קירות למצללה. 3. לא יותרו מצללות משופעות. 4. היתר הבניה יכלול את פירוט חומרי ופרטי המצללה. 	מצללות	ג. 6.1
<ol style="list-style-type: none"> 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 לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר במקרים בהם שטח הגג וצורתו אינם מאפשרים עמידה בהוראות סעיף זה. 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 הגג העליון. 8. היתר הבניה לבנין חדש ולתוספת בניה על בנין קיים יכלול תכנית פיתוח המפרטת בין היתר את מיקום המתקנים הטכניים על הגג. 	הוראות בניה למבנים ומתקנים טכניים על גג הבניין	ד. 6.1

<p>בבניינים עם קומה מסחרית יחולו בנוסף לשאר הוראות התכנית, ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 איורור לשטח המסחרי. בבניה קיימת ימוקמו ארובות האורור עפ"י הנחיות מהנדס העיר. 4. לא יותרו שימושים תפעוליים (מחסנים, מטבחים וכד') בחזית הפונה לרחוב. 5. בבניינים 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. (3). 6. עיצוב החזית המסחרית, תומרי גמר, שילוט ואמצעי הצללה יפורטו בהיתר הבנייה. 	ה. 6.1	הוראות לבניינים בעלי חזית מסחרית
<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 תוספת הכוללת הקמת חדרי יציאה לגג, סגירת מרפסת וכד' יקבע היקף שיפוץ הבניין ע"י הוועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר.</p>	ו. 6.1	שיפוץ מבנים
<p>תותר בנייה בסמוך לתחנת דלק בהתאם למגבלות המרחק הקבועות בתמ"א 18 על שינוייה.</p>	ז. 6.1	בנייה בסמוך לתחנת דלק

6.2 הוראות עיצוב ופיתוח

<ol style="list-style-type: none"> 1. בניה חדשה ותוספת לבניה קיימת על פי תכנית זו תתוכנן בהתאמה למרקם הקיים הבנוי בסביבה הכל לפי דרישות רשות רישום/הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר ובהתאם לקובץ ההנחיות העירוני המתעדכן מעת לעת. 2. בקשה להיתר על פי תכנית זו תכלול בין היתר : <ol style="list-style-type: none"> א. הצגת החזית לרחוב על רקע שני בניינים סמוכים או קטע רחוב כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר. ב. התכניות יוצגו על רקע תכניות בניינים סמוכים. ג. תכנית פיתוח המגרש הכוללת פרטי פתוח, גינון ונטיעות בחזיתות הקדמית והאחורית, וכן כמפורט בסעיף 6.2.ה, ז', 6.5, פריסת גדרות ופרטיהן, ריצופים, פתרונות חניה, מתקנים טכניים וכל הקשור לתכנית קומת הקרקע. ד. פרוט תומרי 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. הנחיות עיצוביות לבניה בקיר משותף: <ol style="list-style-type: none"> א. בקיר משותף 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

<p>אזור התחום בין הרחובות ארלוזורוב, הירקון, בוגרשוב, שד' בן ציון, מרמורק ואבן גבירול, שהוכרז ע"י אונסק"ו כאתר מורשת עולמי. מתחם זה הינו חלק מתכנית בנין עיר שתוכננה בשנות ה-30 של המאה ה-20 ע"י סר פטריק ג'דס והינו בעל ערכים אורבניים ואדריכליים המתאפיינים בין היתר בפרופורציות ייחודיות בין גודל מגרשים, גובה ונפחי הבניינים לרוחב רחובות ולמרווחים בין הבניינים. המתחם, שנבנה ברובו בין שנות ה-20-50, מתאפיין בבניה מודרנית בסגנון הבינלאומי וקיים בו ריכוז גדול של בניינים לשימור בסגנון זה.</p> <p>עקרונות שימור המרקם שנקבעו בתכנית זו:</p> <p>קביעת תנאים לאיחוד חלקות כאמור בסעיף 6.4.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. בתוספות בניה, הקומות הנוספות ייבנו בקונטור הבניין הקיים, למעט מרפסות וגגונים בולטים. בקומות הנוספות תותר תוספת מרפסות כדוגמת הקיים בקומות הקיימות.</p>	<p>איזור הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3</p>	<p>6.3 א.</p>
<p>1. 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.</p> <p>2. בבניין קיים תידרש התאמת תוספת הבניה לשפה האדריכלית של המבנה הקיים.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. מבנים חדשים יחופו טיח בכל הקומות. במבנים קיימים ישוחזר גוון הטיח המקורי בתוספות הבניה.</p> <p>5. גגות המבנים יהיו שטוחים.</p> <p>6. לא תותר הפיכת קומה צמודת קרקע או קומת קרקע מוגבהת לקומה מפולשת או קומה חלקית.</p> <p>7. בבניה חדשה במגרשים בעלי חזית ארוכה ביחס למרקם הקיים בסביבה תידרש חלוקה עיצובית של החזית הקדמית לצורך התאמתה לפרופורציות החזיתות הבנויות ברוב.</p> <p>8. יישמרו ההדגשים האופקיים בחזיתות, בנפחים ובפרופורציות הפתחים.</p> <p>9. קיוסקים אשר קיימים בהיתר בין הבניינים ברחובות ראשיים, יוסדרו עפ"י הנחיות מהנדס העיר.</p>	<p>הנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום מתחמי השימור</p>	<p>6.3 ב.</p>

6.4 הוראות לאיחוד חלקות

הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית לאשר איחוד חלקות לבניה חדשה יותר באופן שאינו פוגע במרקם הקיים ובתנאים הבאים:

יותר איחוד של עד שתי חלקות הפונות לאותו רחוב.

אין באיחוד חלקות כדי להקנות זכויות העולות על הזכויות שנקבעו לכל אחת מהחלקות המקוריות בתכנית זו.

6.5 תנאים למתן היתר בנייה

בנוסף לתנאים למתן היתר בניה שרשאית הועדה המקומית להתנות על פי חוק יותנו היתרי הבניה התחום תכנית זו במילוי ההוראות הבאות:

6.5 א.	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	תנאי להגשת היתר בניה לתוספת בניה לבנין קיים יהיה הגשת בדיקה של מהנדס מוסמך את 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 הועדה המקומית בעת הגשת היתר הבניה.
6.5 ב.	עיצוב והתאמה לסביבה	חוות דעת מהנדס העיר להתאמת הבניין החדש או תוספת הבנייה למרקם הקיים הבנוי בסביבה והצגת התכנון על פי האמור בסעיף 6.2.
6.5 ג.	התחייבות לשיפוץ	התחייבות מבקש היתר הבניה לביצוע שיפוץ בחלקיו החיצוניים של הבנין כאמור בסעיף 6.1 ו.
6.5 ד.	הקמת חדרי יציאה בעת ובעונה אחת	התחייבות מבקש ההיתר לבניה בעת ובעונה אחת של חדרי יציאה לגג.
6.5 ה.	בניה קיימת ללא היתר	הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות קבלת היתר בניה בהריסת בניה שנעשתה ללא היתר גם אם אינה קשורה בבניה המבוקשת.
6.5 ו.	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 5/2 ותמ"מ 34/ב/3 ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להגרם כתוצאה ממיקומו בתחום פשט ההצפה עפ"י תמ"מ 5/2 ותמ"מ 34/ב/3. כתב השיפוי ינוסח בתאום עם היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית. 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 בנין קיים, יהיו פטורים מהכנת נספח זה).
6.5 ח.	שימור עצים	1. אישור פקיד היערות והטמעת הנחיותיו לשימור/העתקת עצים או כל הנחיה אחרת במגרש. 2. החפירה בתחום המגרש תעשה בהתייחס למיקום העצים הבוגרים הקיימים בתחום המגרש 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.
6.5 ט.	בניה בת קיימא	1. עמידה בבתקן 5281 לבניה ירוקה ובקובץ ההנחיות העירוני בנושא בניה ירוקה. 2. בקשות להיתר בניה יכללו את פירוט מרכיבי הבניה הירוקה מבנה לרבות

<p>חיסכון באנרגיה (באמצעות הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכיו"צ), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במים, שימור משאבי מים וקרקע וכיו"צ והצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה אשר יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>		
<p>1. לא תבוצע כל עבודה ולא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת המתע"ן ו/או התחנה אלא לאחר שהתבצע תאום עם נתי"ע בשלב הבקשה להיתר. בהיתר 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 (ברחובות ארלוזורוב ובן יהודה) תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס קרקע. בתום הביצוע יוודאו היום והקבלן שיחרור העוגנים הזמניים ו/או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתאום עם נתי"ע.</p> <p>3. בעת ביצוע העוגנים יש להביא בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות בכל הקשור בזרמים תועים וקורוזיה ע"ע שימוש בעוגנים מבודדים וכד'. 4. בתכנון רחבות כיבוי אש במגרשים הגובלים ברק"ל יובא בחשבון מעבר מתע"ן בדרך. תכנון הרחבה יועבר לתאום עם חברת נתי"ע טרם הוצאת היתר הבניה. 5. ככל שהבניה במגרשים הגובלים תתבצע במקביל להקמת הרק"ל יש לתאם עם חברת נתי"ע לוי"ז והסדרי תנועה לתקופת הבניה.</p>	<p>תנאים להיתר בניה למגרשים הגובלים ברצועה לתכנון ברחובות ארלוזורוב ובן יהודה</p>	<p>6.5 ג.</p>
<p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור תאגיד המים על כך שלבנייה המוצעת יש מענה במסגרת תכנית האב למים וביו.ב.</p>	<p>אישור תאגיד המים העירוני</p>	<p>6.5 יא.</p>

6.6 חניה	
<p>כניסה למגרש תותר לאחר בחינה תכנונית של אגף התנועה ומהנדס העיר, ותתוכנן בהתאמה למדיניות עירונית וקובץ ההנחיות המתעדכנים מעת לעת ובהתאם להוראות חבאות:</p> <p>1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר ההבניה. לא יינתנו פטורים מתקן החניה.</p> <p>2. בבניה 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.</p> <p>3. הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר, ותוצמד לדופן הצדדית של המגרש. בבנין קיים הממוקם במגרש פינתי ששטחו 500 מ"ר ומעלה יותרו שתי כניסות לחניה, אחת מכל רחוב גובל, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר.</p> <p>4. לא תותר חניה במרווח הקדמי של המגרש.</p> <p>5. חניה במרווח הצדדי של המגרש תותר בתנאים הבאים: א. החניה תוסדר בצד אחד בלבד של המגרש. ב. המרווח הצדדי השני של המגרש יפותח כשטח מגוון על פי תכנית פיתוח שתוגש במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>6. תותר כניסה לחניה משותפת למגרשים סמוכים גם ללא איחוד המגרשים.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה לתוספת לבנין קיים על פי תכנית זו יהיה ביטול חניה במרווח הקדמי של המגרש לטובת פיתוח וגינון, אלא אם קיימת חניה בהיתר ערב אישור תכנית זו.</p>	<p>חניה</p>

6.7 הגבלות בגין בטיחות הטיסה	
<p>א.6.7 הגבלות בגין בטיחות הטיסה נמל התעופה בן גוריון</p>	<p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4 – תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכי תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנל התעופה בן גוריון.</p> <p>3. הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות תעופה אזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>
<p>ב.6.7 הגבלות בגין שדה דב</p>	<p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה התעופה דב הוז לרבות בניה לגובה, רעש ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>2. הקמת עגורנים ומנופים בתחום הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה תותר לאחר אישור רשות תעופה אזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות לסימון.</p>

6.7 היטל השבחה
היטל השבחה ייגבה כחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר		

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.

8. חתימות

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

עורך התוכנית	שם:	תאריך:
	אדרי' סיגל סרוסי	13.8.12
	תאגיד:	מספר תאגיד:
	שם: סטודיו אדריכלית מס' רשיון 42842	

עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	ליסה קולמן	קולמן	29.7.2012
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	אגף תכנון עיר, מנהל ההנדסה, עיריית תל אביב יפו		

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: