

עיריית תל-אביב-יפו		דף זכויות		תאריך הפקה: 11/02/2026	
דף מידע על זכויות בנייה - המידע הנו מידע רשמי ותקף.					
גוש: 7046 מוסדר		חלקה: 19			
פרטי קרקע					
רחוב חסידי האומות (3224) 6 קו בניין 0 מ'					
גוש	חלקה	מגרש	שטח מ"ר	שטח לחישוב זכויות מ"ר	
7046	19		535	535	
התראות					
התראה		תוכנית מעניקה		גובה	הגבלות מחמירות
מרחב עירוני מוטטה מטר		תמ"א/70			
הערה להתראה הוראות לעניין מרחב עירוני מוטטה מטר - ראה סעיף 8.1 בתקנון.					
תכניות בתוקף					
תכניות מקומיות בתוקף					
מס' תוכנית	שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס' ילקוט פירסומים	
2728	מתחם צ'רנר	25/12/1998	27/01/2005	5361	
882	התרת קומה נוספת בין קומת עמודים פנויה לחניה-יפו	07/05/1964	13/05/1965	1180	
כלל עירוניות בתוקף					
מס' תוכנית	שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס' ילקוט פירסומים	
4715	בתי באר	23/08/2020	13/03/2022	10263	
5000	תכנית מתאר תל-אביב - יפו	05/12/2013	22/12/2016	7407	
4053	מספר מקוון 507-0177683 - גני ילדים	07/06/2015	27/03/2016	7234	
3954	פרגודים כלל עירוני	20/06/2013	05/06/2014	6813	
2650	שימור מבנים ואתרים בתל-אביב (הת)	11/01/2001	04/09/2008	7001	
3440	איחוד דירות - הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות אחר (2)	06/05/2005	10/05/2006	5526	
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח בשטחי (2)	06/05/2005	16/02/2006	5495	
3365	מתקנים טכנים - ביתני שמירה ואבטחה (3)	28/11/2002	27/01/2004	5268	
1ע	ע1 - מרתפים (4)	21/02/2001	18/03/2003	5264	
2754	קווי בנין לברירות שחיה פרטיות	20/11/1997	29/03/1998	4632	
2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	25/02/1992	03/07/1997	4540	
2691	הוראות להרחבות דיור בכל העיר -2374,2371,2400,2571א,2421,2079,2078,2424,2203,2164	06/10/1996	11/02/1997	4490	
1מ	תכנית מ1 - ביטול סעיף 32	14/05/1985	01/11/1990	3810	
מ	תכנית "מ" - שינוי אחוזי בניה, הוראות לגבי תוספת -קומה, מרווחים, צפיפות למרפסות וסגירתן	19/06/1975	24/06/1982	2829	
1658	התרת תכניות טרנספורמטורים - ת"א-יפו	08/11/1973	06/11/1975	2163	
תכנית 6א	תכנית 6א				

תכניות מתאר ארציות ומחוזיות בתוקף

מס' תוכנית	שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס' ילקוט פירסומים
תמ"א/40/1/2/1	בניית מרחב מוגן דירתי מורחב		06/01/2026	14136
תמ"א/70	תמא/70 תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב	06/08/2024	21/05/2025	13469
תמ"א/1/19	תוספת לפרקי האנרגיה, שינוי לפרק מתקני אגירת אנרגיה	16/07/2024	30/10/2024	12849
תמ"א/40/א/1/1	תכנית מתאר ארצית למיגון (בניית מרחב מוגן דירתי)		12/12/2023	11892
תמ"א/19/1	תכנית מתאר ארצית למתקני אגירת אנרגיה	08/01/2023	15/11/2023	11803
תמ"א/8/1	תכנית מתאר ארצית חלקית שינוי לפרק המים	25/07/2021	06/09/2023	11621
תמ"א/60	תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מטרו במטרופולין תל אביב		07/12/2022	10956
תמ"א/10/1	תיקון פרק מתקנים פוטו-וולטאיים בתמ"א 1		24/08/2021	9837
תמ"א/1	תכנית מתאר ארצית 1		12/02/2020	8688
תמ"א/40/ב	תמ"א למיגון מתקני תשתית ומתקנים הכוללים חומרים שיפור עמידות מתקנים והקמת מתקני התרעה הכוללים חומרים		29/07/2019	8361
תמ"א/2/4/18	תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק		16/06/2019	8290
תמ"א/1/4/18	תמ"א/18-1/4-תחנות תדלוק		07/07/2016	7299
תמ"א/35	תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור		25/06/2015	0
תמ"א/12/ד/10	תמ"א/12-10/ד-תכנית מתאר ארצית לטורבינות רוח		17/09/2014	6881
תמ"א/1/12	תמ"א/12-מלונאות		21/09/2010	6137
תמ"מ/5	תמ"מ-5 תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב	14/03/2002	15/04/2010	6077
תמ"א/4/18	תמ"א/18-תחנות תדלוק-שינוי מס' 4		23/08/2006	5568
תמ"א/36/א	תמ"א/36-א-מיתקני שידור קטנים וזעירים		12/05/2002	
תמ"א/23א			15/10/1998	4687
תמ"א/18	תמ"א/18-תחנות תדלוק		22/08/1976	

תכניות בתכנון

תכניות מקומיות בתכנון

מס' תוכנית	מספר מבא"ת	שם תוכנית	פרסום לפי סעיף 77	פרסום לפי סעיף 78	תאריך הפקדה	מספר י.פ. אחרון
6060	507-1401363	תכנית להטמעת הקלות				

כלל עירוניות בתכנון

מס' תוכנית	מספר מבא"ת	שם תוכנית	פרסום לפי סעיף 77	פרסום לפי סעיף 78	תאריך הפקדה	מספר י.פ. אחרון
5500	507-1123876	עדכון תכנית המתאר			04/01/2026	14123

תכניות מתאר ארציות ומחוזיות בתכנון

מס' תוכנית	מספר מבא"ת	שם תוכנית	פרסום לפי סעיף 77	פרסום לפי סעיף 78	תאריך הפקדה	מספר י.פ. אחרון
תמ"א/16/1		פרק חופים ופרק מוגנים, תיירות חופשים ומוקד בחוף פתוח				
תמ"א/24/1		תוספת לפרקי האנרגיה - פרק מיתקנים אגרו-וולטאים ותיקון פרק המתקנים הפוטו-וולטאים				
		תוספת לפרק המים - היתרי בניה				
						13642

13642		לקווים ומתקנים לשכפים ולקולחים	תמ"א/1/28
13642		תכנית למיתון שיטפונות ומתן פתרונות נגר בראייה אגנית	תמ"א/1/7
9978	09/11/2021	תכנית מתאר ארצית לפיתוח תת-הקרקע	תמ"א/1/40
11531	31/07/2023	תמ"א/20/1 - פרק מוסדות הבריאות	תמ"א/1/20
12105	19/02/2024	תכנית מתאר ארצית לשינוי הוראות בניה עבור עבודות חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	תמ"א/1/40ג
13698	30/07/2025	הארכת תוקף המועדים להוצאת היתרים מתוקף התמ"א	תמ"א/10/ד/15/2

המקומית, בדונה בהיתרים לתוספות ושיפוצים, במגרשים מבונים בלבד:
להתיר בניה עד לסה"כ השטחים הכוללים המותרים לבניה באותו מגרש. הבחנה בין שטחים עיקריים לבין שטחי שירות תעשה באופן שבשטחים הבנויים יחושבו עד רבע מסה"כ השטחים הקיימים במבנה כשטחי שירות.
להתיר תוספת של עד 20 אחוז נוספים (סה"כ) משטח המגרש, אף אם השטח הבנוי במגרש בפועל עולה על המותר בתכנית זו. (היקף התוספת יקבע בהתייחס למאמץ הנדרש לשיקום ושיפוץ המבנה הקיים ולבנייה ופיתוח במגרש).
להתיר הגדלת התכנית המותרת ועד להיקף התכנית הקיים בפועל.

כל זאת בתנאים הבאים:

הועדה המקומית שוכנעה כי תוספת הבניה אינה פוגעת באופיו האדריכלי של המבנה והשתלבותו בסביבה ועומדת במגבלות גובה המבנה וקווי הבניה כמפורט בסעיפים 3.1.3 ו 3.1.4 שבתקנון.
היתר בניה בגין תוספות הבניה יכלול תאור עבודות לשיפוץ ושיקום המבנה, סילוק חלקי מבנה קיימים החורגים מהוראות התכנית ו/או פוגמים באופיו האדריכלי ופיתוח המגרש הנ"ל בכפוף להוראות תכנית זו והנחיות מהנדס העיר.
תוספת בניה במבנים לשימור תהיה בכפוף להוראות השימור כמפורט בסעיפים 4.1 ו 4.2 שבתקנון.

שטחי שירות	מעל מפלס הכניסה 25	אחוז משטח עיקרי	מקסימום	2728
------------	--------------------	-----------------	---------	------

הערה לזכות

3.1.2 היקף הבנייה:

(ב) היקף הבניה המירבי לשטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה בשיעור של עד רבע מהשטחים העיקריים המותרים ועל פי השימושים והתכליות כמפורט בחוק.
(ג) בנוסף לשטחי השירות המוצעים לעיל הועדה רשאית להתיר שטחי חניה מבונה מעל מפלס הכניסה ובקומת הקרקע בלבד, כשטחי שירות בהיקף שלא יעלה על 25 מ"ר למקום חניה ובתנאים הבאים:
הועדה שוכנעה כי התקנת מקומות חניה כנדרש אינה אפשרית במרתף המבנה ובהיקפו מסיבות תכנוניות או אחרות.
הועדה שוכנעה כי הפיתרון המוצע משתלב בסביבה מבחינה עיצובית ותפקודית.

שטחי שירות	מתחת למפלס הכניסה	ראה הערה	מקסימום	2728
------------	-------------------	----------	---------	------

הערה לזכות

3.1.2 היקף הבנייה:

(ד) היקף הבניה המירבי לשטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין, לשימושים המותרים בהוראות תכנית מתאר "ע1 מרתפים".

מספר יחידות דיור למגרש	ראה הערה	מקסימום	2728
------------------------	----------	---------	------

הערה לזכות

3.1.6 מספר יחידות דיור:

(א) בבניה חדשה:

המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי המותר לבניה במגרש ב- 100.
בתוספות בניה ושיפוצים:
- המנה המתקבלת מחלוקת סך השטח המותר לבניה במגרש (עפ"י סעיפים 3.1.2 א', ב' ו' ב- 100 או לחילופין מחלוקת סך השטח המוצע לבניה חדשה בהיתר ב- 100 (הגדולה שבהם).
- תותר תוספת של יח"ד אחת במקרים אשר בהם השארית המתקבלת מהחלוקה שווה או גבוהה מ- 0.5, ובתנאי שכתוצאה מכך לא יקטן שטחה הכולל של דירה ממוצעת למגרש מ- 90 מ"ר.

מספר קומות	בית משותף	מרתף	מקסימום	2728
------------	-----------	------	---------	------

הערה לזכות

3.1.5 מרתפים, קומת קרקע ופרגולות:

(א) מותרות הקמת מרתפים לתכליות המפורטות בתכנית מתאר מקומית "ע1 - מרתפים" ועד לעומק של 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין (כהגדרתו בתכנית זו).
(ב) למרות האמור בתכנית "ע1 - מרתפים" הועדה המקומית רשאית להתיר חריגת המרתף מקווי הבנין לכיוון הרחוב ועד לקו המגרש וכן הגבהת המרתף עד ל 1.5 מ' מפני הרחוב הגובל במרכז המגרש, אם נוכחה כי הקמת מרתף כאמור אינה פוגעת באופי הסביבה ובחזיתות המבנה, וכי נשמרות הוראות התכנית לענין גובה המבנה כמפורט בסעיף 3.1.3 בתקנון, ומפלס הכניסה הקובעת לבנין.
חריגת המרתף מקווי הבנין לעבר מגרשים שכנים, על פי הוראות תכנית מתאר "ע1-מרתפים" לענין זה.

קומת עמודים חלקית	ראה הערה	מקסימום	2728
-------------------	----------	---------	------

הערה לזכות

3.1.5 מרתפים, קומת קרקע ופרגולות:

ג) קומת הקרקע של המבנה תהיה צמודה ככל האפשר לפני הקרקע ולתקרת המרתף, לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת. ואולם הועדה המקומית רשאית להתיר במקרים מיוחדים התקנת קומת עמודים חלקית, לשם חנייה מקורה בתחום המגרש, בחלקיו שאינם פונים לשטחים ציבוריים פתוחים ודרכים ובתנאי כי הפתרון המוצע עומד בדרישות הועדה מבחינה אדריכלית ועיצובית. הכל בכפוף להוראות סעיף 3.1.2'ג' שבתקנון.

2728	קומת עמודים מפולשת	אסור	
2728	גובה מבנה	10.5 מטרים	יחסי

הערה לזכות

3.1.3 גובה הבניין:

(א) גובה בניין בעל גג שטוח לא יעלה על 10.5 מ'.
 (ב) גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.3 מ' מעל הגובה האמור.
 ג) גובה בנין בעל גג רעפים לא יעלה על האמור בבנין בעל גג שטוח ובתוספת גובה המעקה עד לבסיס גג הרעפים. שיפועי גג הרעפים לא יעלו על 40% ויפנו ככל האפשר לכל כיווני הקירות החיצוניים של הבנין.
 ד) תותר בניה מעל גובה הבנין כמפורט בסעיף א' שלעיל, במסגרת אחוזי ושטחי הבניה המותרים ושימוש בחלל גג הרעפים, כחלק מהדירה שמתחת לגג או כדירה נפרדת, אם שוכנעה הועדה המקומית כי הבנייה האמורה משתלבת באופי הסביבה ואינה פוגעת בחלל הציבורי וחזיתות המבנה, ובתנאים הבאים:
 הבניה מעל גובה הבנין במבנה בעל גג שטוח תהיה ברובה (לפחות 75% מאורך החזית) בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מהקיר החיצוני של הבית לאורך חזיתו לרחוב ולא תחרוג מהקיר החיצוני של הבית ביתר החזיתות.
 שטח הבניה מעל גובה הבנין במבנה בעל גג שטוח לא יעלה על 50% משטח הגג, כולל כל המבנים והמתקנים שעליו וגובהו לא יעלה על 3 מ' (עד פני הגג העליון), מעל המפורט בסעיף א' שלעיל (קירוי הבניה שעל הגג בגג רעפים, בכפוף לאישור מהנדס העיר).
 ה) הועדה המקומית רשאית להתיר הגבהת המבנה בנוסף למפורט בסעיפים קטנים א-ד לעיל במקרים ובתנאים הבאים:
 במבנים קיימים החורגים מהגובה המותר על פי תוכנית זו, ועד לגובה המבנה הקיים, לשם שיפוע המבנה הקיים ואף לשם תוספות בניה עד לגובה המבנה הקיים.
 בתוספות למבנים קיימים אשר גובהם מגביל מימוש זכויות הבנייה ועד ל- 1.5 מ' נוסף (להנחת דעת מה"ע).
 במבנים בעלי חזית מסחרית ובמבנים לשימוש ציבורי ובעל אופי ציבורי ועד למטר נוסף.
 במגרשים משופעים אשר ההפרש בין הגבהים בהם עולה על 1.5 מ' ועד למטר נוסף.

2728	קו בניין צדדי 1	2.4 מטרים	
------	-----------------	-----------	--

הערה לזכות

3.1.4 קווי הבנייה:

(א) קווי הבנייה המירביים לבנייה לצד יהיו 2.4 מטר.

2728	קו בניין צדדי 2	2.4 מטרים	
------	-----------------	-----------	--

הערה לזכות

3.1.4 קווי הבנייה:

(א) קווי הבנייה המירביים לבנייה לצד יהיו 2.4 מטר.

2728	קו בניין אחורי	4 מטרים	
------	----------------	---------	--

הערה לזכות

3.1.4 קווי הבנייה:

(א) קווי הבנייה המירביים לבנייה לאחור יהיו 4 מטר.

2728	קו בניין	ראה הערה	
------	----------	----------	--

הערה לזכות

3.1.4 קווי הבנייה:

(ב) על אף האמור בסעיף 3.1.4 א), הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מהאמור, במסגרת שטחי הבניה המותרים ובמקרים הבאים:
 - אישור לבניה הקיימת מחוץ לקווי הבניה ועל פי חזית המבנה הקיים, זאת אם שוכנעה הועדה כי החריגה תואמת את אופי הבניה ברחוב ואינה פוגמת בחזות המבנה.
 - חריגה מקווי הבניה המותרים, במקרים של איחוד מגרשים, על פי החלטת הועדה המקומית, כמתבקש מגבולו החדש של המגרש.
 ג) הועדה המקומית רשאית להתיר בניה חדשה באופן החורג מקווי הבניה, על פי חזיתות המבנים הקיימים בפועל או בהמשך למבנים הקיימים ברחוב וכן לשימושי חניה מבונה. אולם אם מצא המנדס העיר כי חריגה כאמור עלולה לפגוע בשכן הסמוך לבניה המוצעת, תימסר לשכן הודעה בדבר הבניה המוצעת, ותינתן לו אורכה בת 14 יום להגיש התנגדות ולנמקה בפני הועדה המקומית.

(ד) הועדה המקומית רשאית להתיר במגבלות סעיפים 3.1.4 ו' ב' הקמתם של יותר ממבנה אחד על מגרש, אם שוכנעה כי אין בכך פגיעה בתפקוד המגרש וסביבתו.

(ה) במגרשים בלתי מבונים בעלי חזית מסחרית יהיה קו הבנין לחזית מחייב. חזית המבנה תוצמד לגבול המגרש לאורך 60 אחוז לפחות מפאת המגרש הצמודה לדרך.

(ו) הועדה המקומית רשאית להתנות הבניה, בהקמת גדר בגבול המגרש לרחוב בהמשך למיקום וגובה הגדרות הקיימים ברחוב ועל פי הוראות תוכנית זו.

(ז) הועדה המקומית רשאית להתיר הבלטת מרפסות זיזיות מעבר לקו הבנין לחזית הפונה לדרך או שצ"פ ואף מעבר לקו המגרש לאותה חזית במימדים המוגדרים בחוק כ"בליטות", בתנאי שהבליטה המוצעת תואמת את אופי הרחוב והמבנים בסביבתו, ובתנאים תכנוניים שתיקבע הועדה המקומית.

(ח) הועדה המקומית רשאית להתיר שיפוץ חזיתות של מבנה קיים, הבנוי בקו המגרש לשטח ציבורי, באופן המבליט את פני החזית עד ל 10 ס"מ מעבר לקו המגרש.

אין בהוראה זו משום מגבלה על התרת "בליטות" כמשמעותן בתקנות התכנון והבניה.

(ט) הועדה המקומית רשאית לקבוע הגבלות בנייה, לשם בטיחות תנועתית כמפורט בסעיף 3.5.3.

2728

מותר

חניה

הערה לזכות

3.1.7 הסדרי חנייה:

(א) קומות חנייה יותקנו עפ"י החוק התקף בעת הגשת הבקשה להתיר.

(ב) במגרשים שאינם משיקים לדרך בה מותרת תנועת כלי רכב, ובמקרים שבהם הפיתוח בחזית המגרש וסביבתו אינו מאפשר גישת כלי רכב לתחום המגרש, רשאית הועדה להימנע מתתן כניסת רכב לתחום המגרש. במקרים כאלה רשאית הועדה המקומית להקל או לפטור המגרש ממטן פתרונות חנייה כמפורט בס"ק א' דלעיל. הכל בכפוף להוראות החוק.

תכליות מותרות

תוכנית 2728

3.1.1 התכליות המותרות:

(א) שימוש מגורים.

במסגרת שימוש למגורים תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בהליך של פרסום על פי סעיף 149 לחוק, שימושי אכסון מלונאים וכן שירותים קהילתיים לאוכלוסיית הסביבה (כגון גני ילדים ומעונות, מועדוני יום לקשישים ושרותי בריאות ורווחה קהילתית).

אם שוכנעה כי השימוש המוצע משתלב באופי השכונה ואין בו מטרד לדיירי הסביבה מאופי השימוש ואופן פעילותו.

תנאי למתן היתר בניה

תוכנית 2728

4.1.1 נוהל מיוחד להיתר בנייה:

כל הבקשות להיתר יועברו לפני דיון בועדה המקומית, לידי מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לכך, למתן חוות דעת, הנחיות והמלצות לענין התאמתו של המוצע לאופי המקום.

לשם חוות הדעת רשאי מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לדרוש לצרף למסמכי הבקשה להיתר כל מסמך גרפי ומילולי אחר הדרוש לו לענין התאמתה על הבנייה המוצעת לאופי המקום וביניהם:

(א) בבנינים חדשים המיועדים לבנייה על מגרשים פנויים:

שרטוטים מפורטים של חזיתות המבנים הסמוכים למגרש.

צילומים של חזיתות המבנים הסמוכים למגרש.

תרשים איזומטרי של המבנה המוצע. תרשים סביבה בקנ"מ 1:250 של המגרש והמגרשים הסמוכים.

פרטי בנייה של אלמנטים מיוחדים בבנייה המוצעת בקנ"מ 1:20.

תכניות, חזיתות ותרשימים תאוריים של המבנה המוצע לשלב של מימוש מלא זכויותיו.

מסמכים אחרים, גרפיים ומילוליים, הדרושים למתן חוות הדעת.

(ב) בבנינים קיימים ומגרשים תפושים:

כל הנדרש עפ"י סעיף 4.1.1 א'.

תכניות כל הקומות במבנה הקיים וחלוקתם ליחידות דיור.

שרטוטים מפורטים של חזיתות המבנה כולל תיאור מצב המבנה, מערכות צנרת וכבלים.

תיאור ארכיטקטוני, גרפי ומילולי של המבנה, חומרי בנייה וגמר ואלמנטים ארכיטקטוניים מיוחדים.

תיעוד צילומי של חזיתות המבנה.

תרשימי איזומטריה של המבנה הקיים.

תכניות לשיפוץ המבנה כולו, כולל חצרי וגדרותיו. תכניות להרחבת כל יח"ד על המגרש ו/או תוספת יח"ד בכפוף להוראות התכנית על נספחיה.

תוכנית תמ"א/1

פרק המים:

7.1.6. תנאי להיתר לצורך בנייה בתת-הקרקע, ביסוס מבנים, גשרים, הקמת מנהרות, חציבה וכל עבודה אחרת בתת-הקרקע, אשר מחייבים שאיבת מי תהום, יהיה ניצול המים או השבתם לתת הקרקע או כל פתרון אחר, הכל בכפוף לקבלת אישור מנהל רשות המים, בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים, התשט"ו - 1955. השבת מי תהום, שנשאבו בבטיחות המפורטת לעיל, לתת-הקרקע תיעשה לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות.

תנאים למתן היתר איכלוס

תוכנית 2728

4.5 תנאים למתן היתרי בנייה ואיכלוס:

הועדה המקומית רשאית לדחות מתן היתרי בנייה ו/או היתרים לאיכלוס בתחום התכנית, עד להשלמת התקנת התשתיות הציבוריות והפיתוח הסביבתי באזור, הכל לשם הבטחת מתן שירותים סבירים לנשוא הבקשה להיתר.

הערה

תוכנית: 2728

4.1 תחום הוראות שימור:

כל האזורים הכלולים בתכנית הינם בעלי ערכים עירוניים ואדריכליים מיוחדים. באזורים אלה יעשה לשימור המאפיינים המיוחדים של החללים העירוניים (רחובות, כיכרות, גנים וכו') ושל אופי המבנים המצויים בהם, הן בשיפוצם ושיחזורם של מבנים קיימים, והן בהקמת מבנים חדשים. כל זאת בהתייחס לפרופורציות החללים, המבנים והחזיתות, גבהים, חומרי גמר ופרטי גמר אופייניים, ואלמנטים עירוניים ואדריכליים אחרים.

כל זכויות הבנייה המוקנות בתוקף הוראות תכנית זו, מותנות בהתאמה להוראות השימור המפורטות בתכנית זו על נספחיה וכפי שיקבע ע"י מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לענין זה.

4.3 הפקעות, הריסות ופינויים:

כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית יופקעו כחוק וירשמו ע"ש עיריית תל-אביב בספרי המקרקעין.

4.4 שטח עתיקות מוכרז:

על השטחים המוכרזים כ"שטח עתיקות מוכרז" ע"י רשות העתיקות, בתוקף הוראות חוק העתיקות תשל"ח 1978, יחולו בנוסף להוראות החוק הנוהלים הבאים:

א) לא תתבצע כל עבודה במגרש הכרוכה בעבודות עפר כלשהן, אלא בתנאי אישור רשות העתיקות לביצוע המבוקש בבקשה להיתר הבנייה או בכפוף לשינויים בבקשה להיתר שידרשו על ידי רשות העתיקות בעקבות מימצאים בשטח.

ב) רשות העתיקות רשאית לדרוש ממגיש בקשה להיתר ב"שטח עתיקות מוכרז", כי יקצה אמצעים לביצוע חתכים בקרקע בשטח המגרש במגמה לאמוד את היקפם ואיכותם של שרידים קדומים במקום.

ג) במידה ויתגלו מימצאים המצדיקים זאת, יופעלו על המגרש נוהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות החוק.

ד) אישור סופי לבנייה במגרש מותנה באישור "ועדת שיחזור שטחים מוכרזים מטעם רשות העתיקות".

4.6 איחוד וחלוקה (רפרצלציה):

הועדה המקומית רשאית להיתר חלוקת מגרשים ו/או איחוד מגרשים בהסכמת הבעלים, אם נוכחה כי החלוקה החדשה תואמת את אופי האזור ומסייעת למימוש הזכויות במגרשים אלה וזאת בתשריט חלוקה עפ"י סעיף 137 לחוק.

5. זמן ביצוע התכנית:

15 שנים מיום אישור התכנית.

תוכנית: 3440

הוראות לעניין הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושרות) בעת איחוד דירות, ראה תקנון תוכנית 3440 בשלמותו.

תוכנית: תמ"א/18/4

תוכנית או היתר לתחנת תדלוק יקודמו על פי תמ"א 18 תיקון 4 ותמ"א 18 / 4 / 1 ותמ"א 18 / 4 / 2 על שינוייה ומדיניות הועדה המקומית התקפה לנושא תחנות תדלוק.

בשימושים רגישים כהגדרתם בתמ"א 4/18 סעיף 15 יש לבדוק המצאות תחנת דלק קיימת/מתוכננת בסמיכות.

תוכנית: 3954

1) מטרת התוכנית - קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה לשם הצבת סוככים עונתיים למתן מחסה לסועדים, היושבים מחוץ לבתי אוכל במשך עונת החורף.

2) הוראות לעניין שימושים, הצבת סוככים עונתיים ופירוקם, שטח הסוכך, מיקום הסוכך, הנחיות עיצוביות, מיקלוט, חניה, מתקנים בתחום הסוכך, בניינים לשימור, ראה סעיף 4 בתקנון התוכנית.

3) הוראות לעניין תנאים למתן היתר בניה, תנאים למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית, ראה סעיף 6 בתקנון.

תוכנית: תמ"א/10/ד/12

מטרת התוכנית:

לקבוע הנחיות להכנת תוכניות ולמתן היתרים להקמת טורבינות רוח על מנת לעודד את ניצול אנרגיית הרוח כמקור של אנרגיה מתחדשת לצורך ייצור חשמל.

תוכנית: 4053

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמה ופעילות של מסגרות חינוך לגיל הרך, תוך שילובם ביעודי קרקע שונים ובתנאים כפי שיפורט,

זאת ע"י:

א) הוספת השימוש במגרשים ביעודי קרקע שונים (מגורים, תעסוקה ומסחר וכן ביעודי קרקע משולבים), באם עומדים בתנאים להיתר.

ב) קביעת הוראות למסגרות חינוכיות לגיל הרך במבנים חדשים ובמבנים קיימים לסוגיהם.

ג) תוספת בזכויות בניה עבור מצללות בשטח החצר האחורית או הצידית בנוסף לזכויות התקפות / (גם אם מוצו הזכויות התקפות). זכויות אלה יהיה ניתן לממש בין קווי הבניין לקווי המגרש בתחום החצר הצידית או האחורית בלבד לצורך שימושן של מסגרות החינוך לגיל הרך.

ד) קביעת הוראות לשינוי במרווח מינמאלי לצד ולאחור במבנים בכדי לאפשר מצללות לצורך שימושן של מסגרות החינוך לגיל הרך.

תוכנית: תמ"א/1**פרק מתקנים פוטו-וולטאיים**

- מטרת התוכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים לייצור חשמל באמצעות ניצול אנרגיית השמש, תוך מניעת מפגעים ומזעור הפגיעה בשטחים הפתוחים, באיכות הסביבה והנוף.
- לצורך הוצאת היתר בנייה ראה סעיף 5 בפרק זה בתמ"א/1.

תוכנית: תמ"א/10/1**4. מטרת התכנית:**

- 4.1 תיקון סעיף 5 לפרק המתקנים פוטו וולטאיים בתכנית תמ"א 1, על מנת לאפשר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים בדו שימוש בהליך של היתר, תוך ייעול השימוש בקרקע וצמצום הקמתם על הקרקע בשטחים פתוחים.

תוכנית: תמ"א/40/1/1**מטרת התכנית -**

- לקבוע הסדרים תכנוניים על מנת להקל על האפשרות להוספת מרחב מוגן דירתי ליחידות דיור קיימות ומרחב מוגן למבנה ציבור קיימים, אשר ישמשו להצלת חיי אדם.

תחולת התכנית

- 4.1 תכנית זו תחול על מגרשים שבהם קיימות יחידות דיור למגורים אחת או יותר שנבנו כדין כאין להן מרחב מוגן דירתי
- 4.2 תכנית זו תחול על מגרשים שבהם קיימים מבני ציבור אחד או יותר שנבנו כדין שאין להם מרחב מוגן.
- 4.3 התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט
- 4.4 התכנית לא תחול במגרש שנכלל כאתר המיועד לשימור בתכנית מאושרת או מופקדת, או שנכלל ברשימת אתרים לשימור מאושרת לפי התוספת הרביעית או שהוא מיועד לשימור כאמור בהודעה על הכנת תכנית שפורסמה לפי סעיף 77 או בתנאים שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק

תוכנית: תמ"א/70**3.1. מטרות:**

- להתוות את מדיניות התכנון האורבני והעצמת הפיתוח וההתחדשות העירונית סביב תחנות המטרו המתוכננות על מנת להעצים את השימוש במערכת הסעת ההמונים, זאת באמצעות קביעת הנחיות והוראות, אשר יאפשרו את העצמת הבניה כאמור תוך יישום עקרונות תכנון מוטה תחבורה ציבורית וייעול השימוש בקרקע.

3.2. עיקרי התכנית:

- 3.2.1 קביעת הוראות בדבר תכנון מוטה תחבורה ציבורית במתחמי ההשפעה.
 - 3.2.2 קביעת אזורים המיועדים להעצמת הבניה במתחמי ההשפעה וקביעת הוראות לתכנון באזורים אלה.
 - 3.2.3 קביעת הוראות לתכנון המרחב הציבורי במתחמי ההשפעה, תוך מתן דגש ליצירת רשת הליכה ורכיבה יעילה ונוחה, שתאפשר גישה מיטבית אל תחנות המטרו במרחבי התחנות וביניהם.
 - 3.2.4 קביעת הנחיות לתכנון מרחב הליכה המצוי בסמיכות מיידיית לכניסות לתחנות המטרו והיציאות מהן.
 - 3.2.5 קביעת הוראות בדבר הכללת דיור מכליל ודיור בהישג יד בתכניות מפורטות במתחמי ההשפעה.
 - 3.2.6 קביעת הוראות מחייבות להכנת תכניות במתחמי ההשפעה.
- הוראות לעניין יחס לתכניות תקפות ולתכניות שהוחלט על אישורן ולמתן היתרים מכוחן - ראה סעיף 5 בתקנון.
 - הוראות מעבר - ראה סעיף 6 בתקנון.
 - הוראות לעניין הגדרות - ראה סעיף 7 בתקנון.
 - הוראות להכנת תשריט (תקן חניה, צרכי ציבור, מרחב ציבורי, דיור מכליל, שלביות, בינוי) - ראה סעיף 10 בתקנון
 - הוראות לעניין רמת דיוק והוראות גמישות - ראה סעיף 11 בתקנון.
 - הוראות לעניין שטחים ביטחוניים - ראה סעיף 12
 - הוראות כלליות והוראות מיוחדות - ראה סעיף 13 בתקנון.
 - הוראות לעניין עדכון התכנית - ראה סעיף 14 בתקנון.
 - הוראות לעניין רח"ק ותמהיל שימושים בתחום תכנית - ראה לוח מס' 1 בתקנון.
 - הוראות לעניין תקן חניה לשימושי מגורים תעסוקה ומסחר ומדד נגישות לתחנות מטרו - ראה לוח מס' 2 בתקנון.
 - הוראות לעניין נספח עקרונות תכנון מרחבי תחנות המטרו במטרופולין תל אביב - ראה תקנון.

2026021120140722_2

בברכה,
אהוד כרמלי
אדריכל מתכנן ערים
מהמסד העיר