

**נספח: נספח ד' שבתוכנית השימור, "תמריצים לשיקום מבנים לשימור"**

נספח ד - תמריצים לשיקום מבנים לשימור

תכנית מתאר 2/2650 לשימור מבנים בתל-אביב  
מיום 29.6.08 עמוד 1 מתוך 5

**נספח ד - תמריצים לשיקום מבנים לשימור**

נושא	תמריץ	תנאים והגבלות
1. קווי בנין	כדי לאפשר את ניצול זכויות הבניה התקפות תותר בניה ע"פ קווי הבניה כלהלן: א. לתזית הרחוב ע"פ קונטורי המבנה הקיים המיועד לשימור. ב. לתזית הצד - ע"פ קונטור המבנה הקיים המיועד לשימור. במקרים בהם לא נצל המרווח עד לקו תכנון הצדדיים שנקבעו בתכניות התקפות, הועדה המקומית תהיה רשאית בתמלכת יחידת השימור לחתיר צמצום קווי הבנין עד למותר בתכניות התקפות בתנאי ששוכנעה שאין פגיעה בשימור המבנה. ג. לאחור ע"פ קונטור המבנה הקיים המיועד לשימור או עד 3 מ' מקו המגרש האחורי (הקטן שבחם) בכל הקומות. ד. למטרות סעיף זה, בחלקות בוץ שוני תזימות לרחוב, יחידת השימור תהיה רשאית לקבוע אחד מקווי הבנין הצדדיים כקו בנין אחורי.	א. צמצום קו הבנין מעבר לקו הבנין שנקבע בתכניות התקפות, יעשה באמצעות פרסום ומשלוח הודעות בהתאם לסעיף 149 לחוק.
2. תכסית	תותר חידלת תכסית המבנה עד 60% משטח המגרש ובמגרשים פינתיים עד 70% משטח המגרש.	חידלת ותכסית ע"פ סעיף זה אינה מגדילה את היקף תכניה כמפורט בתכניות התקפות.
3. מספר מבנים במגרש	תותר הקמת מבנה נוסף במגרש בנוסף למבנה לשימור, במגבלות זכויות הבניה המותרות במגרש.	הקמת המבנה הנוסף תהיה בכפוף להוראות התכנית התקפות ולכל הוראות תכנית זו. המרחק בין המבנה הקיים למבנה החדש יוקבע ע"י יחידת השימור.
4. שטחי עזר	יותר חישובם של תלכי מבנה שהותרו בהיתר המקורי כיתדרי כביסה, יגריים, יחדרי הסקה וימתסנים והמצויים בתוך מעטפת המבנה, כשטח עיקרי - בנוסף לשטחים העיקריים המותרים במגרש.	א. שינוי השימוש בשטחים כאמור יתנה בהצטחה שלא יפגע תפקוד המבנה. ב. תמריץ זה יחול גם על מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות.
5. מרפסות	מרפסות בקומות עליונות. א. תותר בניית מרפסות חדשות מעבר לקו בנין ובהתאמה למרפסות הקיימות בתאום עם יחידת השימור. ב. שטח המרפסות החדשות המנוחות שיונתקו מעל המרפסות הקיימות, יותר	א. המרפסות החדשות יותאמו למתכונת המרפסות הקיימות במבנה. ב. תמריץ זה יחול גם על מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות בהם מותרת תוספת בניה לפי הוראות תכנית זו.

תנאים והגבלות	תמריץ	נושא
	<p>בנוסף לשטחי הבניה המתירים ( כשטח למרפסות בלבד).</p>	
<p>א. שחזור מרפסות או התקנת מדרגות, רמפות וכו' בתוך שטח בו קיים מעבר לציבור, יותנה בהבטחת מעבר ראוי ברחוב כפי שיקבע מהנדס העיר. הפעולות שלעיל תעשה בתחום לתיק תיעוד ועל פי הנחיות יחידת השימור. ז. תמריץ זה יחול גם על מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות.</p>	<p>מרפסות בקומות קרקע. ג. במקומות שבין בוטלה הפקעה לדרך ע"פ הוראות תכנית זו, יותר המשך קיומן או שחזורן של המרפסות בקומת הקרקע והתקנת מדרגות, רמפות וכו' במתכונת המקורית וכן אמצעי גישה למבנה (כולל במבנה עם חזית מסחרית).</p>	
<p>א. מיקום הבניה על הגג ייקבע באישור יחידת השימור. ב. בניה על הגג מותרת בניסגיה של 2.5 מ' למחות ממעקה הגג הקיים בחזיתות הקדמיות. ג. במבנה ייחודי ובעל מבנה גיאומטרי מורכב, ובמבנה שעל גגו אלמנטים בעלי ערך אדריכלי, הועדה המקומית רשאית לדרוש הגדלת הנסגיה ו/או נסגיות בחזיתות נוספות ו/או נסגיה נוספת מהאלמנטים בעלי ערך אדריכלי כפי שישירש. ד. גובה הבניה על הגג לא יעלה על 2.7 מ' בין רצפה לתקרה. ה. חדרים המונים לחזית הקדמית ייבנו בו זמנית. ו. לא יותרו חדרים על הגג מעל דירות גג.</p>	<p>חדרים על הגג א. יותרו חדרי יציאה לגג מדיירות בקומה העליונה וכתוצאתם בתכנית מתאר מקומית (ג') עד לשטח של 40 מ"ר ליחידה ועד לתכסיית של 50% משטח הגג (הקטן שבהם). ב. תותר הצמדת הבניה לחזיתות אחוריות וצידייות בלבד, בכפוף להגבלות המפורטות לחלק.</p>	<p>6. בניה על הגג.</p>
<p>א. השימוש וביצוע העבודות בעליית הגג יתגו בכך שאין פגיעה במבנה ובתפקודו. ב. לא תותר הבלטת חלונות אנכיים חדשים ממישור גג הרעפים. ג. לא יחולו הוראות סעיף 10.ב בתכנית מתאר מקומית ג' ('עליות גג כנגות משופעים') ד. תמריץ זה יחול גם על מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות.</p>	<p>עליות גג א. במבנים לשימור, שנבנו ע"פ חזית המקורי עם גג משופע, יותר שימוש בעליית גג, ובלבד שהכניסה לעליית הגג תהיה מהזירת או הדירות או החלל שמתחת. ב. חשטחים שיתווספו בעליית הגג יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המתירים ע"פ התכניות התקפות. ג. יותרו חלונות שטוחים במישור המשופע של גג הרעפים בתאום עם יחידת השימור.</p>	
<p>א. בניה על הגג מותרת בניסגיה של 2.5 מ' למחות ממעקה הגג הקיים בחזיתות הקדמיות. תותר ליירות גג ללא הגבלת שטח הבניה,</p>	<p>דירות גג א. תותר חמרת הבניה המותרת על הגג ליירות גג ללא הגבלת שטח הבניה,</p>	

נושא	תמריץ	תנאים והגבלות
	<p>בכפוף לשמירת נסיגה כמפורט להלן ושאר הגבלות נספח זה ויתר הוראות התכנית.</p> <p>ב. במבנים אשר היו זכאים לזכויות בניה על הגג מכח תכניות תקפות לולא הוכרזו כמבנים לשימור, וזכויות אלה לא ניתנות למימוש סביב בגין מגבלות תכנית זו, רשאי מהנדס העיר להמליץ לוועדה המקומית לחרוג באופן חלקי או מלא מהוראות הנסיגה בחזיתות הקדמיות.</p>	<p>תצמודת הבניה לחזיתות אחוריות וצדדיות באותם חלקים בחזיתות הצידינות שאינם בתחום הנסיגה האמורה.</p> <p>ב. במבנה ייחודי ובעל מבנה גאומטרי מורכב, ובמבנה שעל גגו אלמנטים בעלי ערך אדריכלי, הועדה המקומית רשאית לדרוש הגדלת הנסיגה ואו נסיגות בחזיתות נוספות ואו נסיגה נוספת מהאלמנטים בעלי ערך אדריכלי כפי שימירש.</p> <p>ג. גובה הבניה על הגג לא יעלה על 2.7 מ' בין רצפה לתקרה אלא אם שוכנעה הועדה המקומית שבניה הנבונה מתאמור לעיל אינה מוגעת במטרות השימור. בכל מקרה, גובה הבניה לא יעלה על גובה קומה טיפוסית במבנה.</p> <p>ד. יחידת השימור רשאית להתנות תנאים בעניין שלבי הבניה על הגג, כגון: תנאי כי הבניה על הגג הפונה לחזית הקדמית תבנה בו זמנית.</p> <p>ה. התקנת דירות הגג מוגבלת למפלס הגג בלבד.</p> <p>ו. לא תותר בניה על גג אחד של חדרים על הגג ודירות גג אלא אם החדרים והדירות מופנות לחזיתות שונות, ואין פגיעה בערכי השימור של המבנה.</p> <p>ז. תוספת יחידות דיור על הגג תהיה ע"פ הוראות סעיף 11 בטבלה זו.</p>
	<p>שימושים בבניה על הגג (לדירות גג, חדרים על הגג ועליות גג כאמור לעיל) א. השימוש בשטח הבני על הגג יהיה ע"פ השימוש הקיים במבנה.</p> <p>ב. למרות האמור לעיל, יותר בכל מבנה שימוש למגורים בשטח זה.</p>	<p>תמריץ זה יחול גם על מבנים לשימור עם הגבלות מתמירות בהם מותרת תוספת בניה על הגג לפי הוראות התכנית זו.</p>
<p>7. <b>מרכיבים דקורטיביים (פרגולות, קורות דקורטיביות, גגונים וכו')</b></p>	<p>א. תותר התקנת מרכיבים דקורטיביים במתכונת הקיימת במבנה לשימור, כגון: פרגולות בנויות, גגונים, מצחיות, קורות דקורטיביות וכו'. ב. שטחי המרכיבים הדקורטיביים יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המותרים לפי תכניות תקפות. ג. מאפייני המרכיבים הנ"ל יהיו בהתאם לקובץ הנחיות לשיקום מבנים ואתרים לשימור בתל אביב-יפו.</p>	<p>א. ממדי ומאפייני המרכיבים הדקורטיביים יהיו במתכונת הקיימת במבנה לשימור, ע"פ המקור וע"פ סגנון הבניה שלו, וינתנו בשיקול דעת יחידת השימור. ב. לא יחולו הוראות סי 10 בתכנית מתאר מקומית ג' ("פרגולות"). ג. תמריץ זה יחול גם על מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות.</p>
<p>8. <b>דירות גן</b></p>	<p>א. יותרו דירות גן בקומת הקרקע של המבנה, בחלקים הפגנים לחזיתות אחוריות, לרבות חזיתות הצד האחוריות. ב. הותר הצמדה של החצר האחורית</p>	<p>א. לא יותרו שינויים בחזיתות למעט הגדלת חלון קיים לדלת לחצרות. בחזית האחורית ובחזיתות הצד האחוריות בלבד. ב. חקנת גדרות המרדה בין חצרות דירות הגן יותנו</p>

נושא	תמריץ	תנאים והגבלות
	לדירות הנן.	<p>א. אישור היחידה לשימור על מנת להבטיח התאמה לערכי השימור של המבנה.</p> <p>ג. תוספת דירות גן תהיה ע"פ הוראות סעיף 11 בטבלה זו.</p> <p>ד. תמריץ זה יחול גם על מבנים לשימור עם הגבלות מתמירות.</p>
<p><b>9. בניה מתחת למפלס הכניסה למבנה</b></p>	<p>א. תותר בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה, במסגרת תכנית המבנה לשימור. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים היעקריים המותרים בתכנית התקנות.</p> <p>ב. השימוש בשטחים אלה יהיה ע"פ השימוש הקיים בקומה שמעליהם. בכל מקרה יותר השימוש למשרדים.</p> <p>ג. תותר הצמדת השטחים כאמור, ליחידות שמעליהן.</p> <p>ד. תותר התקנת חצר אנגלית ואמצעי האורה ואיורור לחללים שמתחת למפלס הכניסה, בחצר האחורית של המבנה מעבר לקונטור המבנה בהתאם להנחיות יחידת השימור.</p> <p>ה. בנוסף לאמור לעיל, תותר בניית מרתפי חניה עד 3 קומות בכפוף לאישור יחידת השימור ובתנאים להוראות הסעיפים 7 (א) ו(ד) בתכנית ע"י (לעניין גובה קומות המרתף וקווי בניין קומות המרתף). במקרה של סתירה בין סעיפים אלו לאמור בתכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו.</p> <p>ו. במבנים הבנויים על קומת מסד (כמה) בגובה שמעל 1.70 מ' תותר הקמת מרתף חניה בשטח המגרש.</p>	<p>א. בנייה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה תותר בהבטחה שלא ייפגע המבנה לשימור והמבנים הסמוכים לו.</p> <p>ב. לא תותר הריסת התקרות וחזרי המזריגות הקיימים במבנה, למעט תקרת קומת המרתף.</p> <p>ג. לא יותרו שינויים בחזיתות הקדמיות של המבנה ובחלקים קדמיים של חזיתות הצד. בחזיתות האחוריות, פגחים חדשים ימוקמו מתחת לפתחים קיימים.</p> <p>ד. השימוש בשטחים כאמור יותנה באי פגיעה במבנה ובתפקודו.</p> <p>ת. במקרה של התקנת מרתף חניה, יהיה מפלס גג המרתף שפחוץ למעטפת המבנה מתחת למפלס החצר המקורית.</p> <p>ו. במקרה של קומת מסד קיימת מוגבהת מעל לרחוב (במה), יבטח שימור הבמה.</p> <p>ז. לאתר ביצוע המרתף, החצר תשוחרר למתכונתה המקורית, למעט שינויים מינימאליים הנדרשים לתפקוד המרתף.</p> <p>ת. תוספת היחידות דיוך מתחת למפלס הכניסה למבנה תהיה על פי הוראות סעיף 11 בטבלה זו.</p> <p>ט. תמריץ זה יחול גם על מבנים לשימור עם הגבלות מתמירות.</p>
<p><b>10. הרחבת השימושים המותרים במבנה</b></p>	<p>הועדה המקומית רשאית להרחיב את רשימת השימושים המותרים במבנה לשימור.</p>	<p>א. השימוש כאמור יותר בתנאי שיתואם לאימי המבנה ולמטרות חזקנית, על פי שיקול דעת היחידה לשימור.</p> <p>ב. השימוש כאמור יעשה בהליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק.</p> <p>ג. תמריץ זה יחול גם על מבנים לשימור עם הגבלות מתמירות.</p>

נושא	תמריץ	תנאים והגבלות
<p>11. <b>תוספת יחידות דיור במבנים לשימור</b></p>	<p>במבנים לשימור אשר בהם מותרת תוספת שטחי בניה עיקריים ע"פ תוראות נספח זה, יותרו יחידות דיור נוספות.</p>	<p>א. שטח דירות חדשות לא יפחת מהשטח הממוצע לדירה כפי שהותר בתכניות התקפות.                      ב. תוספת יחידות דיור מעבר לאמור בסעיף א' לעיל תתבצע באישור היחידה לשימור, בתנאי שתיומנע מגיעה בערכי המבנה ובלבד ששטח דירה חדשה לא יפחת מ- 75% מהשטח המותר בסעיף א.                      ג. במבנים לשימור באזורים שאינם מיועדים למגורים, גודל דירה חדשה יהיה על פי סעיף 5 בנספח ג' לתכנית זו.                      ד. תמריץ זה יחול גם על מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות.</p>