

**עמוד השער של הוראות התכנית**

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' תא/3888**

**תכנית לשיקום שוק הכרמל והשוק המערבי**

מחוז **תל אביב**  
 מרחב תכנון מקומי **תל-אביב - יפו**  
 סוג התכנית **סוג התכנית**

**אישורים**

**הפקדה**

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
תכנית מס' תא/3888		
שם התכנית:	" התכנית לשיקום שוק הכרמל והשוק המערבי"	
<b>הומלצה להפקדה בישיבות:</b>		
תאריך	פרוטוקול	09-0026
11.11.2009	"	החלטה 5
"	"	"
"	"	"
ותוקנה ע"י הועדה המחוזית ואושרה להפקדה		
תאריך	ישיבה מס'	777
19.09.2011	"	785
30.4.2012		
מנהל האגף	מהנדס העיר	י"ד הועדה/יו"ר ועדת המשנה
אילן גולן	ד	ד"ר ארנון ספיר
		מנכ"ל וסגן ראש העירייה
		תאריך: 1/10/12

63

## דברי הסבר לתכנית

מטרתה העיקרית של תכנית זו היא להסדיר את מעמדם הסטטוטורי של "שוק הכרמל", "שוק הבשר" ו"השוק המערבי", על מנת שניתן יהיה בעתיד לשקם ולשפץ את השוק, להעמיד דוכנים חדשים, לאפשר החלפת תשתיות, הקמת קירוי, הסדרי פריקה וטעינה, פינוי אשפה ומיחזור אשפה נאותים, חנייה תת קרקעית וכד'. התכנית תתווה קשר אורבני בין כיכר מגן דוד לרחוב יצחק אלחנן ותשפר ע"י כך את הרצף בין חלקי העיר. התכנית תיעד מגרשים זמינים לצרכי ציבור עבור תושבי כרם התימנים וכרם ישראל. כמו כן תאפשר התכנית שיווק מגרשי ממ"י ללא תלות בפינויים כפי שנקבע בתכנית הראשית 2510. התכנית תגדיר זכויות בניה והוראות בניה באזורים המוקפאים כיום בדופן השוק, ותאפשר התחדשות עירונית באזור כולו. תוכנית זו פותחה בראיה בת קיימא ונערך תהליך שיתוף בעלי עניין בשיתוף תושבי הסביבה, סוחרים, ובעלי עניין נוספים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

התחדשות מתחם "שוק הכרמל"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית (מספר התוכנית)
תא/3888	מספר התוכנית	
כ-74 דונם		1.2 שטח התוכנית
• הפקדה	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
מאי 2012	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות, למעט בתחמים המסומנים לאיחוד וחלוקה.	היתרים או הרשאות	
• תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה במתחמים המסומנים לאיחוד וחלוקה, בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.	סוג איחוד וחלוקה	
• כן	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X  
קואורדינטה Y

התכנית כוללת את "שוק הכרמל", "השוק המערבי" (מדרום ל"שוק הכרמל" מצפון לרחוב דניאל), חניון הכרמלית (הכולל חלק מגן הכובשים), מגרשים ממערב לשוק המערבי המשמשים חניון ציבורי, חניון אחוזות החוף מדרום לשוק המערבי המשמש לפעילותו של השוק ומגרשים בין הרחובות הכרמל, יום-טוב וגדרה.



תל אביב-יפו

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

נפה

תל אביב

יישוב

תל-אביב-יפו

שכונה

כרם התימנים

רחוב

כל הרחובות הנכללים בין הרחובות - הכרמל, גדרה, יום טוב, תרמ"ב, הכובשים, הכרמלית.

מספר בית

הכרמל כל האי זוגיים, זוגיים - 2-22  
גדרה כל הזוגיים  
יום טוב כל הזוגיים  
הלל הזקן 9,18,16  
רבי עקיבא 15,17,18,20,22,24  
רבן גמליאל 23-28  
רבי מאיר

23,25,27,29,31,33,38,40,42

מל"ן 39,41,43-48

ישכון 41,45,36,38,40

חיים חבשוש 35,37-40,42

תרמ"ב כל הזוגיים, 35,37

סמטת הכרמל כולו

קאפח יחיא 1-7

נחליאל 1-8

כנפי נשרים 2,15,16,17

דניאל מזרחית לרחוב הכובשים

כרמלית מזרחית לרחוב הכובשים

הכובשים 22-55

קהילת עדן 12-14

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6918	מוסדר	חלק מהגוש		1,86,87
6919	מוסדר	חלק מהגוש		13
7001	מוסדר	חלק מהגוש	93-115,117-121 125, 126, 134-136, 139	123, 137
7002	מוסדר	חלק מהגוש	6	3,7,9
7465	מוסדר	חלק מהגוש	35-43,49,50,52	44,51
7466	מוסדר	חלק מהגוש	50-71,79,81,85	73,74,80

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריש בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
7465, 7466	6917

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא ברשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

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
תמ"א 13 חופים	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תמ"א 13 על שינוייה	5857	31/07/1983
תמ"א 18 תחנות דלק	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תמ"א 18 על שינוייה.	5568	23/08/2006
תמ"מ 5	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תמ"מ 5.	5330	14/03/2002

16/8/2007	5704	תכנית זו אינה משנה את הוראות תמא/34/ב/4	כפיפות	תמא/34/ב/4
27/12/2005	5474	תכנית זו אינה משנה את הוראות תמא/35	כפיפות	תמא/35
21/04/1994	4208	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית ג', אלא מפרטת ומתאימה אותן למרקם הקיים	פירוט/כפיפות	ג'
03/07/1975	2123	<ul style="list-style-type: none"> <li>ביטול הרחבת דרך ברחוב הכרמל.</li> <li>שינוי ייעוד והגדרת זכויות בנייה עבור השטח שלאורך הרחובות יום טוב וגדרה.</li> <li>שינוי ייעוד של "אזור מלאכה, תעשיה זעירה, אחסנה ושרותי מסחר (שוק)" ל"מסחר ותעסוקה"</li> </ul>	ביטול	1200
		בתחום תכנית זו	ביטול	39
		בתחום תכנית זו	ביטול	איי יפו
11/11/1993	4161	<ul style="list-style-type: none"> <li>תכנית זו כוללת חלק משטח תכנית 2510.</li> <li>שינוי זכויות הבנייה והוראות הבנייה במגרשים.</li> <li>שינוי ייעוד מ"בנין ציבור מיוחד" ל"תעשיה זעירה ומסחר" (שוק)</li> <li>במקרה של סתירה בין התכניות, הוראות תכנית זו קובעות.</li> </ul>	שינוי	2510 "כרם התימנים"
11/07/1991	3900	<ul style="list-style-type: none"> <li>שינוי ייעוד קרקע מ: "בנייני ציבור" ושימושים מותרים: מסוף אוטובוסים, חניון שרותי חרום ופיקוח עירוני, מחסנים עירוניים ומתקנים הנדסיים ל: "שטח ציבורי פתוח" ו"מבנים ומוסדות ציבור". יותר בו שימוש חורג עבור מרכז לתחבורה "חניון הכרמלית".</li> </ul>	שינוי	2407
04/09/2008	5846	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 2650ב', שתחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2650ב' תכנית השימור

18/3/2003	5264	שינוי למספר הקומות ולגובה קומה ללא צורך בבקשת הקלה.	שינוי ביעוד "מגורים מסחר ותיירות" בלבד. כפיפות בשאר סעיפי התכנית.	ע'1 מרתפים
28/11/1985	3275	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לבנין לשימור בלבד.</li> <li>• במקרה של סתירה בין התכניות, הוראות תכנית זו קובעות.</li> </ul>	כפיפות	ע' מרתפים
16/4/2001	4978	<ul style="list-style-type: none"> <li>• במקרה של סתירה בין התכניות, הוראות תכנית זו קובעות.</li> </ul>	כפיפות	ח' חניה
16/2/2006	5495	<ul style="list-style-type: none"> <li>• במקרה של סתירה בין התכניות, הוראות תכנית זו קובעות.</li> </ul>	כפיפות	3380 מתקנים יבילים באתרי בניה

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אקסלרוד- גרובמן אדריכלים	1.4.2012	-	37	-	מחייב	הוראות התוכנית
		אגף תכנון העיר, עיריית תל אביב יפו, אקסלרוד- גרובמן אדריכלים	1.4.2012	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		אקסלרוד- גרובמן אדריכלים	1.4.2012	1		1:500	מנחה אך מחייב לעניין קווי בניין קדמיים וגובה קומת קרקע/מסחרית	נספח בינוי 1
		אקסלרוד- גרובמן אדריכלים	1.4.2012	1		1:500	מנחה אך מחייב לעניין קווי בניין קדמיים וגובה קומת קרקע/מסחרית	נספח בינוי 2 - חתכים
		אקסלרוד- גרובמן אדריכלים	1.4.2012	1		1:500	מנחה אך מחייב לעניין קווי בניין קדמיים וגובה קומת קרקע/מסחרית	נספח בינוי 3 - חתכים
		אקסלרוד- גרובמן אדריכלים	1.4.2012	1		-	מנחה	נספח בינוי 4 - הוראות העמדת דוכנים

מבא"ת ספטמבר 2007

עמוד 8 מתוך 37



תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחילה	סוג המסמך
		עורך המסמך - אקסלרוד- גרובמן אדריכלים	1.4.2012	1		1:1000		נספח בינוי 5 - מצב קיים - חזיתות "שוק הכרמל", "שוק הבשר" ו"השוק המערכי"
		אקסלרוד- גרובמן אדריכלים	1.4.2012	1		1:500		נספח בינוי 6 - מצב קיים - גגות "שוק הכרמל"
		דגש הנדסה	1.7.2012	1		1:500	מנחה	נספח תנועה
		לבל מהנדסים	3.6.2012	1	20	1:500	מנחה	נספח תשתיות+ קטע לדוגמא

**כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים.**

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

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש/ חלקת (*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם	שם האגיד / שם	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
							רשות מקומית					ועדה מקומית לתכנון ובנייה

1.8.2 יזם בפועל												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם	רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	ועדה מקומית לתכנון ובנייה

1.8.3 בעלי עניין בקרקע												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם	רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
												בעלים פרטיים מג"י
										אלי לוי	עיריית ת"א-יפו	בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
												מנהל התנועה, עיריית ת"א-יפו

דוא"ל	פקס	טלפון	מלפון	כתובת	מס' האידי	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יועץ תשלום
office@ax-gr.com	03-5291983	03-5291982		יזם קארן 30 תל אביב		מקומית	108298	14266886	יעקב (אשה) גרובמן. אקמלרוז גרובמן אדריכלים	אדריכל	אדריכלות
info@datamap.com	03-7516356	03-7541000		רח' הירקון 67, בני ברק			570	052602984	"אמת מידה" – יאיר נחמיאס	מודד	מודד- חזיתות ר"חשוק המערבי
irad@DGSH.co.il	03-7554433	03-7554444		רח' בן גוריון 2, ר"ג			12244	037536232	"דגש" – עירד שרייבך	מהנדס תנועה	יועץ תנועה
office@lebel.co.il	03-6916647	03-6952418		נחלת יצחק 32א, תל אביב			12100	7335276	"לב מנהלטים" – יורם לבל	מהנדס	יועץ תשתיות
office@yozmot-env.com	077-3508003	077-3508001		הרכבת 28, תל אביב 67770			51280688 ת.פ. 6	031187768	יחזמת למען הסביבה והקהילה בע"מ – יוסי קליק	מהנדס	יועץ סביבה
herzel@semo.cc	03-6134185	03-6134177		רח' הבונים 1, ר"ג 52462			51061267 ת.פ. 5	58426743	"סמו הנדסה" – הרצל תפילין	מהנדס חשמל	יועץ חשמל
sheferyos@bezeqint.net	03-9387579	03-9011747		העבודה 11, ראש העין			51320665 ת.פ. 6	55023659	"על בנות" – יוסי שפר	יועץ בטיחות	יועץ בטיחות

## 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.

הגדרת מונח	מונח	שווקים
רחוב הכרמל בחלק בין רחוב אלנבי לבין רחוב דניאל בתאי שטח: 618, 600, 601, 603, 606, 608, 611, 613	שוק הכרמל	
חנייות ודוכנים הנמצאים בתחום שבין רחוב הכרמל לרחוב יום טוב (כולל יום טוב), בין רחוב מל"ן וסמטת הכרמל (לא כולל). בתאי שטח: 602, 604, 605, 607, 609, 610	"שוק הבשר"	
דוכני השוק וחנייות הנמצאים בתחום הרחובות בין "שוק הכרמל" וכנפי נשרים, סמטת הכרמל ורחוב דניאל המשמשים היום כשוק. בתא שטח: 612	השוק המערבי	
המגרשים הנמצאים ממערב ל"שוק הכרמל" בתחום המוגדר בין רחוב הכרמל לרחובות גדרה ויום טוב. בתאי שטח: 500-561	דופן השוק	
המגרש המצוי מדרום לשוק המערבי בין הרחובות הכרמל ותא שטח 1001 והמשך הרחוב כנפי נשרים. בתא שטח: 701	מרכז לוגיסטי	
המגרשים בחלק הדרום מערבי של התכנית בתאי שטח: 614-617	מבנה ציבור	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

- קביעת יעודים ושימושים, זכויות והוראות בנייה ועקרונות בינוי לכל תחום התכנית, במטרה להסדיר לאחור אישור התכנית, בין היתר, את זכויות סוהרי השווקים בתחום התכנית
- שיקום "שוק הכרמל", "שוק הבשר" ו"השוק המערבי" במקומם. השיקום יאפשר שיפור איכות החיים, התחדשות עירונית ושיפור הממשק בין השוק למגורים.
- הקמת מרכז לוגיסטי (מנהלת שוק, אזור פריקה וטעינה, מרכז לטיפול בפסולת ושירותים ציבוריים) שיטפל במטרדים הנובעים מתפעול השוק.
- קביעת שטחי ציבור לשכונת כרם התימנים בשטח שלא יקטן מהקיים בתכנית תקפה 2510.
- התחדשות עירונית ע"י יצירת רצף אורבני ומתן זכויות למגורים ואזור עירוב שימושים.
- פתרון חניה תת קרקעי מתחת למבני ציבור והמרכז הלוגיסטי.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מ "דרך קיימת" ל "מבנים ומוסדות ציבור" - בתחום "שוק הכרמלי" ו"שוק הבשר".
- ב. שינוי ייעוד מ"דרך מוצעת" לשימושים מעורבים: "מגורים, מסחר ותיירות" - בדופן השוק.
- ג. שינוי יעוד קרקע מ"אזור לתכנון בעתיד" לשימושים מעורבים: "מגורים, מסחר ותיירות" - בדופן השוק.
- ד. שינוי יעוד קרקע מ " בנין ציבורי מיוחד" ל "מבנים ומוסדות ציבור" - בשוק המערבי.
- ה. שינוי יעוד קרקע מ "בניין ציבורי מוצעי: עבור שימושים של מסוף תחבורה ציבורית" ל: "מבנים ומוסדות ציבור", "שטח ציבורי פתוח" במסוף הכרמלית, גן הכובשים.
- ו. שינויי יעוד קרקע מ "מגורים" ל "מבנים ומוסדות ציבור" בין הרחובות הכובשים והמשך רחוב כנפי ישרים.
- ז. שינוי ייעוד מ "מלאכה-תעשיה זעירה" ל"מסחר ומשרדים" בין הרחובות דניאל והכרמלית.
- ח. קביעת השימושים המתירים בכל יעוד קרקע.
- ט. קביעת הוראות הבנייה עבור המגרשים בכל היעודים בנושאים הבאים, או בחלקם, כנדרש: בינוי, זכויות בנייה, קווי בניין, גובה בניינים ומספר קומות, צפיפות הבנייה, תכנית, זיקת הגנה. התווית דרכים חדשות.
- יא. קביעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה במתחמים המסומנים לאיחוד וחלוקה, בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.
- יב. קביעת תנאים למתן היתרי בניה כולל דרישות לתכנית עיצוב עבור חלקים מהתכנית.
- יג. קביעת הוראות לפיתוח שטח ולמערכות תשתית הכוללות: דרכים, ביוב ניקוז ותיעול, חשמל ומאור, תקשורת, פינוי אשפה וכו'.
- יד. קביעת הנחיות סביבתיות בנושא גגות ירוקים, אנרגיה מתחדשת, מי נגר, טיפול בפסולת ומיחזור.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	74.340
-------------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	8,841	+15,426	24,267	
	מס' יח"ד	168	+296	464	
תיירות	מ"ר	0	+3,109	3,109	
מסחר	מ"ר	116	+6,591	6,707	
משרדים, תעסוקה	מ"ר	0	+8,623	8,623	
מבנה ציבור	מ"ר	21,397	-282	21,115	
מבנה ציבור- תחום השוק	מ"ר	0	+19,966	19,966	

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג גתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		0	-6,285	6,285	מ"ר	תעשייה קלה ומלאכה

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**  
**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
תחנת דלק	שימור	חזית מסחרית	זיקת הנאה		
				302-305	מגורים ב'
		401-402		401-402	מגורים ג'
		701		701	מסחר ומשרדים
		,600-614 618,616	612	600-618	מבנים ומוסדות ציבור
				1001-1002	שטח ציבורי פתוח
105,108				101-108	דרך מאושרת
				201-208	דרך מוצעת
500- 511,513,517	500	500-561	501- 561	500-561	מגורים, מסחר ותיירות
				901-902	מסחר

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**

מוצע			קיים		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
14.0	10,086	דרך מאושרת	17.3	12,895	דרך קיימת
9.5	7,407	דרך מוצעת	18.0	13,381	דרך מוצעת
0.0			4.1	3,068	דרך משולבת מוצעת
31	23,076	מבנה ציבור	8.5	6,285	מלאכה ותעשייה זעירה
3.5	2,564	מגורים ג'	11.9	8,841	מגורים ג'
4.4	3,254	מגורים ב'	24.6	18,249	בנין ציבורי מוצע
7.1	5,315	מסחר ומשרדים	0.0		
13.9	10,286	שצ"פ	0.6	439	שצ"פ
0.0			4.2	3,148	בניין ציבורי מיוחד
15.8	11,730	מגורים מסחר ותיירות	10.7	7,918	אזור לתכנון בעתיד
0.8	622	מסחר	0.2	116	מסחר
	<b>74,340</b>	<b>סה"כ</b>		<b>74,340</b>	<b>סה"כ</b>

## 4 יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור

#### 4.1.1 שימושים

א. שווקים: בהתאם להגדרות בסעיף 1.9 בתחום השטח של "שוק הכרמל", "שוק הבשר" ו"השוק המערבי" יותרו השימושים הבאים: שוק, הצבת דוכנים וחנויות שוק עבור מסחר קמעונאי ורוכלות, הצבת מתקני תשתיות לצרכי שוק כמו: חדרי אשפה, שרותים ציבוריים וכיו"ב, כמו גם קירוי המעברים להולכי רגל. תותר הקמת תשתיות הנדרשות על פי כל דין לעניין איכות הסביבה ותברואה. ב. מבנה ציבור: בהתאם להגדרות בסעיף 1.9 בתחום השטח של "מבנה ציבור" יותרו השימושים הבאים: מבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית, חניה בתת הקרקע, שימושים מסחריים נלווים ומתקנים טכניים.

#### 4.1.2 הוראות

א. בינוי השווקים: לשוק שלושה קטעים בעלי איפיון שונה, (ראה הגדרת בסעיף 1.9): "שוק הכרמל", "שוק הבשר" ו"השוק המערבי". השוק יתקיים במפלס הרחוב, בתחום המרחב הציבורי שבין המבנים. השוק יורכבו מדוכנים עצמאיים ומדוכנים המהווים המשך לחנויות שבעורפם. "השוק המערבי" - מורכב מדוכנים, חנויות שוק ומעברים בהמשך לרשת הרחובות שבהיקפו.

בתחום "שוק הכרמל" וה"שוק המערבי" תותר הצבת אלמנטים כמפורט:

- דוכנים ו/או חנויות שוק
  - אלמנטים של ריהוט רחוב
  - קירוי
  - אמצעים להפחתת תנועת כלי רכב
  - מתקני תשתית
  - שרותים ציבוריים
- בתחום "שוק הבשר" תותר הצבת אלמנטים כמפורט:
- דוכנים ניידים
  - אלמנטים של ריהוט רחוב
  - קירוי
  - אמצעים להפחתת תנועת כלי רכב
  - מתקני תשתית

מיקום האלמנטים האמורים מתואר בנספח הבינוי המנחה וייקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי שתידרש לייעוד זה כתנאי להוצאת היתר בניה.

2. בינוי מבנה ציבור: ייקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי שתידרש לייעוד זה כתנאי להוצאת היתר בניה.

#### ב. זכויות בניה

1. זכויות בנייה בשווקים:
  - א. 100% שטחים עיקריים עבור קרוי "שוק הכרמל", "שוק הבשר" ו"השוק המערבי".
  - ב. בנוסף לשטחי הקרוי הנ"ל, ינתנו בשוק המערבי עד 75% שטחים עיקריים להקמת חנויות שוק ו/או מתקני תשתית תברואה וכדומה.



- ג. שטחי שירות – 30% בנוסף למפורט בסעיפים א' ו-ב' הנ"ל.
2. זכויות בניה למבנה ציבור:
- א. זכויות בניה למבנה ציבור בתאי שטח 614,615,616,617 יהיו 250% שטח בניה עיקרי.
- ב. שטחי השרות בתאי שטח אלה יהיו 30% משטח הבניה העיקרי.
3. תותר העברת זכויות בניה – שטחים עיקריים, בין תאי השטח המיועדים למבני ציבור, כך שסך שטחי הבניה העיקריים בכך תא שטח יגדל עד 10% מסך זכויות הבניה לשטחים עיקריים הנתונים לתא שטח זה.
- ג. קוי בניין
1. קווי בנין למבנה הציבור בתאי שטח 614,615 - קווי בניין הקדמיים יהיו 0 מ' מחייב לאורך 65% מהחזית. תותר הבלטת גגון זיזי של עד 1.5 מ' מעל מפלס הרחוב ובגובה שלא יפחת מ-3 מ' מפני המדרכה, שלא ייחשב כשטח עיקרי.
2. קווי בנין בתא שטח 616, 617, שטח הכרמלית - קווי בניין הקדמיים יהיו 3 מטרים ברחובות דניאל, כנפי נשרים והכרמלית. בשאר החזיתות יהיו 0 מ' החזיתות מחייב לאורך 65% מהחזית. תותר הבלטת גגון זיזי של עד 1.5 מ' מעל מפלס הרחוב ובגובה שלא יפחת מ-3 מ' מפני המדרכה, שלא ייחשב כשטח עיקרי.
- ד. גובה מבנים
1. גובה הקרוי באזור השווקים יהיה כמפורט בסעיף ט'.  
2. גובה מבנה ציבור בתאי שטח 614,615,616,617 לא יעלה על 20 מ' ממפלס המדרכה במרכז החזית ועד לקצה מעקה הגג. תותר בניה של עד 4 קומות.
- ה. תכסית
- שווקים - תכסית הדוכנים ו/או חנויות שוק במתחם ה"שוק מערבי" לא תעלה על 75% משטחו של תא השטח 612.
- ו. מרתפים
1. בתאי השטח המוגדרים כ"שוק הכרמל", "השוק המערבי" ו"שוק השרי" לא תותר בנית מרתפים.  
2. בתאי השטח האחרים בייעוד זה תותרנה הקמת 4 קומות מרתף עבור הקמת חניון ציבורי לבאי השוק ותושבי הסביבה ושימושים כמופיע בתוכנית ע.1.
- ז. תנועה וחניה
1. בתאי השטח המוגדרים כ"שוק הכרמל", "השוק המערבי" ו"שוק השרי" לא תותר תנועת כלי רכב וחניה למעט טעינה ופריקה.  
2. כל תחום "השוק המערבי" ייועד לשוק, ותבוטלנה הדרכים המשולבות שבתכנית 2510 "כרם התימנים".  
3. בתאי השטח האחרים שאינם שווקים יותר חיבור תת קרקעי של חניונים סמוכים מתחת לתואי הדרך, כך שיוכלו לתפקד כחניון אחד ו/או להשתמש בכניסה/יציאה משותפת.  
4. תוכנית העיצוב של החניון התת קרקעי עבור בנין הציבור תכלול: תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, אם יוחלט להקימו, לרבות: תכנון אדריכלי, מערך החנייה, הסדרי הכניסה והיציאה שלו, אורור החניון וחזיתות. התכנית תובא לאישור הוועדה המקומית לאחר היוועצות עם אגף התנועה של העירייה.  
5. החניון יכלול מתקני תשתיות ע"פ הגדרש בתאום הנדסי ובהתאם להנחיות בספח התשתיות.

- ז. מעברים פנויים להולכי רגל בשטח השוק
- בתאי השטח המוגדרים כ"שוק הכרמל", "השוק המערבי" ו"שוק הבשר" יוגדרו מעברים להולכי רגל במתחם השוק, בהם תאסר הצבת דוכנים ו/או כל מחסום אחר, ויוגדר רוחב המעברים ע"פ הקטגוריות השונות שלהם- כמופיע גם בנספח הבינוי המנחה:
1. ב"שוק הכרמל" יוגדר מעבר מרפזי, בין הדוכנים, ברוחב שלא יקטן מ-3.5 מ', בהתאם לרוחב הרחוב. בקטע השוק שבין הרחובות דניאל וסמטת הכרמל יהיה מעבר מרכזי ברוחב שלא יקטן מ-4.5 מ'. מיקום המעברים ורוחבם יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי.
  2. ב"שוק הכרמל" תוגדר זיקת מעבר להולכי רגל ברוחב של 2 מ' לאורך חזיתות המבנים, למעברים בין הדוכנים לבין החנויות, ותישמר אל החנויות כניסה חופשית.
  3. ב"שוק הבשר" תוגדר זיקת מעבר להולכי רגל ברוחב שלא יקטן מ-4 מ', במרכז הרחובות, ולא תותר הצבת דוכנים קבועים בחזית החנויות מעבר לקו הבנין.
  4. בשוק המערבי יוגדרו רצועות של זיקת הנאה להולכי רגל בהמשך למתווה הרחובות הקיימים בכרם התימנים. רוחב המעברים לא יקטן מ-6 מ', למעט ברחוב הכרמל בקטע שבין הרחובות סמטת הכרמל ודניאל (ראה סעיף 1).
  5. ב"שוק המערבי" באזור הצמוד ל"שוק הכרמל" תפותח חצר פנימית/רחבה עירונית כ"חצר אוכל", ויתרו בה דוכני אוכל והצבת שולחנות וכסאות. פירוט ינתן בתכנית העיצוב האדריכלי.
  6. הגבולות הסופיים של זיקות הנאה ייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי.
  7. תותר הקטנת או ביטול המעברים בין הדוכנים ובין הדוכנים לחנויות בשלושת חלקי השוק, באישור מהנדס העיר, ולאחר ששוכנע כי לא ניתן יהיה לבצע את שיקום השוק ברוחב שנקבע בתכנית.
- ט. קירוי
- בתאי השטח המוגדרים כ"שוק הכרמל", "השוק המערבי" ו"שוק הבשר" יותר קירוי. גובה הקירוי ייקבע ע"פ הנתונים והאילוצים השונים בכל אחד מתאי השטח המרכיבים את השוק באופן שלא יפגע בשימושים ו/או בכניסת אור ואוויר המבנים שבדופן השוק. עקרונות הקירוי ע"פ האזורים השונים:
1. "שוק הכרמל" ו"שוק הבשר":
    - 1.1. קירוי הרחוב יהיה עצמאי ולא יתבסס ו/או יישען על קירות הבניינים הסמוכים.
    - 1.2. גובה הקירוי לא יעלה על 6.70 מ' ברוטו מגובה הרצפה ובכל מקרה לא יכלול בתוכו מרפסות ו/או חלונות קיימים בקומה ראשונה (מעל קומת הקרקע) בבניינים הסמוכים.
    - 1.3. הקירוי יאפשר הצללה, אוורור והגנה מפני גשם.
    - 1.4. הקירוי יאפשר תשתית וממשק לפתרונות המאור הנדרשים.
  2. "השוק המערבי"
    - 2.1. יותר קירוי קל עליון במתחם השוק כולו, כולל מעברים בזיקת הנאה. תכנון ועיצוב הגג יהיה אחיד לכל מתחם "השוק המערבי", ויפורט בתכנית העיצוב האדריכלי.
    - 2.2. גובה הקירוי הקל העליון לשוק כולו לא יעלה על 8 מ' ברוטו במעברים ו/או במקטעים.

- 2.3. בנוסף מתחת ניתן יהיה לקרות את החנות/ הדוכן, וגובה קירוי זה לא יעלה על 5 מ' עד קצה הגג.  
לא תותר סגירת המרווח בין גג החנות/הדוכן לקירוי העליון, ולא יותר בו כל שימוש, כולל אחסנה.
- 2.4. יותר הקטנת או ביטול קרוי חלק מהדוכנים בשלושת חלקי השוק, באישור מהנדס העיר, ולאחר ששוכנע כי לא ניתן יהיה לבצע את קרוי השוק בגבהים שנקבעו בתכנית.

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------|
| <p>1. תכנית העיצוב תכלול הוראות לגבי כל המרכיבים המפורטים בסעיף א. של פרק זה (4.1.2 א').</p> <p>2. בתכנית העיצוב יפורטו: שלביות התכנית, חלוקה של התכנית לאזורים והגדרת הוראות בנייה עבור כל חלק ושלב.</p> <p>3. בניית ו/או הצבת הדוכנים תהיה ע"פ עקרונות נספח הבינוי המנחה ועקרונות תכנית הצבת הדוכנים המנחה.</p> <p>4. ב"שוק הבשר" לא יותר פילוס המדרכה ע"פ רצפת החנות, אלא יישמר במדרכה השיפוע של הפיתוח במעבר/במרחב הציבורי.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>1. הוראות עיצוב</p>              | <p>י.</p>  |
| <p>1. בתחום יעוד זה תתאפשר זיקת מעבר לתשתיות, כולל מנהרת תשתיות בתת הקרקע, עפ"י נספחי התשתיות.</p> <p>2. נספחי התשתיות יהיו מנחים. הנספחים מגדירים את עקרונות התכנון והעיצוב העתידיים. הנספחים קובעים את עקרונות התשתיות, אופן ההתחברות לרשת העירונית ולמערכות שמחוץ לתכנית.</p> <p>3. נספחי התשתיות הם: ביוב- ניקוז- תיעול, חשמל תאורה ותקשורת.</p> <p>4. התכנית קובעת עדיפות למיקום תשתיות בתת קרקע בתעלות תשתיות, ובכלל מקרה בתת הקרקע, פרט למקומות בהם ישוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קוי התשתית.</p> <p>5. תכנית העיצוב תפרט את המיקום המדויק של תוואי התשתיות, תאי הבקרה, מתקני/גופי התשתיות בעל הקרקע, מיקום מרכזיות וכד', פתרון לשימור מי נגר עילי, וכן את חיבור הדוכנים למערכות התשתיות.</p> <p>6. בשלבי הביניים של מימוש התכנית יותרו מתקני תשתיות בעיצוב ובמיקום זמניים, כולל מתקנים לפינוי אשפה. גם המתקנים הזמניים יפורטו וימוקמו בתכנית העיצוב.</p> | <p>1. פיתוח תשתיות ומעבר תשתיות</p> | <p>יא.</p> |
| <p>1. תותרנה מרפסות למבנה ציבור לפי חישוב של 50% מאורך החזית ברוחב 1.5 מטר החל מקומה שניה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>1. מרפסות</p>                    | <p>יב.</p> |
| <p>1. גישה עבור רכבי בטחון והצלה יהיו מהרחובות המזרחיים לרחוב הכרמל: שפ"ר, רמב"ם, קלישר ויעב"ץ.</p> <p>2. לרכבי הבטחון תתוכנן גישה עד מרחק שלא יעלה על 8 מ' מפינת הרחובות עם רחוב הכרמל.</p> <p>המרחק ימדד ממרכז זכות הדרך של הרחוב הניצב לשוק.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>1. מרכיבי בטחון</p>              | <p>יג.</p> |
| <p>1. עמידה בהנחיות איכות סביבה ובנייה על פי הנדרש בהוראות נוספות סעיף 6.1.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>1. בניה ירוקה</p>                | <p>יד.</p> |
| <p>1. כל השטח בתאי שטח המוגדרים לעיל כ"שוק הכרמל", "השוק המערבי" ו"שוק הבשר" מיועד לצרכי השוק בלבד. כל שימוש שונה מהמתואר בטבלת השימושים יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>2. בתאי השטח האחרים תחת שימוש זה סטייה מהגובה, מספר הקומות, קווי הבניין או תכנית הקרקע יהיו סטייה ניכרת להוראות התכנית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>1. סטייה ניכרת</p>               | <p>טו.</p> |

- זו. חזית מסחרית 1. יותרו שימושים מסחריים בחלק מחזית קומת הקרקע בתא שטח 614 בחזית הפונה לרחוב כנפי נשרים באורך שלא יעלה על 30% מאורך חזית זו.
2. גובה החזית המסחרית ברוטו לא יעלה על 5.00 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש.
3. בקומת הקרקע יותר מסחר גלווה בשטח שלא יעלה על 15% מסך שטחי הבניה העיקריים.

יז. תנאים למתן היתר בניה הוצאת היתר בניה עבור תאי שטח אלו, מותנה בתכנית עיצוב ופיתוח מפורטת באישור הוועדה המקומית שתכלול: שלביות הביצוע, תכנית העמדה, הסדרי חנייה, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתיות, גדרות, חומרי גמר ופרטי בנין עקרוניים.

#### 4.2 שם ייעודי: מגורים מסחר ותירות

4.2.1	שימוש
א.	מגורים.
ב.	מסחר.
ג.	משרדים.
ד.	מלונאות - בהתאם לתקנים הפיזים לתכנון וסוג מתקני אחסון של משרד התיירות.
ה.	בתחום שבסמיכות לתחנת הדלק שברחוב הלל הזקן, השימושים יהיו בכפוף להוראות תמ"א 18.

4.2.2	הוראות
א.	הבינוי ימשיך את אופי הבינוי הקיים בשכונת כרם התימנים הצמודה (תכנית 2510), המתאפיינת בבניה נמוכה בתכנית גבוהה.
1.	תתאפשר בניה בכל חלקה בנפרד, ללא חובת איחוד וללא הגבלת גודל מגרש מינימלי.
2.	יתאפשר איחוד חלקות עד למבני שלם (בין 4 רחובות), ללא שינוי בזכויות ובהוראות התכנית. יתאפשר איחוד חלקות גם לחלק ממבני שלם. איחוד חלקות ייעשה באמצעות תשריט חלוקה או תכנית איחוד, לפי העניין.
3.	מפלס הכניסה לקומת המבנה מהחזית המסחרית יהיה במפלס המרחב הציבורי.
ב.	זכויות בניה
1.	זכויות הבניה הכוללות בעל הקרקע יהיו עד 160% שטח בנייה עיקרי. שטחי שירות יהיו 40% משטח הבנייה העיקרי.
2.	זכויות הבניה בתת הקרקע יהיו ע"פ תכנית ע'1, בכפוף לנאמר בנדון בסעיפי המשנה יא', יב' של סעיף 4.2.2.
ג.	קווי בניין
1.	קווי בנין לאורך דופן "שוק הכרמל": קדמי - לקומת הקרקע 2.0 מ'. קו בניין קדמי בקומות העליונות יהיה 0 מ'. קו בנין צדדי יהיה 0.0 מ'.
2.	קווי בניין ברחובות גדרה ויום-טוב: קדמי לכל הקומות יהיה קו הבנין 2.0 מ'.

3. קו בנין צדדי בין 0.0-2.0 מ' ללא פתחים, ומעל 2.0 מ' יותרו פתחים. קווי בניין ברחובות הניצבים לרחוב הכרמל: קו בנין קדמי 0.0 מ'.
4. קו בנין צדדי בין 0.0 מ' ל-2.0 מ' ללא פתחים, ומעל 2.0 מ' יותרו פתחים. לכל המגרשים:
- 4.1 קו בנין אחורי 4 מ' למגרש קטן מ-150 מ"ר ו-5 מ' לשאר המגרשים.
- 4.2 קו הבניין הקדמי של קומת הגג החלקית יהיה בנסיגה שלא תקטן מ-2.5 מ' מהקומה שמתחתיה, לא כולל מרפסות.
- 4.3 קו הבנין הקדמי של קומת הגג החלקית במגרשי פינה יהיה בנסיגה של לא פחות מ-2.5 מ' משתי החזיתות כנ"ל.
5. סטייה מקווי בנין אלה, פרט למגרשים המסומנים כמגרשים עם הנחיות מיוחדות - ראה סעיף ד' בפרק זה (ד.4.2.2), תהווה סטייה ניכרת.
- ד. הנחיות מיוחדות על המגרשים המיוחדים המסומנים בנספח הבינוי במסגרת סגולה יחולו ההוראות הבאות:
1. לא יחולו קווי הבניין שבייעוד זה כמופיע בסעיף ג'.
2. קו הבנין האחורי יהיה בין 0 מ' ל-2 מ' ללא פתחים.
- ה. גובה מבנים ומספר קומות
1. גובה הבנייה יוגבל ל-3 קומות + קומת גג חלקית.
2. גובה המבנה לא יעלה על 17.5 מ' עד לקצה מעקה הגג.
3. במגרש פינתי יקבע גובה הבנין ע"פ חזית הכניסה הראשית לבנין.
- ו. תכסית
1. תכסית המבנה לא תעלה על 80% משטח המגרש, לא כולל שטח מרפסות בולטות.
2. בחזית לשוק תכסית הקומה לא תעלה על תכסית הקומה שתחתיה. למעט מרפסות בולטות, על פי פירוט בסעיף ח' בפרק זה
3. תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 50% מתכסית הקומה תחתיה, לא כולל מרפסות בולטות.
- ז. גגות
1. לא יותרו גגות משופעים/רעפים.
2. מתקנים טכניים כולל מתקנים סולריים יוסתרו ע"י מעקה קומת הגג.
- ח. מרפסות
1. בנוסף לשטחים העיקריים ושטחי השירות אשר מפורטים לעיל יותרו עד 12 מ"ר ממוצע ולא יותר מ 14 מ"ר ממוצע שטח עיקרי נוסף ליחידת דיור לקירוי מלא של מרפסות בבנייני המגורים. שטח זה לא ימנה בחישוב השטח העיקרי הממוצע של יחידת הדיור. תרשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה. לא תתאפשר הקמתן של "מרפסות קופצות/מדלגות".
2. תותרנה מרפסות בחזית הקדמית ובחזית האחורית בשטח הבליטה המותרת למרפסות, שלא תעלה על 1.5 מ' ואורכן לא יעלה על 1/2 מאורך החזית.
3. המרפסות תותרנה עבור הדירות החל מהקומה השנייה, ובתנאי שגובהן יהיה לפחות 4 מ' מעל למדרכה.
- ט. חזית מסחרית
1. תחול חובת חזית מסחרית בתאי שטח בהם היא מסומנת.
2. בחזית לרחובות אלה לא יותרו שימושים אחרים, למעט מבואת כניסה לקומות הבניין, ברוחב שלא יעלה על 3 מ'.
3. אישור מהנדס העיר לעיצוב של חזיתות המבנה באזור יעוד "מגורים

			מסחר ומלונאות" יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. בתכנית זו יפורטו אזורי השרות הנדרשים לבנין בחזית לרחוב. 4. התכנית עבור השימוש המסחרי לא תפחת ממחצית התכנית הבנויה בקומת הקרקע. 5. ברחוב הכרמל גובה הקומה המסחרית יהיה 5.0 מ' ברוטו, מפני המדרכה במרכז החנות. בשאר הרחובות ביעוד זה גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5.0 מ' ברוטו, מפני המדרכה במרכז החזית.
י.	זיקות הנאה למעבר רגלי, מעברים פנויים ומערכות	1. ברצועה ברוחב של 2.0 מ' לאורך רחוב הכרמל והרחובות גדרה ויום טוב תקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, כמסומן בתשריט ובנספח הבנוי. 2. בחזית המבנים לרחוב הכרמל תקבע זיקת מעבר לרצועת תשתיות במרתף העליון (במפלס -1), ברוחב של 2 מ', מתחת לרצועה שבזיקת הנאה למעבר הציבור. 3. תותר הקטנה של זיקת ההנאה אם יתברר בשלב התכנון המפורט (לביצוע) שלא ניתן להגיע בקטע מסוים לרוחב הרצועה הנ"ל - באישור מהנדס העיר. 4. ברחובות הניצבים לרחוב הכרמל בהם מסומנת "זיקת הנאה" תוגדר זיקת הנאה למערכות (חשמל, תקשורת, מים וכד'). מימדי זיקת ההנאה יקבעו בשלב הבקשה להיתר ולא יהיו גדולים מהממדים הבאים (ראה חתך 2.1 בתוכנית נספח הבינוי): $3 \text{ מ}' \leq X$ (עד 1 מטר מתחת לקו רחוב) ו- $1 \text{ מ}' \leq Z$ .	
יא.	מרתפים	1. למבנה המתוכנן על מגרש בודד תותרנה 2 קומות מרתף. 2. במבנים התחומים בין ארבעה רחובות תותרנה 4 קומות מרתף. 3. קו הבניין לרחוב, למרתף העליון (במפלס -1) יהיה 2 מ' (ע"פ קו הבנין בעל הקרקע), ולא תותר בנייה במרתף -1 (מתחת לשטח שבזיקת הנאה).	
יב.	תנועה וחנייה	1. חנייה תותר בתת הקרקע בלבד, ובתנאי שתוכנן כניסה ויציאה אחת עבור מבנין שלם התחום בין ארבעה רחובות. היתר הבניה הראשון שיכלול חנייה יראה היתכנות של חיבור לרמפות הכניסה והיציאה. 2. לא תותר כניסה ו/או יציאה לחנייה מרחוב הכרמל. 3. מרתפים שישמשו לחנייה ידרשו להגיש, לאחר היוועצות ואישור אגף התנועה ומהנדס העיר, תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי, לרבות: תכנון אדריכלי של מערך החנייה, הכניסה והיציאה, אוורור החניון וחזיתות במפלס הקרקע. 4. מס' החניות יהיה ע"פ תקן בעת הוצאת היתר הבניה.	
יג.	הפקעות לצרכי ציבור	1. שטחים המיועדים לדרך יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.	
יד.	תנאים להוצאת היתר בניה	1. תנאי להוצאת היתר בנייה עבור מגרשים שאוחדו למבנין שלם או חלקו, יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית.	
טו.	שימור	1. הבניין המסומן בתשריט לשימור הוא בניין לשימור על פי תכנית השימור 2650'ב' וחלות עליו הוראות תכנית זו. קוי הבנין של בנין זה הם קוי הבנין הקיים בפועל. במקרה של כל סתירה בין תכנית זו ותכנית	

השימור, תכנית השימור היא הגוברת. הסתירה תיבחן גם ע"י יחידת השימור בעיריית תל אביב-יפו.

טז. בנייה ירוקה 1. עמידה בהנחיות איכות סביבה ובנייה על פי הנדרש בהוראות נוספות סעיף 6.1.

יז. סטיה ניכרת 1. סטיה מהוראות התכנית, בגובה, במספר קומות, בקווי בנין ובתכסית הקרקע יהוו סטיה ניכרת להוראות התכנית.

**4.3 שם ייעודי: מגורים ב'**

**4.3.1 שימושים מגורים א.**

**4.3.2 הוראות בינוי א.**

1. כל מגרש באזור יעוד "מגורים ב'" מהווה מבנן.  
2. יישמר אופי הבינוי הקיים בשכונת כרם התימנים הצמודה, המתאפיין בקו בנין 0 מ' לרחוב, בבניה נמוכה ובתכסית גבוהה.

ב. זכויות בנייה 1. זכויות הבניה הכוללות המירביות בעל הקרקע תהיינה עד 200% שטח בנייה עיקרי. שטחי שירות יהיו 40% משטח הבנייה העיקרי.

ג. קווי בניין 1. קווי הבניין הקדמיים יהיו 0 מ' מחייב, לכל הרחובות התוחמים את המגרש.  
2. בקומת הגג החלקית קו הבניין הקדמי לא יקטן מ-2.5 מ'.

ד. גובה ומס' קומות 1. מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות וקומת גג (רביעית) חלקית.  
2. גובה הבניה המירבי לא יעלה על 17.5 מ' עד לקצה מעקה הגג.  
3. גובה קומת הקרקע ברוטו לא יעלה על 5 מ' ברוטו, מפני המדרכה במרכז המגרש בחזית הכניסה הראשית לבנין, ללא תלות במפלס הכניסה הקובעת.

ה. צפיפות 1. שטח מינימלי עיקרי ליח"ד לא יפחת מ- 60 מ"ר כולל ממ"ד.

ו. תכסית 1. תכסית המבנה לא תעלה על 80% משטח המגרש.  
2. תכסית קומת הגג החלקית, הרביעית, לא תעלה על 50% משטח הקומה תחתיה, לא כולל מרפסות בולטות.

ז. גגות 1. לא יותרו גגות משופעים/רעפים.  
2. מתקנים טכניים כולל מתקנים סולריים יוסתרו ע"י מעקה קומת הגג.

ח. מרפסות 1. בנוסף לשטחים העיקריים ושטחי השירות אשר מפורטים לעיל יותרו עד 12 מ"ר ממוצע ולא יותר מ 14 מ"ר ממוצע שטח עיקרי נוסף, לקירוי מלא של מרפסות בבנייני המגורים. שטח זה לא ימנה בחישוב השטח העיקרי הממוצע של יחידת הדיור. תרשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.  
2. לא תתאפשר הקמתן של "מרפסות קופצות/מדלגות"  
3. תותרנה מרפסות בחזית הקדמית ובחזית האחורית בשטח הבליטה המותרת

למרפסות, שלא תעלה על 1.5 מ' ואורכן לא יעלה על 1/2 מאורך החזית.  
 4. המרפסות תותרנה עבור הדירות החל מהקומה השניה, ובתנאי שגובהן יהיה לפחות 4 מ' מעל למדרכה .

- |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ט. מרתפים</p> <p>1. במבנים התחומים בין ארבעה רחובות תותרנה 4 קומות מרתף.<br/>                 2. במידה והמבנן יחולק בעתיד למגרשים בודדים תותרנה 2 קומות מרתף לכל מגרש.</p>                                                                                             | <p>י. תנועה וחניה</p> <p>1. חניה תותר בתת הקרקע בלבד.<br/>                 2. בקשות להיתר שתכלולנה מרתפים שישמשו לחניה תדרשנה לכלול, לאחר היועצות ואישור אגף התנועה ומהנדס העיר, תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי, לרבות: תכנון אדריכלי של מערך החנייה, הכניסה והיציאה, אוורור החניון וחזיתות במפלס הקרקע.<br/>                 3. מס' החניות יהיה ע"פ תקן בעת הוצאת היתר הבניה.</p> |
| <p>יג. תנאים למתן היתר בנייה</p> <p>1. תבוטל ההתנייה להוצאת היתר בניה במגרשים אלה בפינוי שטח כלשהו כמופיע בתכנית 2510 "כרם התימנים".<br/>                 2. תנאי להגשת היתר בניה למתחם שלם יהיה אישור הבינוי, הפיתוח והעישוב האדריכלי למבנן כולו ע"י הוועדה המקומית.</p> | <p>יד. בניה ירוקה</p> <p>1. עמידה בהנחיות בנייה ירוקה על פי הנדרש בהוראות נוספות סעיף 6.1.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>טו. סטייה ניכרת</p> <p>1. סטייה מהגובה, מספר הקומות, קווי הבניין או תכנית הקרקע, יהיו סטייה ניכרת להוראות התכנית.</p>                                                                                                                                                  | <p>ז. גובה ומס' קומות</p> <p>1. מספר הקומות לא יעלה על 4 קומות וקומת גג (חמישית) חלקית.<br/>                 2. גובה המבנה לא יעלה על 20 מ' כולל מעקה הגג.</p>                                                                                                                                                                                                                      |

**4.4 שם ייעוד: מגורים ג'**

**4.4.1 שימושים**

- |    |                  |
|----|------------------|
| א. | מגורים           |
| ב. | מסחר בקומת הקרקע |

**4.4.2 הוראות**

- |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| א. | 1. המבנים ביעוד זה ייבנו כמבנן עירוני שלם.                                                                                                                                                                                                                                                                                     | בינוי           |
| ב. | 1. זכויות הבניה הכוללות בעל הקרקע יהיו 240% שטח בנייה עיקרי. שטחי שירות יהיו 40% משטח הבנייה העיקרי.                                                                                                                                                                                                                           | זכויות בנייה    |
| ג. | 1. קווי בניין הקדמיים יהיו 0 מ' מחייב, לאורך 80% מהחזית, וקווי הבנין הקידמי לאורך 20% הנותרים של החזית לא יעלה על 2 מ'.<br>2. קו הבניין של קומה הגג החלקית (חמישית) לחזיתות הצפונית והדרומית לא יפחת מ- 4 מ'.<br>3. תותר הבלטת גגון זיזי של עד 1.5 מ' מעל מפלס הרחוב ובגובה שלא יפחת מ-3 מ' מפני המדרכה, שלא ייחשב כשטח עיקרי. | קווי בניין      |
| ד. | 1. מספר הקומות לא יעלה על 4 קומות וקומת גג (חמישית) חלקית.<br>2. גובה המבנה לא יעלה על 20 מ' כולל מעקה הגג.                                                                                                                                                                                                                    | גובה ומס' קומות |



3. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ' ברוטו מפני המדרכה במרכז החזית לרחוב.

ה.	צפיפות	1. שטח ממוצע עיקרי ליח"ד לא יפחת מ- 85 מ"ר כולל ממ"ד.
ו.	תכסית	1. תכסית המבנה לא תעלה על 85% משטח המגרש. 2. תכסית קומה לא תעלה על תכסית הקומה שתחתיה.
ז.	גגות	1. תכסית קומת הגג החלקית (החמישית) לא תעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה, לא כולל מרפסות. 2. לא יותרו גגות משופעים/רעפים. 3. מתקנים טכניים כולל מתקנים סולריים יוסתרו ע"י מעקה קומת הגג.
ח.	חזית מסחרית	1. ברחוב הכובשים תחול חובת חזית מסחרית. 2. מפלס הכניסה בחזית המסחרית יהיה במפלס המרחב הציבורי.
ט.	מרפסות	1. בנוסף לשטחים העיקריים ושטחי השירות אשר מפורטים לעיל יותרו עד 12 מ"ר ממוצע ולא יותר מ 14 מ"ר ממוצע שטח עיקרי נוסף, לקירוי מלא של מרפסות בבנייני המגורים, בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. שטח זה לא ימנה בחישוב השטח העיקרי הממוצע של יחידת הדיור. תרשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה. 2. לא תתאפשר הקמתן של "מרפסות קופצות/מזלגות" 3. תותרנה מרפסות בחזית הקדמית בשטח הבליטה המותרת למרפסות, שלא תעלה על 1.5 מ' ואורכן לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. 4. המרפסות תותרנה עבור הדירות החל מהקומה השנייה, ובתנאי שגובהן יהיה לפחות 4 מ' מעל למדרכה. 5. תותרנה מרפסות אחוריות באורך של 1/2 מאורך החזית ובעומק שלא יעלה על 1.5 מ' בתחום קוי הבנין בלבד.
י.	מרתפים	1. תותרנה 4 קומות מרתף לאחסון ולחניה.
יא.	תנועה וחניה	1. חניה תותר בתת הקרקע בלבד. 2. מס' מקומות החניה יהיה ע"פ תקן החניה בעת הוצאת ההיתר.
יב.	תנאים למתן היתר בנייה	1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הסדרת המגרשים. 2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תוכנית עיצוב אדריכלי עבור מגרש בייעוד זה ע"י הוועדה המקומית.
יג.	בניה ירוקה	1. עמידה בהנחיות איכות סביבה ובנייה על פי הנדרש בהוראות נוספות סעיף 6.1.
יד.	סטייה ניכרת	1. סטייה מהגובה, מספר הקומות, קווי הבניין או תכסית הקרקע יהוו סטייה ניכרת להוראות התכנית.

#### 4.5 שם ייעוד: מסחר ומשרדים

#### 4.5.1 שימושים

**א.** מרכז לוגיסטי – מתחם המיועד לריכוז המשרדים והמתקנים הנחוצים לניהול ותיפעול השוק. מנהלת השוק כוללת: משרדים, מרכז בקרה, בטחון, מד"א, משטרה, מכבי-אש, פיקוח על העסקים וכד' פיקוח התשתיות וכד'. בנוסף יתרו משרדים/שטחי תעסוקה ומשרדים פרטיים. מרכז התיפעול כולל: שטח לכניסת משאיות וכלי רכב של ספקים לפריקה וטעינה, מרכז פינוי – הפרדה- טיפול בפסולת, חצר תפעולית, חניית כלי הרכב, וכו'.

**4.5.2 הוראות**

- א.** בינוי
1. מרכז התיפעול יתוכנן כמבנה המקיף חצר פנימית לתיפעול.
  2. לא תהיה כניסה לרכב מרחובות הכרמל ודניאל.
  3. כניסת רכבים עבור פריקה וטעינה תותר מהרחובות הכרמלית והמשך רחוב כנפי נשרים.
  4. הבינוי יאפשר כניסות עבור הובלה לא ממונעת של סחורה ואשפה מהרחובות היורדים מהכרם: יחיא קפאח, נחליאל וכנפי נשרים.
  5. האמור בסעיפים 3-5 מפורט בנספח התנועה אשר מחייב לעניינים אלה
  6. בקומת הקרקע- בחזית לרחובות הכרמל והכרמלית, תתוכנן חזית מסחרית, במפלס המדרכה, ובחלקי המגרש האחריים יתוכננו שימושי המרכז הלוגיסטי של השוק או חזית מסחרית בהתאם לצורך.
  7. בקומות העליונות תותר הקמת משרדים.
  8. משרדי מינהלת השוק ימוקמו בכל אחד מחלקיו של מגרש זה, על פי צורכי התיפקוד המיטביים של השוק.

**ב.** זכויות בנייה

1. זכויות הבניה הכוללות, בעל הקרקע, יהיו 200% שטח בנייה עיקרי.
2. שטחי שרות מעל לכניסה הקובעת יהיו 40% משטח הבנייה העיקרי.

**ג.** קווי בניין

1. קו בניין קדמי לרחוב הכרמל יהיה 0 מ' מחייב.
2. תותר הבלטת גגון זיזי של עד 1.5 מ' מעל מפלס הרחוב ובגובה שלא יפחת מ-3 מ' מפני המדרכה, שלא ייחשב כשטח עיקרי.

**ד.** גובה מבנים ומספר קומות

1. גובה הבנייה לא יעלה על 4 קומות.
2. גובה המבנה לא יעלה על 17.5 מ' עד לקצה מעקה הגג.

**ה.** תכסית

1. תכסית השטח הבנוי לא יעלה על 60% מהשטח הבנוי.

**ו.** חזית מסחרית

1. בהתאם לפירוט בסעיף 4.5.2 ס"ק א' 6 ברחובות דניאל, הכרמל והכרמלית תחול חובת חזית מסחרית.
2. גובה החזית המסחרית לא יעלה על 5.00 מ' ברוטו (מדוד ממפלס המדרכה במרכז המגרש).
3. גודל מינימלי של חנות יהיה לפחות 80 מ"ר שטח עיקרי.

**ז.** מרפסות

1. תותרנה מרפסות בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
2. שטח מרפסות יהיה 50% מהחזית שהם 145 מטר, ברוחב 1.5 מטר החל מקומה שניה.

**ח.** מרתפים

1. תותרנה 4 קומות מרתף לאחסון, תשתיות ולחניה ציבורית.

**ט.** תנועה וחניה

1. חניה תותר בתת הקרקע בלבד.

2. בעל הקרקע תותר תנועת כלי רכב תיפעולי ולפריקה-טעינה בלבד כמפורט בנספח התנועה.

1. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד  
 2. הוצאת היתר בניה עבור תא שטח זה מותנה באישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי למגרש כולו. תכנית זו תכלול: תכנית העמדה, הסדרי חנייה, הגדרת מעברים להולכי רגל, מתקני תשתיות, גדרות, חזיתות המבנים כולל גגונים ומצללות, פתרון עקרוני לשילוט, חומרי גמר וכד'.

י. תנאים למתן היתר בניה

4.6 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.6.1	שימושים
א.	רחבה עירונית
4.6.2	הוראות
א.	פיתוח ועיצוב
1.	תכנית פיתוח באישור הוועדה המקומית עבור המגרש היא תנאי להוצאת היתר בניה לכל עבודת פיתוח.
ב.	בניה ירוקה
1.	עמידה בהנחיות איכות סביבה ובנייה על פי הנדרש בהוראות נוספות סעיף 6.1.

4.7 שם ייעוד: מסחר	
4.7.1	שימושים
א.	חנויות / מסחר קמעונאי
ב.	בתי קפה ושרותי הסעדה

4.7.2 הוראות	
א.	1. לאורך רחוב הכובשים (תאי שטח 901-902) יקבע מגרש ביעוד "מסחר" ותותר בו בניית מבנה בן קומה מסחרית אחת בלבד. 2. לא תותר בנייה נוספת כלשהי על גג המבנה.
ב.	1. זכויות הבניה במגרש המסחרי לא יעלו על 80% שטח בניה עיקרית. שטחי השירות יהיו 25% משטח הבנייה העיקרי.
ג.	1. קווי בנין לכל הכיוונים יהיה 0 מ' מחייב. 2. תותר הבלטת גגון זיזי של עד 1.5 מ' מעל מפלס הרחוב ובגובה שלא יפחת מ-3 מ' מפני המדרכה, שלא ייחשב כשטח עיקרי.
ד.	1. גובה קומת המסחר ברוטו לא יעלה על 5 מ' מפני המדרכה במרכז החזית של יחידת המסחר. 2. גובה המבנה לא יעלה על 6 מ' עד קצה מעקה הגג.
ה.	1. עמידה בהנחיות איכות סביבה ובנייה על פי הנדרש בהוראות נוספות סעיף 6.1. מהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

<b>4.8</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>
4.8.1	שימושים
א.	דרך
ב.	מתקני דרך
4.8.2	הוראות
א.	ביצוע הדרך בפועל על פי הוראות תכנית זו מותנה במימוש ההפקעה ע"פ המופיע בתשריט התכנית ביעוד זה.

<b>4.9</b>	<b>שם ייעוד: דרך לביטול</b>
4.9.1	שימושים
א.	כל השימושים המופיעים בתכנית ע"פ היעוד כמופיע בתשריט המצב המוצע

<b>4.10</b>	<b>שם ייעוד: דרך מוצעת</b>
4.10.1	שימושים
א.	דרך
ב.	מתקני דרך
4.10.2	הוראות
א.	הפקעות
	ביצוע הדרך בפועל על פי הוראות תכנית זו מותנה במימוש ההפקעה ע"פ המופיע בתשריט התכנית ביעוד זה.

5. טבלת זכויות (הוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' התא שטח	גודל מארש (סה"כ)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%) מהמגרש	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (מטר)	תכנית השטח (%) משטח הא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מפלס לפניסה	מתחת לפניסה	עיקרי שירות	מעיקרי שירות						מרתם לפניסה	לפניסה	קדומי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	אחורי
	600-613, 618 שווקים	14,625	100% בתאי שטח 600-613		30%												
מבנים מוסדות ציבור	614-617	8,523	250% בתאי שטח 614-617 (3) + 50%	30%	30%				80%	20.00	4	4	4	בטאי שטח 614-615 בקו בנין 0מ' מחייב ל-65% בטאי שטח 616-617 ברחובות דניאל, כנפי נשרים והכרמלית 3 מ' בשאר החזיתות 0 מ' מחייב לאורך 65%.			
מאורים מסחר תיירות	500-561	11,730	160% + 12 מ"ר למרפסת לכל יח"ד לפי סעיף 4.1	40%			251 (4)		80%	17.50	2+3	2 ללא חניה 4 כולל חניה	2 ללא חניה 4 כולל חניה	צידדי לכרמל 0מ' מחייב ק"ק לאחריים- בין 0מ' ל-2מ' ללא פתחים מעל 2מ' יתורו מ"ר, 150-מ קטן למגרש			

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית השטח (%)	צפיפות לדונם (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה סללים מהמגרש (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (סה"כ)	מס' תא שטח	יעוד	
	מספר קומות	מטרי						סה"כ	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה				מרחב לכוניסה
אחוזי	צידד- צידד- שמאלי	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	(1)
מ' 4	פתחים	הכרמ ל 2מ' מחייב לקי. הוגג לא יפחת מ- 2.5מ'	2	ללא חניה עם חניה	17.50	80%	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	
מ' 4	צידד- צידד- שמאלי	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מגורים בי
מ' 4	פתחים	הכרמ ל 2מ' מחייב לקי. הוגג לא יפחת מ- 2.5מ'	2	ללא חניה עם חניה	17.50	80%	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	
מ' 4	צידד- צידד- שמאלי	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מגורים ג'
מ' 4	פתחים	הכרמ ל 2מ' מחייב לקי. הוגג לא יפחת מ- 2.5מ'	2	ללא חניה עם חניה	17.50	80%	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	מרחב לכוניסה	

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא השטח	צפיפות לדונם (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%) מהמגרש	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				שטח מס' תא	גודל מגרש (סה"כ)	יעוד
	מספר קומות	מספר קומות						סה"כ בניה שטחי	מתחת לכניסה הקובעות	עיקרי שירות (2)	עיקרי שירות			
אחרי	קידמי	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	4	4	17.50	+ 55% 30% שטח פריקה מקורה	--	--	320%	40%	200% + 50% מהחזית ברוחב 1.5 מטר למרפסת לפי סעיף 4.5	5,315	701 מסחר ומשרדים
לרחוב הכרמל 0 מ' מזיב.	4	4	4	4	4	17.50	55% + שטח פריקה מקורה	--	--	320%	40%	200% + 50% מהחזית ברוחב 1.5 מטר למרפסת לפי סעיף 4.5	5,315	701 מסחר ומשרדים
לרחובות האחרים 0 מ'.	4	4	4	4	4	17.50	55% + שטח פריקה מקורה	--	--	320%	40%	200% + 50% מהחזית ברוחב 1.5 מטר למרפסת לפי סעיף 4.5	5,315	701 מסחר ומשרדים
קו בנין 0 מ' מזיב לכל החזיתות	--	1	6								25%	80%	622	מסחר

1. בעת מותן היתר ייקבעו השימושים המוגדרים לבנין, או לחלקים ממנו, מתוך היעודים המותרים: מסחר ותעסוקה, מגורים, מלונאות.
2. זכויות בניה למרחפים ע"פ תכנית ע'1
3. מתוכם 5,500 מ"ר בשימוש חורג עבור מסוף התחבורה הציבורית.
4. מספר יחידות היור יכול להשתנות כתלות ביחס בין מלונאות למגורים

**6. הוראות נוספות****6.1 בנייה ירוקה**

1. המבנים הציבוריים והמרכז הלוגיסטי יידרשו לעמידה בהנחיות ובקובץ התקנות לבניה ירוקה של עיריית תל אביב-יפו, ולאישור הרשות לאיכות הסביבה.
2. מערכת האשפה של השוק תתבסס על הפרדה בין סוגים שונים של פסולת, ואזור הטיפול באשפה יתוכנן עבור הפרדה וטיפול באשפה.
3. כל החדרים והמתקנים הטכניים (משאבות, חדרי טרנספומציה וכדומה) יהיו בתחום המבנים או מתחת לפני הקרקע ולא יבלטו מעבר לקונטור המבנה ו/או מעל פני הקרקע. לא תותר הפניית תריסי פליטת אויר מחניונים וממסחר ומתקנים טכניים שונים לתחום שטחים ציבוריים, לרבות מעברים, דרכים ומעברי הולכי רגל. פתחי הפליטה יהיו מעל מפלס הגבוה ביותר בכל בניין.
4. בכל תחום התכנית יתאפשר שימוש בשטח הגגות, כולל בשטח הגגות "הקלים" למתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת או שימוש באנרגיה סולארית באופן שלא יחשב כשטחי בניה עיקריים.
5. הוראות מיוחדות לפרק 4.1 - יעוד של "מבנה ומוסדות ציבור":  
כל בנייה וכל תהליך תיפעול בשטח בתחום ייעוד זה ייעשה תוך מתן דגש על איכות הסביבה והפיכתו ל"שוק ירוק":  
מערכת ההפרדה בין סוגים שונים של פסולת תחל מרמת הדוכן.  
בתכנון ובעיצוב השוק תנתן עדיפות לשימוש בחומרים מתכלים ו/או ברי מיחזור.  
התכנית תאפשר שימוש במרכיבים סולאריים בריהוט הרחוב במרחב הציבורי כגון:  
תאורת רחוב, מתקני שתיה וכד'.  
הקירווי יתוכנן כך שיאפשר תאורת יום מירבית, איורור והסכון באנרגיה.
6. הוראות מיוחדות לפרקים: 4.2 יעוד של "מגורים מסחר ותיירות",  
4.3 יעוד של "מגורים ב" ופרק 4.4 יעוד של "מגורים ג'":  
אתרי ריכוז פסולת יוסדרו בתחום הבניינים ויהיו נגישים למשתמשים ולמפנים.  
מיקום אתרי הפסולת והסדרי פינוי האשפה יפורטו בתכנית העיצוב והפיתוח של השוק.
7. הוראות מיוחדות לפרק 4.6 – יעוד של "מבנים ומוסדות ציבור":  
א. יותרו בליטות, אלמנטי הצללה וגמישות תיכנונית שידרשו במטרה להבטיח "בנין ירוק".
8. הוראות מיוחדות לפרק 4.7 – יעוד של "שטח ציבורי פתוח":  
א. יוגדר בתכנית הפיתוח שטח ללא ריצוף ביחידה רציפה מעל לפני הקרקע לצורך החדרת מי נגר עילי בנוסף, עבור יתרת השטח, ניתן יהיה לבצע החדרת מי נגר עילי באמצעות פיתרון הנדסי שיאושר במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.  
ב. התוכנית מאפשרת הצבת מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת בשטח הגן, בתנאי שישולבו בתכנון הגן כאמצעי הצללה.

**6.2 איכות הסביבה**

1. חו"ד סביבתית להיבטים של רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר, תנאים להפעלת מתקנים וכד' תדרש לנושאים הבאים:  
א. מבנים בהם שימושים מעורבים של מגורים עם מסחר/משרדים/מלונאות.  
ב. חניונים תת-קרקעיים.  
ג. מבנים שישולבו בהם חדרי שנאים, חדרי גנרטור וכד'.  
ד. המרכז הלוגיסטי-במיוחד לנושא ריכוז האשפה והטיפול בה.



- ה. מסוף אוטובוסים/חניון לילה, גם כשימוש חורג.  
ו. מטרדי רעש כגון מערכת כריזה, הובלת סחורות ברחבי השוק באמצעים מכניים וכו'.

### 6.3 הוראות מיוחדות - יחס לחוקים

1. התכנית כפופה לחוק שמירת הסביבה החופית התשס"ד 2004.

### 6.4 תנאים למתן היתר בניה

1. תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ע"פ המפורט בפרקים 4 ו-6.
2. תנאי להגשת היתר בניה הוא הבטחת רישום זיקות הנאה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.
3. תנאי להגשת היתר בניה בתחום התכנית, בכל היעודים, הוא קבלת חו"ד מהרשות לאיכות הסביבה.
4. תנאי למתן היתר בנייה הוא אישור תכנית איחוד וחלוקה, בתחום המסומן לאיחוד וחלוקה.
5. תנאי למתן היתר בניה למלונאות הוא עמידה בתקנים הפיזיים למלונאות ואישור משרד התיירות".
6. תנאי למתן היתר בניה בכתובות הבאות: הכרמל 7,9,11, ישרון 41-45 הוא תאום הבקשה מול מחלקת שימור בעיריית תל אביב-יפו.
7. תנאי למתן היתר בניה למגרש חניה יהיה קבלת רשיון להשפלת מים מרשות המים. יעד סילוק המים יקבע בהתאם לאיכות המים.
8. תנאי למתן היתר הוא הקמת והפעלת מערכת ניטור רציפה במוצא השפכים של התוכנית, למעקב אחר חדירת מים מלחים למערכת הביוב.

### 6.5 תנועה וחנייה

1. פתרונות התנועה והחנייה לחניונים הציבוריים ולמרכז הלוגיסטי יהיו כמופיע בנספח התנועה המנחה.
2. תכנון החניונים, מיקום הכניסות והיציאות, פתחי האיוורור, פתרונות איוורור, פיתוח השטח בעל הקרקע, וכד' יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי לאישור הוועדה המקומית ולאחר היוועצות עם אגף התנועה של עיריית תל אביב -יפו.
3. לחניונים במגרשים בבעלות פרטית- מיקום הכניסות והיציאות, פתרונות האיוורור וכד' יקבעו בהיתר הבניה בהתאם להוראות התכנית.
4. במגרשים פינתיים תשמר מדרכה ברוחב 2.0 מ' לפחות ובגובה נטו של 3.0 מ'.
5. חניונים זמניים - הועדה המקומית רשאית להתיר גישה זמנית לחניון והקמת חניון זמני במגרשים שביעודים: "מבנים ומוסדות ציבור", "שטח ציבורי פתוח" ובמגרש המיועד ול"מסחר ומשרדים" (המרכז הלוגיסטי) מתוך הדרכים הגובלות בו.

### 6.6 תשתיות

- א. הוראות כלליות:
- 1 הנחת התשתיות תהיה בהתאם להנחיות העקרוניות בנספח התשתיות.
  - 2 נספח זה כולל קטע לדוגמא עם תכנון מפורט יותר, מנחה, הכולל חתכים, ויש לראות בו הצהרת כוונות.

## ב. בינוי:

- 1) האלמנטים הקשורים בתשתיות כגון: מוני חשמל ומים, ארונות חיבורים וכד' יהיו ככל שניתן בתת הקרקע.
  - 2) האלמנטים שיהיו בעל הקרקע יהיו מצומצמים, מרוכזים וקטנים ככל שניתן. במידת הצורך יקבעו גומות ו/או חדרים טכניים עבור מקבץ של מגרשים במגרש אחד, עפ"י העיצוב.
  - 3) מתקני התשתיות של כל אחד מהמגרשים יהיו בתחומו.
- במקום בו קווי הבניין לחזית הם 0.0 מ', ישולבו המתקנים ככל שניתן במרווח הצידי.
- במקום בו אין מרווחים צידיים יהיו המתקנים/אלמנטים משולבים בגומחות בקירות המבנים בחזית לרחוב.
- 4) מתקני התשתיות עבור דוכני השוק ירוכזו ברחובות הניצבים לרחוב הכרמל.
  - 5) במידת הצורך, ישולבו מתקני תשתיות של "שוק הכרמל" במסגרת המגרשים הפרטיים – בהסכמה.
  - 6) מתקני התשתיות של מבני הציבור, השטחים הציבוריים והמרחב הציבורי, ישולבו במידה המירבית האפשרית בבינוי ו/או בתת הקרקע.

## ג. אשפה:

- 1) כל פתרון שייבחר, יכלול הפרדה בין אשפה יבשה, אשפה "רטובה" ואשפה מ"שוק הברשר"/דגים.
- 2) קרטונים ומוצרי הנייר ייאספו בנפרד לדחסניות מיוחדות לכך, שיוצבו במקומות שיועדו לכך מראש, כפי שיקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.

## ד. פינוי פסולת פנאומטי :

- 1) אם העירייה תחליט על הקמת רשת צנרת ותשתית מתאימה לפינוי פסולת פנאומטי, תוכן תכנית לצנרת לשינוע פנאומטי של פסולת, כולל שטח למרכז איסוף פסולת.
- 2) הועדה המקומית רשאית לחייב בתכנית המפורטת, הקמת רשת צנרת ותשתית (להלן: "המערכת"), הן בשטח הציבורי והן במגרשים הפרטיים המותרים לבניה, עפ"י הנחיות מדויקות של מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו, לרבות הגדרת חובת התחברות, הוראות תחזוקה שוטפת, הוראות בדבר המערכת, שתהיה תואמת בהיבט של תפעול את המערכת בשטחים הציבוריים. הוראות אלה יעוגנו כתנאי להיתר בנייה.
- 3) במקרה זה, תצורף לכל היתר בניה תכנית לפינוי פסולת פנאומטי בשטח התכנית, כולל שטח למרכז פסולת אם ידרש.
- 4) בתחום מרחב הציבורי הראשי הניתן להקמה מכח תכנית זו, תהיה הועדה המקומית רשאית להקים ו/או לחייב הקמת המערכת עפ"י הנחיות מדויקות של מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו, ולעגנם כתנאי להיתר בנייה.

## ה. מנהרות שירות:

- 1) תותר הקמת תשתיות תת קרקעיות במנהרות שרות.
- 2) מינהרת שרות מיועדת לריכוז מערכות תשתית כגון חשמל, מים, ביוב, טלפון, כבלים וכיוב', צנרת לשינוע פנאומטי של פסולת.
- 3) במידה והעירייה תחליט על ביצוע מינהרת שרות, תוכן תכנית לתיאום הגדסי מפורט באישור מה"ע.
- 4) במקרה של מינהרת תשתיות תוטל על חברת החשמל לישראל (ו/או על כל גורם אחר שיהיה בעל רשות להנחת תשתיות חשמל), וכן על בזק, חברות רשתות כבלים וכד', חובה לבצע את התשתיות שלהן רק במסגרת מינהרת שרות משותפת לכל התשתיות, עפ"י תיאום שייקבע ע"י עיריית ת"א-יפו. הועדה המקומית תהיה רשאית להטיל על הגורמים הנ"ל ביצוע המתקנים והתשתיות במינהרת שרות ולחייבם בהוצאות ההקמה וההפעלה, ו/או לחילופין להורות, עפ"י הסכם שייחתם בין הצדדים לבין עיריית ת"א-יפו, על הקמת מנהרת שרות משותפת ולחייב את הגורמים הנ"ל לשאת בהוצאות הקמה ותפעול.

## ו. תחנות טרנספורמציה:

- 1) לא תותר הקמת חדרי טרנספורמציה במבנים המשמשים למוסדות חינוך וגני משחקים לילדים.
- 2) תותר הקמת חדרי טרנספורמציה במתקנים תת-קרקעיים, בשצ"פים וכן בתחום מגרשים לבנייני

ציבור (שאינם בשימוש המוזכר לעיל בסעיף 1.) ובתחום המרכז הלוגיסטי.

ז. עבודות עפר והקמת תשתיות:

- 1) מתוקף תכנית זו יותרו לבצוע עבודות עפר מכל סוג שהוא ו/או הנחת תשתיות בשטחים ציבוריים כאמור לעיל, בכפוף לתיאום הנדסי ועפ"י שיקול דעת מהנדס העיר.
- 2) העירייה תהיה רשאית לבצע עבודות עפר חלקיות זמניות במגרשים הפרטיים המיועדים לבניה, אם יידרשו לצורך ביצוע הדרכים ו/או הנחת תשתיות עירוניות בהסכמת בעלי הקרקע.

ח. מים וביוב:

- 1) אין לבנות בתחום התוכנית בניה משמרת מים.

## 6.7. הוראות מעבר

1. יותר המשך שימוש בתא שטח 802 כמרכז תחבורה עבור חניון הכרמלית, ללא תוספת בניה, וזאת עד למציאת פיתרון חלופי והעברת הפעילות אליו.
2. במשך 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו, יתאפשר המשך השימושים הקיימים בה כדון, ל"שוק". הוועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך תקופה זו, לפרק זמן שלא יעלה על 5 שנים נוספות.

## 6.8. רישום

1. שטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, יופקעו על ידי הוועדה המקומית, וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התו"ב.
2. שטחים המסומנים במתחמים לאיחוד וחלוקה, יירשמו על שם הבעלים, בהתאם לתכנית איחוד וחלוקה שתאושר מכוחה של תכנית זו.

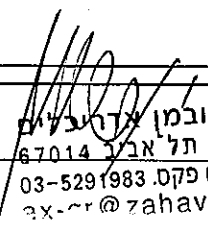
## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1. שלביות הביצוע

1. לפני תחילת שיקום השוק ובניית המבנים הציבוריים והמסחריים יש להציג ולאשר את שלביות הביצוע בפני הוועדה המקומית.
2. שלביות הביצוע תכלול שיפור הדרגתי של תשתיות ותציע חלופות למיקום הדוכנים המתפנים. הוועדה המקומית תאשר חלופות שונות ותעדכן מעת לעת בכל שלב ותבטיח כי היתרי הבנייה לא יסכלו את האפשרות של הקמת התשתיות בשלבים המיידיים והעתידיים.
3. כל שלב זמני בתכנית, יכלול את התשתיות הנדרשות על פי דין לעניין איכות הסביבה ותברואה. ככל שמדובר לטווח ארוך, התנאים והדרישות יותאמו לכך. תינתן חו"ד של היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב – יפו טרם מתן היתר בניה.

**7.2 מימוש התוכנית**

**8. חתימות**

שם:		חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:		
שם:			תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד:			מספר תאגיד:	
שם:		חתימה:	תאריך:	יום בפועל
תאגיד:		מספר תאגיד:		
שם:		חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:		
שם:		חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:		
שם:		חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:		

16-7-2012

אקדמיקה גרובמן אדרעיניס  
יוסף קארן 30 תל אביב 67014  
03-5291982.70  
מייל: ax-cr@zahav.net.il