

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית מס' "ע1" - מרתפים

שינוי מס' 1 לשנת 1995 של תכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית "ע1" - מרתפים, שינוי מספר 1 לשנת 1995 של תכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 15 דפי הוראות בכתב (להלן; "הוראות התכנית"). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על כל מרחב התכנון המקומי של תל-אביב - יפו, למעט על מגרשים הכוללים בניינים לשימור.
4. יזום התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו.
5. בעל הקרקע: שונים.
6. עורך התכנית: אדר' ד. קייזר - מהנדס העיר ע"י צוות תכנון מרכז, המחלקה לתכנון שוטף באגף ת.ב.ע - מינהל הנדסה, עיריית תל-אביב - יפו. בהתייעצות עם עמותת האדריכלים המאוחדים בישראל.
7. מטרות התכנית:
 - א. לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים כאמור להלן, לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.
8. הגדרות:
 - א. "אזורי קרקע מזוהמת":
אזור בו קיים חשש לזיהום הקרקע/ מי התהום במזהמים העלולים להוות סיכון לבריאות, בהתאם לקביעת הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב - יפו, אשר גם תקבע תנאים, הגבלות והנחיות לבניית מרתפים באזורים אלה.
 - ב. "בניינים קיימים":
בניינים שניתן להם היתר בניה ראשון למרתפים לפני תחילת תכנית זו או שקיים בהם מרתף במועד הפקדת תכנית זו.

- ג. "בניינים חדשים":
כל הבניינים שהיתר הבניה הראשון שלהם ניתן לאחר תחילת תכנית זו.
- ד. "בנייני מגורים עם דירות צמודות קרקע":
1. "בית צמוד קרקע":
בית מגורים בודד או בתי מגורים הבנויים בקיר או בקירות משותפים, צמודי קרקע או עם קומת עמודים חלקית, כאשר כל המפלסים משמשים יחידת מגורים אחת ולא קיים מצב בו יחידת מגורים אחת נמצאת מעל יחידת מגורים אחרת.
2. "בנין עם דירות צמודות קרקע":
בנין מגורים בו יש לפחות יחידה אחת מעל יחידה אחרת ובנויות בו דירות בקומת הקרקע.
- ה. "בנייני מגורים (ללא דירות צמודות קרקע)":
בנייני מגורים שאינם נכללים בסעיף ד' לעיל.
- ו. "בנין לשימור/ בניינים לשימור":
בנין/בניינים אשר מתקיים/מתקיימים לגביהם אחד או יותר מהתנאים הבאים:
1. בנין/בניינים שסומנו כבניינים לשימור בתכניות בתוקף ביום תחילת תכנית זו,
2. בנין/ בניינים שסומנו ו/או הוכרזו לשימור בפירסום בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 לפני תחילת תכנית זו, זאת עד תחילת התכנית שפורסמה או סיום תוקף ההגבלות ע"פ הסעיפים הנ"ל,
3. בנין/בניינים שסומנו לשימור בתכניות שהופקדו לפני תחילת תכנית זו, זאת עד תחילת התכנית המופקדת.
4. בנין/בניינים שסומנו לשימור ע"פ תכניות שיאושרו לאחר תחילת תכנית זו,
5. בנין/בניינים שנקבעו כמבנים לשימור על ידי הועדה לשימור אתרים על פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
- ז. "הועדה":
הועדה המקומית לתכנון, ולבניה תל-אביב - יפו, ועדת משנה שדה או רשות הרישוי המקומית, לפי הענין.
- ח. "חוק":
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו.
- ט. "התכנית הראשית":
כל התכניות התקפות החלות על המקרקעין שתכנית זו חלה עליהם. או התכניות שיחולו בעתיד, אלא אם יקבע בהן שתכנית זו, כולה או מקצתה, לא חלה עליהם.
- י. "חדרי שרותיב":
שטחים המשמשים לשירותים סניטריים הנבנים עפ"י תקנות הל"ת, לרבות: מקלחת, אמבטיה, כיור וכיו"ב.

תכנית מתאר "ע1" - מרתפים
עדכון 06-11-2003 - תיקון טעות סופר
עמוד 3 מתוך 15

- יא. "חזית מסחרית כלואי לשימוש עיקרי" (לפי סעיף כא להלן):
קומה או קומות מסחר בבנין שבו סך כל השטחים העיקריים למסחר אינם עולים על 30% מסך כל השטחים העיקריים בבנין.
- יב. "כניסה הקובעת לבנין":
כהגדרתה בחוק.
- יג. "מחסן דירת":
מחסן אשר יוצמד לאחת מיחידות הדיוור המאושרות בהיתר, ע"י רישום בלשכת רישום המקרקעין.
- יד. "מפלס פני הקרקע":
1) בסביבה לא בנויה - פני הקרקע הטבעית או המתוכננת (עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר).
2) בסביבה בנויה - מפלס המדרכה של הרחוב הגובל בחזית המגרש או מפלס פני הקרקע הקיימים מסביב למגרש והנמדדים כאמור בסעיף קטן 4.
3) במגרש פינתי או מגרש בין שני רחובות (או יותר) מפלס המדרכה בצד הרחוב הגבוה, או פני הקרקע הקיימים בצד הרחוב הגבוה. והנמדדים כאמור בסעיף קטן 4.
4) מדידת מפלס פני הקרקע תעשה בצמוד למרכז גבול המגרש: במפלס פני המדרכה או המגרשים הגובלים. בבנין בעל יותר מאגף אחד / כניסה אחת תעשה המדידה באופן דומה אך לכל אגף/ כניסה של הבנין בנפרד.
5) במקרים בהם הפרשי הגובה בין פני הקרקע הגובלים של מגרשים שכנים גדול מ- 1.20 מטר, או במגרש ששיפוע הקרקע או המדרכה גדול מ- 10% או בכל מקרה אחר של חילוקי דעות בקשר עם הוראות סעיף זה, יקבע מפלס פני הקרקע ע"י מהנדס העיר.
- טו. "מגדל או מרחב מזג":
כהגדרתם בתקנות ההתגוננות האזרחית.
- טז. "מרתף":
חלק מבנין שהחלל בין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין ושמרבית (למעלה מ- 50%) שטח קירותיו החיצוניים נמצא מתחת למפלס פני הקרקע המקיפים אותו.
במגרש עם שיפוע עולה ביחס לגובה הדרך שבחזיתו או ביחס למפלס הכניסה הקובעת לבנין, רשאי מהנדס העיר לאשר מרתף הנמצא מעל מפלס הכניסה הקובעת ובלבד שמרבית שטח קירותיו החיצוניים ימצא מתחת למפלס פני הקרקע המקיפים אותו.
- יז. "משרדים לבעלי מקצוע חופשי":
משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כגון: עריכת דין, רפואה, תוכנה, הנדסה, אדריכלות, חשבונאות וכיו"ב מקצועות, ואשר לגביהם ינתן אישור הרשות לאיכות הסביבה שאינם מטרד לדירות המגורים בבנין.

- יח. "קומות המרתף" (או: "מרתפים"):
קומת המרתף העליון וקומות המרתף התחתונות.
- יט. "קומת מרתף עליון":
קומת המרתף הנמצאת מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- כ. "קומות מרתף התחתונות":
קומות מרתף (או מרתפים) הנמצאות מתחת לקומת המרתף העליון.
- כא. "שימוש עיקרי במגרש" ("מגורים", "משרדים", "תעשייה" וכו'):
שימוש במגרש בשיעור העולה על 50% מהשטחים למטרות עיקריות באותו מגרש.
- כב. "שטחים למטרות עיקריות" (שטחים עיקריים):
כהגדרתם בחוק.
- כג. "שטחי שרות כלליים" (או: "שטחי שרות"):
שטחי שרות כהגדרתם בחוק, למעט שטחים למטרות אחסנה.
- כד. "שטחים נלווים":
שטחים הבאים לשרת את השימושים במגרש והיכולים להיות שטחים עיקריים ו/או שטחי שרות, כמוגדר להלן.
- כה. "שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים":
חדרי כושר, בריכת שחיה על מתקניה, מועדון דיירים, מועדון עובדים וכד', בתנאי שיומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין (במידה ובמקרקעין יש יותר מבעלים אחד).
- כו. "שטחים נלווים לבית מלון, לאכסניה ולדיור מוגן":
בנוסף לאמור בסעיף כה' לעיל-שטחים המיועדים לשימוש האורחים/הדיירים כגון: חנויות פנימיות שסך כל שטחן העיקרי לא יעלה על 100 מ"ר, מטבחים, חדרי אוכל לאורחים/לדיירים, בר ומועדון, משרדי ניהול, מועדון ספורט לרבות בריכת שחיה על מתקניה, חדר ג'קוזי, מלתחות וחדרי שרותים ציבוריים.
מעברים ציבוריים כמשמעותם בחוק, וכן שטחים המשמשים את העובדים בבנין ותחזוקתו (חדר אוכל לעובדים, חדר כושר לעובדים, מלתחות, חדרי שרותים לעובדים, מועדון לעובדים, מחסן תחזוקה, בתי מלאכה, וכד') וכן מחסנים, ארכיונים, כספות וכו'.
- כז. "שטחים נלווים למגורים – בתים צמודי קרקע" (לפי סעיף 8.ד.1. לעיל):
בנוסף לאמור בסעיף כה' לעיל-חדרי שרות (חדרי שרותים, מחסנים וכד'). כ"כ יותר משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית, חדר משחקים וכד'.

כח. "שטחים נלווים למגורים – בתים עם דירות צמודות קרקע" (לפי סעיף 2.ד.8 לעיל):
 בנוסף לאמור בסעיף כה' לעיל חדרי שרות משותפים לדיירי הבית (חדרי שרותים,
 מחסן תחזוקה וכד') שיומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם
 בלשכת רישום המקרקעין. מחסנים דירתיים. משרדים לבעלי מקצוע חופשי בקומת
 המרתף העליונה (בהתאם להוראות סעיף 10 ס"ק א-ג). לשימוש דיירי הדירות
 צמודות הקרקע, חדרי משחקים וכד' שיוצמדו לדירות בקומת הקרקע.
 כט. "שטחים נלווים למגורים – בנייני מגורים ללא דירות צמודות קרקע" (לפי סעיף 8.ה.
 לעיל):

בנוסף לאמור בסעיף כה' לעיל חדרי שרות משותפים לדיירי הבית (חדרי שרותים,
 מחסן תחזוקה וכד') שיומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם
 בלשכת רישום המקרקעין. מחסנים דירתיים.
 ל. "שטחים נלווים למסחר, לתעסוקה (משרדים, תעשייה ומלאכה), לבנייני ציבור
 ולמבני נופש וספורט":

בנוסף לאמור בסעיף כה' לעיל מעברים ציבוריים כמשמעותם בחוק. שטחים
 המשמשים את העובדים בבנין ו/או דיירים בבנין ולתחזוקתו (מלתחות, ח. אוכל,
 מחסן תחזוקה וכד') בתנאי שיומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם
 בלשכת רישום המקרקעין (במידה ובמקרקעין יש יותר מבעלים אחד), וכן מחסנים,
 ארכיונים, כספות וכו'.
 לא. "תכנית"

תכנית מתאר. תכנית מפורטת וכל שינוי בהן, כמפורט בפרק ג' לחוק.

9. הוראות התכנית:

א. מספר קומות המרתף
 תותר בניה שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר
 בניה קומת מרתף אחת.
 בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור
 שטחי שרות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע. ובלבד ששוכנעה
 הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבנין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות
 חניה מעל לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ו/או מעל לתקן החניה כפי שנקבע
 בתכנית הראשית. קומות אלה יותרו מכה תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

חישוב שטחי הבניה

ב.

שטחים נילווים ושטחי שרות כלליים על פי תכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית הראשית ולגביהם קיימת חפיפה בין תכנית זו ובין התכנית הראשית, אשר יהיו על חשבון השטחים המותרים בתכנית הראשית. בלט חלק ממרתף מעל מפלס פני הקרקע מעל למותר עפ"י הגדרת "קומת מרתף" יחשב חלק מרתף זה כקומת בנין רגילה לכל ענין ושטחו יכלול במסגרת שטחי הבניה העל קרקעיים המותרים עפ"י התכנית הראשית, ויהווה קומה הנכללת במנין הקומות העל קרקעיות של הבנין.

קוי בנין בקומות המרתף

ג.

בבתים צמודי קרקע: היתר בניה ע"פ תכנית זו ינתן למרתפים בשטח תכנית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. היתר למרתפים בשטח גדול יותר ינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית, וזאת מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

בשאר הבניינים: תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש (קו בנין "0") בתנאים הבאים:

- (1) ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
- (2) תקרת המרתף שבתחום מתווה הקומה שמעליה לא תבלוט מעבר למפלס הכניסה הקובעת לבנין. מפלס פני הגג של חלקי המרתף החורגים ממתווה הקומה שמעליהם לא יבלוט מעל מפלס פני הקרקע. מהנדס העיר רשאי להתיר הבלטת מפלס פני הגג של המרתף החורג ממתווה הקומה שמעליו, אך נמצא במסגרת קוי הבנין, עד 0.60 מ' מעל מפלס פני הקרקע. חלקי תקרת מרתף החורגים ממתווה הקומה שמעליה יגוננו או יונשרו לשמש כחצר. מהנדס העיר רשאי לדרוש הננכת פני גג המרתף בחלקים אלה ליצירת בית גידול לצמחים ולעצים.
- (3) מהנדס העיר רשאי להתיר הבלטת חלקי מרתף הדרושים לתפקוד הבנין (כגון: פתחי איורור, יציאות חירום וכיו"ב) מעל מפלס פני הקרקע בכפוף לתנאים המפורטים בתוספת השנייה, חלק ד' תקנה 4.09 סעיף קטן 3 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970.

תכנית מתאר "ע1" – מרתפים
 עדכון 06-11-2003 – תיקון טעות סופר
 עמוד 7 מתוך 15

(4) במקרים בהם יונח כי קיים צורך למעבר תשתיות עירוניות בתחום המגרש רשאי מהנדס העיר לקבוע, בחלק המגרש הפונה לרחוב, קוי בנין שונים מ-"0" לקומות מרתף, כולן או חלקן, ו/או להורות על הנמכת גג המרתף העליון. במקרה זה תותר בניית קומת/קומות מרתף נוספת/נוספות ובלבד ששטח התוספת לא יעלה על שטח הגריעה.

(5) היתר בניה עפ"י תכנית זו ינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ- 80% משטח המגרש ינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו על ידי מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו (חילחול מים ו/או החדרתם אל מאגרי המים התת קרקעיים ו/או כל פתרון אחר שיבטיח ניקוז מי נגר עילי ושימוש בהם לתועלת משק המים). האמור בסעיף זה לא יחול באזורי קרקע מזוהמת. באזור זה הטיפול במי נגר עילי יהיה בהתאם להוראות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב - יפו.

גובה קומות המרתף

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הריצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4.0 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו (מפני הריצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבנין. (כגון: מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה, מערכות אלקטרו מכניות וכד'). לא תותר חלוקת קומות מרתף אלה לקומות ביניים, מלאות או חלקיות (לרבות יציעים וגלריות), למעט מקרים בהם קומות ביניים אלה מנוצלות לחללים טכניים. במידה וגובה חלק מהמרתף גדול מהנ"ל עקב חלל עובר בקומות שמעליו לא יחשב גובה המרתף כחורג מהוראה זו.

ה. התכליות המותרות במרתפים

1. בקומת המרתף בבתיים צמודי קרקע ובקומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה בשאר הבניינים יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית הראשית, שטחים נילווים ושטחי שרות כלליים, כמפורט בטבלה שלהלן. שטחים אלה יותרו בתנאי שמולאו הדרישות לתפקוד הבנין (הקמת שטחי שרות חיוניים כגון כניסה לחניה, חדרי אשפה, חצר משק וכד') להנחת דעת מהנדס העיר. ביתר קומות המרתף (התחתונות) יותרו שטחי שרות כלליים כמפורט בטבלה. לא יותרו מגורים בקומות מרתף.
2. התכליות המותרות בקומות המרתף השונות תהיינה עפ"י המצוין בטבלה בסעיף ו' שלהלן. הטבלה מציינת את התכליות המותרות על פי השימוש העיקרי בבנין, כמו כן מציינת הטבלה את התכליות המותרות בחזית מסחרית כלואי לשימוש עיקרי למגורים. בבנין בו שימושים מעורבים יהיה סוג והיקף התכליות המותרות בקומות המרתף על פי היחס המותר בין השימושים בבנין, על פי התנאים שפורטו לכל שימוש בתכנית זו.
3. בקומת המרתף העליון ובקומת המרתף שמתחתיו תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר, בכל סוגי הבניינים גם שימושים למטרות עיקריות עפ"י התכנית הראשית, (למעט מגורים), במסגרת סך כל השטחים העיקריים המותרים בה. באזורי קרקע מזההמת, שמושים למטרות עיקריות על פי התכנית הראשית יותרו בקומת המרתף העליונה ובקומת המרתף שמתחתיה באישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב – יפו ובכפוף לתנאים שיקבעו על ידה.
4. באזורי קרקע מזההמת התכליות המצוינות כמותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה ע"פ הטבלה שבסעיף ו', יותרו באישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב – יפו ובכפוף לתנאים שיקבעו על ידה.
5. בנוסף לתכליות המותרות בקומות המרתף התחתונות (כמפורט בטבלה), תותר בהן בניית מחסנים, במקומות שלא ניתן לנצלם כחניה או כמתקנים טכניים. זאת בתנאי ששטחם בכל קומה לא יעלה על 5% משטח אותה קומה. בבנייני מגורים יהיו מחסנים אלה במסגרת השטח המותר למחסנים דירתיים או יסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו ככאלה בפנקס רישום המקרקעין.

טבלת תכליות והוראות:

הוראות נוספות	תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות	תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה (או: בקומת המרתף העליונה בבית צמוד קרקע)	שימוש עיקרי בבנין	
1. מותרת קומת מרתף אחת בלבד ע"פ תכנית זו. 2. לא יותרו מגורים במרתף. 3. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.	---	- שטחי שרות כלליים. - שטחים נילווים למגורים (בתים צמודי קרקע) - שטחים נילווים לכל סוגי הבניינים.	1. בית צמוד קרקע	
1. לא יותרו מגורים במרתף. 2. כל השטחים הנילווים המשותפים ושטחי השרות המשותפים יצינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף. 3. מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבנין. כל מחסן יוצמד ליחידת דיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. 4. ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו. ראה גם סעיף הוראות מיוחדות	- שטחי שרות כלליים. - מחסנים דירתיים.	- שטחי שרות כלליים - שטחים נילווים למגורים (בתים עם דירות צמודות קרקע). - שטחים נילווים לכל סוגי הבניינים.	2. בנינים עם דירות צמודות קרקע.	

הוראות נוספות	תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות	תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה (או: בקומת המרתף העליונה בבית צמוד קרקע)	שימוש עיקרי בבנין	
<p>1. לא יותרו מגורים במרתף. 2. כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השרות המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף. 3. מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבנין. כל מחסן יוצמד ליחידת דיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. ראה גב סעיף הוראות מיוחדות</p>	<p>- שטחי שרות כלליים. - מחסנים דירתיים.</p>	<p>- שטחי שרות כלליים. - שטחים נלווים למגורים (בתים ללא דירות צמודות קרקע). - שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.</p>	<p>3. בניני מגורים (ללא דירות צמודות קרקע)</p>	
<p>1. סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה. 2. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין. 3. השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחובה ויצמדו אליה, יצוינו כך בהיתר וירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום המקרקעין. 4. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.</p>	<p>- שטחי שרות כלליים.</p>	<p>- שטחי שרות כלליים. - שטחים נלווים למסחר, לתעסוקה (משרדים, מלאכה ותעשייה), לבניני ציבור ולמבני נופש וספורט. - שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.</p>	<p>4. בניני מסחר, תעסוקה (משרדים), תעשייה ומלאכה, בניני ציבור ומבני נופש וספורט.</p>	

הוראות נוספות	תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות	תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה (או: בקומת המרתף העליונה בבית צמוד קרקע)	שימוש עיקרי בבנין	
	- שטחי שרות כלליים.	- שטחי שרות כלליים. - שטחים נלווים לבית מלון, לאכסניה ולדיור מוגן. - שטחים נלווים לכל סוגי הבנינים.	בתי מלון, אכסניות ודיור מוגן.	5.
<p>1. השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו אל יחידות המסחר שמעליהן, יצוינו כך בהיתר וירשמו כך בלשכת רישום המקרקעין. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו.</p> <p>2. כל שאר ההוראות בהתאם להוראות לבניני מגורים (בהתאם לסוג המגורים במקרקעין).</p>	כמו בבניני מגורים (לפי הסוג המתאים)	- שטחי שרות כלליים. - שטחים נלווים לבניני מגורים (בהתאם לסוג המגורים במקרקעין). שטחים נלווים למסחר. לתעסוקה (משרדים, תעשייה ומלאכה). לבניני ציבור ולמבני נופש וספורט (בהתאם לסעיף 3.3 ל"א). - שטחים נלווים לכל סוגי הבנינים.	חזית מסחרית כלואי לשימוש עיקרי למגורים.	6.

10. הוראות מיוחדות:

- א. הוראות מיוחדות למשרדים במרתפים בבנייני מגורים חדשים:
- 1) לא יותרו משרדים בקומות מרתף של בנייני מגורים חדשים שבהם אין דירות בקומת הקרקע (עפ"י סעיף 8.3 ד. לעיל).
 - 2) בבנייני מגורים חדשים עם דירות צמודות קרקע יחולו ההוראות הבאות:
- כל משרד בקומת המרתף יהיה צמוד לאחת מהדירות בקומת הקרקע הנמצאת מעליו.
- בבנייני מגורים חדשים עם דירות צמודות קרקע, שאינם בתים צמודי קרקע, הכניסה למשרד תהיה מתוך דירת המגורים.
- בבתים חדשים צמודי קרקע תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד, בנוסף לחיבור הפנימי, וזאת כמפורט בסעיף 10 ה'.
- ב. הוראות לקומות מרתף בבניינים קיימים:
- 1) אין בתכנית זו לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ושנעשה בהם שימוש כדין עד תחילת תכנית זו.
 - 2) בבנייני מגורים קיימים, בהם המרתפים לא נכללו בזכויות הבניה המותרות עפ"י התכנית הראשית או נבנו ללא היתר או נבנו בהיתר לשמש כשטחי שרות (כגון: חדר הסקה, מחסן משותף וכיו"ב), הכל לפני תחילת תכנית "ע"-מרתפים (28.11.1985) רשאית הועדה לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרה למגורים, גם אם המרתף אינו בבעלות כלל הדיירים אלא בבעלות פרטית.
 - 3) בבנייני מגורים קיימים בהם בנויים המרתפים בהיתר שניתן לאחר 28.11.1985 כשטחי שרות, תהיה הועדה רשאית להתיר שימוש במרתפים אלה למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרה למגורים בתנאים הבאים:
 - א) שטח המשרדים לבעלי מקצוע חופשי ישמש כרכוש משותף ותרשב בספר רישום המקרקעין הערת אזהרה שתבטיח כי שטח זה אינו ניתן למכירה לגורם כלשהו.
 - ב) בבתים בהם המרתף אינו בבעלות כלל הדיירים ינתן היתר למשרדים לבעלי מקצוע חופשי במרתף בתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבנין.
 - ג) שטח המשרד לא יקטן מ-30 מ"ר ולא יעלה על 40% משטח המרתף העליון.
 - 4) היתר עפ"י סעיף 10.ב סעיפים קטנים (2) ו-(3) לעיל ינתן בהליך עפ"י סעיף 149 לחוק.
 - 5) הוראות סעיף קטן 3 לעיל לא יחולו לגבי מרתפים חדשים שיתווספו לבניינים קיימים לאחר מועד תחילת תכנית זו.

הוראות כלליות למשרדים בקומות מרתף:

- ג. היתר שימוש למשרדים במקלטים או במרחבים מוגנים יותנה באישור הרשות המוסמכת עפ"י תקנות התגוננות אזרחית.
- 2) למרות האמור לעיל לא תתיר הועדה משרדים בקומות המרתף במידה ולדעתה אין בהן תנאים מספקים (איוורור, תאורה, תנאים סניטריים וכיו"ב) לקיום המשרדים.
- 3) הועדה רשאית להתנות היתר למשרדים בקיום תקן חניה הנדרש למשרדים אלה בתחום המגרש. מקומות חניה אלה, במידה ויידרשו על ידי הועדה, יוכשרו בתנאי שתישמר בתחום המגרש האפשרות לגינון במקביל לקו המגרש ובצמוד לו (אין חובה לשמור על רציפות), בשטח של לפחות 20% מהשטח הכולל של המגרש ובתנאי שתישמר רצועת ירק בחזית המגרש הפונה לרחוב.
- ד. הקמת מרתפים והשימוש בהם באזורי קרקע מזוהמת יהיו בהתאם לתנאים, להגבלות ולהנחיות שיקבעו ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב – יפו.
- ה. בבנינים צמודי קרקע, חדשים וקיימים, תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד וזאת בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל. כמו כן מהנדס העיר יהיה רשאי להתיר במידת הצורך יציאת חירום מחלק המרתף אשר לא יוגדר כמשרד בנוסף לכניסה הנפרדת למשרד ולחיבור הפנימי.
- ו. כניסות למרתף הבולטות מעל פני הקרקע יהיו בתחום קו הבנין המותרים. כניסות שאינן מקורות ואינן בולטות כלל מעל פני הקרקע תותרנה בתחום המגרש מחוץ לקו הבנין.
- ז. במגרשים בהם הפרש גובה פני הקרקע בין קצוות המגרש גדול מ-3.0 מטר ינתן פתרון תכנוני למרתף בהתאם לתנאי המגרש (מדורג או אחר) לשיעור רצון מהנדס העיר.
- ח. אין בהוראות תכניה זו להתיר הסבת שטחים שיועדו בהיתר לחניה, למקלט או למרחב מוגן לשימושים אחרים, אלא בהתאם לאמור בסעיף 10.ג.2 לעיל.
- ט. בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים. לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבניה. עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- טו. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה יוגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
- טז. בניית מרתף והצמדתו לדירת מגורים בקומת הקרקע. במקום שהתכנית מאפשרת זאת, כמוה כהרחבת הדירה, כמשמעותה בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין התשנ"ט - 1969.

11. תנאי למתן
היתר בניה:

- א. תנאי למתן היתר בניה ל-3 קומות מרתף או יותר במגרשים ששטחם למעלה מ-2 דונם הוא פירוט בהיתר של הדרישות הסביבתיות של הרשות לאיכות הסביבה להפחתת המטרדים בעת עבודות חפירה, דיפון ובנית המרתף ומתן התחייבות מבקש ההיתר לעמוד בדרישות אלה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה למרתפים במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים ע"פ תמ"א 23 א' יהיה תיאום לענין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23 א'.

12. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

אולם, מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מספר קומות המרתף מעבר ל-2 קומות מרתף בבניינים שאינם בתים צמודי קרקע, ולא ידועה תכנית קומת המרתף מעבר לתכנית קומת הקרקע בבתיים צמודי קרקע, ישולם היטל השבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה העת - בבתיים צמודי קרקע: לפי קומת מרתף אחת בשטח תכנית קומת הקרקע (כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית).

בשאר הבניינים: לפי 2 קומות בשטח 80% משטח המגרש.

יתרת היטל השבחה תשולם בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבניה.

13. יחס התכנית לתכניות תקפות:

עם אשור תכנית זו תבוטלנה הוראות תכנית מתאר מקומית "ע1"-מרתפים אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פירסומים מספר 3775 מיום 28.11.1985. למעט בכל הנוגע למגרשים עליהם בניינים לשימור, עליהם לא חלה תכנית זו ושלגביהם תמשיך לחול תכנית "ע1"-מרתפים.

בכל תכנית בה חלות תקנות תכנית "ע1", יחולו תקנות תכנית "ע1" זו. הוראות תכנית זו יחולו גם על כל התכניות התקפות שבהן לא חלה תכנית "ע1".

למרות האמור לעיל אין בתכנית זו להקטין שטחי בניה המותרים לבניה במרתפים עפ"י תכניות תקפות או תכניות שהוחלטי להפקידן טרם תחילת תכנית זו.

תכנית מתאר "ע1" - תכנון נתיב נסיעה

תכנית מתאר "ע1" - מרתפים
עמוד 15 מתוך 16

14. חתימות:

חתימת המתכנן:

ע"מ תל-אביב - יפו
תל המכונה
כפון זכרון
תל-אביב - יפו
תל-אביב - יפו

חתימת הועדות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית:		תכנית "ע1" מרתפים
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	פרוטוקול	החלטה
21.06.2001	19-22001	1
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המהווה לתכנון ולבניה		
תאריך	ישיבה מס'	מס' תכנית
06012003	"	779
27/10/2003	"	317
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדה משנה
	57	27/10/03

משרד הפנים נמנה תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965
אישור תכנית מס' 19-22001
הועדה המקומית לתכנון ולבניה התקיימה
ביום 27/10/03 למען את התכנית.
שימואל לדרה
יו"ר הועדה המחוזית