

תכנית מפורטת מס' 2580  
 ב.מ. 48  
 מרכז כפר שלם  
 דף 1 מתוך 13

22.5.95

מרכז תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2580 ב.מ. 48

מרכז כפר שלם

שינוי מס' 2 לשנת 1992 לתכנית מתאר מס' 460

שינוי מס' 1 לשנת 1992 לתכנית מפורטת מס' 301, 1841, 1909

תכנית לכנייה למגורים עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה

(חוראת השעה) ותש"ן 1990

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2580 ב.מ. 48 מרכז כפר שלם - שינוי מס' 1 לשנת 1992 לתכנית מתאר 460 ושינוי מס' 1 לשנת 1992 לתכנית מפורטת מס' 301, 1841, 1909.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 13 דפי הוראות בכתב (להלן ה"תקנון") ותשריט ב.מ. 1:1250. כל מסמך ממסמכי התכנית יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית: 1. תכנית זו תחול על השטח המותאם כקו כחול בתשריט.

2. תחום התכנית כולל:

נוש 6129

חלקות: 47, 56-76, 78, 99-101, 138,  
 חלקי חלקות: 11, 13, 14, 16, 45, 46, 48, 50, 52-55,  
 77, 79, 80, 82-85, 94-96, 98, 103, 106, 107,  
 140, 155.

נוש 6130

חלקות: 46-55, 65, 66, 271, 295.  
 חלקי חלקות: 36, 278, 282, 294.

נוש 6131

חלקות: 11, 62, 63  
 חלקי חלקות: 7-10, 12, 36, 48.

נוש 6132

חלקות: 2-8  
 חלקי חלקות: 1, 9, 10.

נוש 6135

חלקי חלקות: 1, 60.

נוש 6146

חלקות: 47-51, 53-57, 62, 63.  
 חלקי חלקות: 52, 58-61, 64, 66-69, 84, 209.

נוש 6147

בשלמות.

נוש 6148

חלקות: 1-14, 16-18, 20, 21  
 חלקי חלקות: 15, 19, 22.

מינהל מקרקעי ישראל  
 מרחו ת"א  
 דרך מרחו-תקווה 116, תל-אביב  
 ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

תכנית מפורטת מס' 2580  
 כ.מ. 48  
 מרכז כפר שלם  
 דף 2 מתוך 13

נוש 6149  
 חלקות: 2-24, 26, 27, 29-34, 56-86, 88-93,  
 103, 105, 108-163, 165.  
 חלקי חלקות: 1, 25, 28, 35, 39, 40, 41, 43,  
 87, 94-99, 104, 164.

נוש 6152  
 חלקות: 1-43, 45-57, 59-72

נוש 6153  
 חלקות: 2-20, 22-24, 27-48, 56  
 חלקי חלקות: 52, 53, 55.

4. גבולות התכנית: התכנית מחולקת ל-3 מתחמים:

מתחם א':  
 מצפון - הגבולות הצפוניים של ביה"ס הלל ומע"ש  
 מדרום - רח' מח"ל  
 ממערב - רח' אלנקווה וגבול מזרחי של מבנן 1  
 ממזרח - שד' ששת הימים וגבול מערבי של מבנן 5.

מתחם ב':  
 מצפון - רח' י"א (4090)  
 מדרום - רח' ג' (4082)  
 ממערב - מערכת לרח' ט' (4088)  
 ממזרח - רח' אלנקווה

מתחם ג':  
 מצפון - המשך רח' אלוף  
 מדרום - גבול צפוני של מגרש בית 39 נדרך משה דיין.  
 ממערב - רח' אריאל  
 ממזרח - דרך משה דיין

5. ששת התכנית: כ-221 דונם.

6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, שיכון ופתוח כע"מ, עיריית ת"א-יפו ואתרים.

7. ת.י.ו.מ: חברת "חלמיש" - חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בתל-אביב יפו כע"מ.

8. המוכר: ש. יבין - אדריכלים ומתכנני ערים.

9. מטרות התכנית: 1. לחנן מחדש של השטח הכלול בתכנית כדי למצות את פוטנציאל האזור להגדלת מצאי המגורים כ-270 יח"ד, שיפור השירותים הציבוריים, תכנון ושיפור של מערכת הדרכים בשכונה. כל זאת על ידי:

א. שינוי יעוד של שטח צבורי פתוח ובנייני ציבור לאזור מגורים מיוחד ולאזור מגורים א-2.

ב. שינוי יעוד של אזור מגורים 1 (3 קומות) בנווה צה"ל לאזור מגורים ד'.

ג. שינוי יעוד של יחידת מסחרית ושטח ציבורי פתוח לאזור מגורים ד' עם חזית מסחרית נקומת הקרקע.

ד. ביטול הדרישה לרפרצלציה במתחמים A, B, C, וקביעת אזור מגורים א' נחלק מהמתחמים.

מינהל מקרקעי ישראל  
 מרחו ת"א  
 דרך מתח-תקווה 116, תל-אביב  
 ת.ד. 346, טלפון 03-5881111

תכנית מפורטת מס' 2580  
כ.מ. 48  
מרכז כפר שלם  
דף 3 מתוך 13

ה. קביעת זכויות והוראות כניה באזורי המגורים הנ"ל.

ו. ביטול 2 יח' מסחריות והפיכתן לשטח ציבורי מתוח.

ז. התווית מערכת דרכים המקשרת את רח' בירניות עם רח' אלנקווה (ציר צפון-דרום) ואת רח' 4845 עם רח' טנפיר (ציר מזרח-מערב) ליצירת נגישות לשטחים זמינים למגורים.

ח. הגדלת השטחים לבנייני ציבור ע"ח שטח ציבורי פתוח וקביעת זכויות והוראות הכניה בהם.

ט. קביעת דרך משולבת נקטע של רח' מח"ל.

י. הרחבת דרך 4845 מ- 14 ל- 17 מ'.

2. לשנות בהתאם לכך את תכנית מתאר מס' 460 ותכניות מפורטות מס' 1841, 1909, 301.

10. אזור מגורים א-2: צבוע במשריט בצבע תכלת ויחולו לבניו ההוראות הכאות:

1. תמכילות המתותרות:

א. מגורים.

ב. מוסדות צבור לשרות הקהילה: בתי כנסת, ספריות, מעונות, גני ילדים ומועדונים של גופים הפועלים שלא למטרות רווח עפ"י הוראות כמפורט בסעיף 5.10 להלן.

2. מספר יחידות הדיור והשטחים המתותרים לבניה:

א. מס' יח' הדיור למגרש לא יעלה על המפורט בטבלה להלן:

גודל	המגרש	במ"ר	מספר יחידות דיור
400 -	250		1
600 -	401		2
800 -	601		3
1000 -	801		4
מ-1001	ומעלה.		לפי 4 יח"ד לדונם נטו

ב. השטח המירבי המותר לכניה במסגרת השטחים העיקריים ושטחי השירות הנלווים, כמפורט בתקנות, מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה השטח התחום בגבולות קווי הבנין כאמור בסעיף 10 סעיף קטן 3 להלן וגובה המבנה כאמור בסעיף 10 סעיף קטן 4 להלן.

ג. השטח המירבי המותר לכניה במסגרת שטחי השרות, כמפורט בתקנות, מתוח למפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה השטח התחום בגבולות קווי הבנין כאמור בסעיף 10 סעיף קטן 3 להלן:  
הוראות הבניה יהיו עפ"י תכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים.

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז ת"א  
דרך פתח תקווה 116, תל-אביב  
ת.ד. 2246 טלפקס 03-5638111

תכנית מפורטת מס' 2580  
ב.מ. 48  
מרכז כפר שלם  
דף 4 מתוך 13

### 3. קווי בניין:

קווי הבנין לחזית הרחוב יהיו כמסומן בתשריט.  
קו בנין צדדי: 3 מ'  
קו בנין אחורי: 5 מ'

### 4. גובה הבנין ובניה על הגג:

- א. מספר הקומות המירבי יהיה 2 קומות ולא תותר קומת עמודים מפולשת.  
ב. בבנין בעל גג שטוח יותרו חדרי יציאה לגג כהתאם לתכנית מתאר מקומית "ג" - "בניה על גגות בתים" ושטחם יתווסף לשטחים העיקריים כאמור בסעיף 10 סעיף קטן ב.2.  
ג. בבנין בעל גג רעפים תותר בניה בחלל הגג כהתאם לתכנית מתאר מקומית "ג" - "בניה על גגות בתים" ושטח זה יתווסף לשטחים העיקריים כאמור בסעיף 10 סעיף קטן ב.2.

### 5. הנראות נוספות:

- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שמושים צבוריים כמפורט בסעיף 10 סעיף קטן ב.1. לעיל בטכנה בשלמותו או בחלקו, בהנאים הבאים:  
א. יש לפרטם שמוש תורג כנדרש בהוראות החוק.  
ב. יוכח למהנדס העיר כי אין המוסדות מהווים מטרד לסביבה.

צבוע בתשריט כצבע צהוב אוקר ויחולו לגביו ההוראות הכאות:  
1. התכליות המותרות:

מגורים.

### 2. מספר יחידות הדיור והשטחים המותרים לבניה:

א. מספר יחידות הדיור ומס' הקומות ככל מגרש לא יעלה על המפורט בטבלה להלן:

מגרש מס' / מס' - 251	מס' / 36	מס' / 36	מס' קומות (מעל קומת מפולשת) / 9
253 - 251	36	36	9
263 - 260	36	36	9
355	36	36	9
357	36	36	9
453 - 450	36	36	9
552 - 550	32	32	8
555 - 553	36	36	9
700	64	64	9

מנהל מפקח על ישראל  
מחוז תימן  
ד"ר פתח תקווה 111 911 תל-אביב  
ת.ב. 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

תכנית מפורטת מס' 2580  
כ.מ. 48  
מרכז כפר שלם  
דף 5 מתוך 13

ב. השטח המירבי המותר לכנייה במסגרת השטחים העיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת לכניין יהיה מכפלת מספר יחידות הדיוור כ- 110 מ"ר.

ג. השטח המירבי המותר לכנייה במסגרת השטחים למטרות שרות, כמפורט בתקנות, מעל מפלס הכניסה הקובעת לכניין יהיה מכפלת מס' יחידות הדיוור כ- 50 מ"ר.

ד. השטח המירבי המותר לכנייה במסגרת השטחים למטרות שרות, כמפורט בתקנות, מתחת למפלס הכניסה הקובעת לכניין, יהיה 100% משטח המגרש.  
הוראות הכנייה יהיו עפ"י תכנית מתאר מקומית "ע" מתרפים ובתנאים המפורטים בסעיף 11 סעיף קטן 5.

### 3. קווי בניין:

קווי הבנין לחזית הרחוב, לצדדים ולאחור יהיו כמצויין בתשריט.

### 4. גובה הבנין וכנייה על הגג:

א. מספר הקומות המירבי מעל קומת עמודים ממולשת לא יעלה על המצויין בטבלה סעיף 11 סעיף קטן 2.א. לעיל.

ב. גובה מינימלי של הקומה המפולשת יהיה קבוע כחוק. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע את גובה הקומה המפולשת בהתאם לנדרש למתקני שרות כגון תדר אשפה.

ג. חדרי יציאה לגג יותרו לפי תכנית מתאר מקומית "ג"- "כנייה על גגות בתים" ושטחם יתווסף לשטחים העיקריים כאמור בסעיף 11 סעיף קטן 2.ב.

### 5. מרחקים:

תותר הקמת קומת מרתף בגבולות קווי הבניין. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת מרתף בגבולות קווי המגרש בתנאים הבאים:

א. יוכח כי הדבר נחוץ לפתרון צרכי החנייה.

ב. מעבר לקו הבניין פני גג המרתף לא יבלטו מפני הקרקע.

ג. גג המרתף יגונן ויוכשר כחצר לשימוש דיירי הבניין.

12. אזור מגורים א': צבוע כחשריט כצבע כתום עם מסגרת חומה ויחולו לגבי ההוראות הבאות:

### 1. התכליות העותרות:

מגורים.

מיתחל מקרקעי ישראל  
מחוז ת"א  
ד"ר פתח-תקווה 116, תל אביב  
ת.ד. 7246, טלפון 03-5636111

תכנית מפורטת מס' 2580  
ב.מ. 48  
מרכז כפר שלם  
דף 6 מתוך 13

2. מספר יחידות דיור ושטחים המותרים לבניה:

א. מספר יחידות הדיור ומספר הקומות בכל מגרש לא יעלה על המפורט בטבלה להלן:

מגרש מס'	מס' יח"ד	מס' קומות
254	4	3
255	10	3
454	9	3
455	24	3

- ב. השטח המירבי המותר לבניה במסגרת השטחים העיקריים מעל מפלס הבנייה הקובעת לבנין יהיה מכפלת מספר יחידות הדיור ב-110 מ"ר.
- ג. השטח המירבי המותר לבניה במסגרת השטחים למטרות שרות, כמפורט בתקנות, מעל מפלס הבנייה הקובעת לבנין יהיה מכפלת מספר יחידות הדיור ב-50 מ"ר.
- ד. השטח המירבי המותר לבניה במסגרת השטחים למטרות שרות, כמפורט בתקנות, תחת מפלס הבנייה הקובעת לבנין יהיה 100% משטח המגרש.
- הוראות הבניה יהיו עפ"י תכנית מתאר מקומית "ע" מרתמים ובתנאים המפורטים בסעיף 11 סעיף קטן 5.

3. קווי בנין:

קווי הבנין לחזית הרחוב, לצדדים ולאחור יהיו כמסומן בתשריט.

4. גובה הבנין ובניה על הגג:

- א. מספר הקומות המירבי יהיה כמצויין בטבלה סעיף 12 סעיף קטן 2.א. ולא תותר קומת עמודים מבושלת.
- ב. חדרי יציאה לגג יותרו לפי תכנית מתאר מקומית "ג" - "בניה על גגות בתים" ושטחם יתווסף לשטחים העיקריים כאמור בסעיף 12 סעיף קטן 2.ב.

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז ת"א  
ד"ר פתח תקווה 16, תל-אביב  
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

תכנית מפורטת מס' 2580  
 כ.מ. 48  
 מרכז כפר שלם  
 דף 7 מתוך 13

13. אזור מגורים מיוחד: צבוע כחשיט כצבע כתום מותחם בקו כתום ויחולו לגביו החוראות הכאות:

1. התכליות המותרות:

מגורים.

2. מספר יחידות הדיור והשטחים המותרים לבניה:

א. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 108 יח"ד.

ב. השטח המירבי המותר לבניה במסגרת השטחים העיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה מכפלת מספר יחידות הדיור ב-110 מ"ר.

ג. השטח המירבי המותר לבניה במסגרת השטחים למטרות שרות, כמפורט בתקנות, מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה מכפלת מספר יחידות הדיור ב-50 מ"ר.

ד. השטח המירבי המותר לבניה במסגרת השטחים למטרות שרות, כמפורט בתקנות, מתחת לפני הכניסה הקובעת למכנה יהיה 100% משטח המגרש.

הוראות הבניה יהיו עפ"י תכנית מתאר מקומית "ע" מתנפים ובתנאים המפורטים בסעיף 11 סעיף קטן 5.

3. קווי בנין:

קווי הבנין לחזית הרחוב, יהיו כמסומן כחשיט. קווי הבנין לצדדים ולאחור יהיו עפ"י תכנית עיצוב ארכיטקטונית כמפורט בסעיף 13 סעיף קטן 5 להלן.

4. גובה הבנין ובניה על הגג:

א. מספר הקומות המירבי מעל קומת עמודים יהיה 9 קומות ובתנאים להנחיות תכנית עיצוב ארכיטקטונית כמפורט בסעיף 13 סעיף קטן 5 להלן.

ב. גובה מינימלי של הקומה המפולשת יהיה כקבוע בחוק. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע את גובה הקומה המפולשת בהתאם לנדרש למתקני שרות כגון חדר אשפה.

ג. חדרי יציאה לגג יותרו לפי תכנית מתאר מקומית "ג"- "בניה על גגות בתים" ושטחים יתווסף לשטחים העיקריים כאמור בסעיף 13 סעיף קטן 2.ב.

5. תנאים למתן היתכ:

א. לאזור מגורים מיוחד, מגרש מס' 650, המותחם כחשיט בקו שחור מקוקו יש להגיש תכנית עיצוב ארכיטקטונית לאזור הועדה המקומית.

התכנית תקבע חלוקה למגרשים, מרווחים בין הבנינים, גובה קומות ככל מגרש ומקומם של שבילים להולכי רגל.

התכנית תתור היחס בין הבניה הגבוהה (רוויה) ובבניה הנמוכה ותדגיש את החשיבות האורבנית של רח' טח"ל. כל היתר בניה בתחום המגרש יוצא עפ"י התכנית המאושרת.

מנהל מוקד קעי ישראל  
 מרח חייא  
 דרך מנה-תקווה 116, תל-אביב  
 תל: 7246, ספקס 03-563111

תכנית מפורטת מס' 2580  
ב.מ. 48  
מרכז כפר שלם  
דף 8 מתוך 13

**14. אזור מגורים ד'**

**עם חזית מסחרית:** צבוע כתשריט בצבע צהוב אוקר מותחם סגול ויהולו לגביו ההוראות הבאות:

**1. התכליות המותרות:**

שימוש למגורים. כמו כן, בקומת הקרקע בלבד, יותר שימוש למסחר קמעוני שירותים אישיים (כולל סניפי בנק) ושירותים קהילתיים לשירות תושבי הסביבה.

**2. מספר יחידות הדיור והשטחים המותרים לבניה:**

א. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 32 יח"ד.

ב. שטח המירבי המותר לבניה במסגרת השטחים העיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין, יהיה:  
לבניה למגורים: מכפלת מספר יחידות הדיור כ-110 מ"ר.  
למסחר: 400 מ"ר כאמור בסעיף 14 סעיף קטן 1 לעיל.

ג. השטח המירבי המותר לבניה במסגרת השטחים למטרות שרות, כמפורט בתקנות, מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה: למגורים: מכפלת מספר יחידות הדיור כ-50 מ"ר.  
למסחר: 120 מ"ר.

ד. השטח המירבי המותר לבניה במסגרת השטחים למטרות שרות, כמפורט בתקנות, מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה 100% משטח המגרש.  
הוראות הבניה יהיו עפ"י תכנית מתאר מקומית "ע" מותגים ובתנאים המפורטים בסעיף 11 סעיף קטן 5.

**3. גובה הבנין ובניה על הגג:**

א. גובה הבנין לא יעלה על 9 קומות.  
ב. חדרי יציאה לגג יותרו לפי תכנית מתאר מקומית "ג" - "בניה על גגות בתים" ושטחם יתווסף לשטחים העיקריים כאמור בסעיף 14 סעיף קטן 2.ב. לעיל.

**4. קווי בנין:**

קווי הבנין לחזית הרחוב, לצדדים ולאחור יהיו כמצויין כתשריט.

**5. הוראות נוספות:**

- א. תוכנית הפרדה בין שימושי המגורים ושימושי המסחר כדלקמן:  
1) יובטחו כניסות נפרדות למגורים ושימושי המסחר.  
2) תוכנית הפרדה כשטחי החניה בין החניה התקנית של המגורים לחניה הציבורית שתשמש את המסחר.  
3) יוכסח פתרון פריקה וטעינה לשכיעות רצון אגף התנועה בעיריה.

מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז ת"א  
ד"ר פתח תקווה 116 תל-אביב  
ת.ד. 7246, מלכו 03-568111



תכנית מפורטת מס' 2580  
ב.מ. 48  
מרכז כפר שלם  
דף 9 מתוך 13

15. אזור לבנייה ציבורי: צבוע כחשירט בצבע חום מוחטם בקו חום.

1. התכליות המותרות:

יותר שימושים של חינוך, רווחה, כריאות ודת וכן מוסדות מנהל עירוניים וקהילתיים.

2. הוראות בניה למגרשים 901, 903, 904 ו-905

א. השטחים המותרים לבניה:

(1) השטח המירבי המותר לבניה במסגרת השטחים העיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה 120% משטח המגרש.

(2) השטח המירבי המותר לבניה במסגרת השטחים למטרות שרות, כמפורט בתקנות, מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה 40% משטח המגרש.

(3) השטח המירבי המותר לבניה במסגרת השטחים למטרות שרות, כמפורט בתקנות, מנתח למפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה 200% משטח המבנה.

הוראות הבניה יהיו עפ"י תכנית מתאר מקומית "ע" מרחבים ובתנאים המפורטים בסעיף 11 סעיף קטן 5.

ב. קווי הבנין ותכנית הבניה:

(1) קווי הבנין יהיו כמצויין בחשירט.

(2) תכנית הבניה לא תעלה על 60% משטח המגרש.

ג. גובה הבנין:

גובה הבנין לא יעלה על 3 קומות. תועדה המקומית תהיה רשאית להתיר קומה נוספת אם נוכחה שהדבר נדרש לפתרון אדריכלי למבנה ציבורי מיוחד.

3. הוראות בניה למגרש מס' 900

א. הוראות מיוחדות:

המבנה המסומן ככוכבית שחורה מוקפת עגול הוא מבנה לשימור א' ולא תותר כל תוספת אבן בניה על מבנה זה.

תותר בניה חדשה בתחום המגרש כתנאים המפורטים להלן:

מינהל מידעוני ישראל  
מחוז ת"א  
דרך פתח תקווה 116, תל-אביב  
ת.ד. 7246, טלפון 03-563811

תכנית מפורטת מס' 2580  
ב.מ. 48  
מרכז כפר שלם  
דף 10 מתוך 13

(1) השטחים המותרים לבניה:

השטח המירבי המותר לבניה והכולל את השטחים העיקריים ושטחי השירות הנלווים, מעל מפלט הבנייה הקובעת למבנה יהיה 60% משטח המגרש, לסמ"כ הבניה הקיימת והחדשה.

(2) קווי בניין:

קווי הבניין יקבעו עפ"י הנחיות עיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 15 סעיף קטן 4(ה) להלן.

(3) גובה הבנין:

גובה הבנין לא יעלה על 2 קומות.

(4) הנאים להוצאת היתר בניה:

(א) הכנת תיק תיעוד למבנה לשימור בהתאם להנחית מהנדס העיר.

(ב) תותר הריסת חלקי מבנה שאינם תואמים את הבנין המקורי בהתאם לתיק התיעוד.

(ג) יותרו שינויים פנימיים כל עוד אינם פוגעים באופי ובתזויות הבנין ובאלמנטים פנימיים מיוחדים.

(ד) תוספת בניה בתחום המגרש תותר כתנאי לשיפוץ קונסטרוקטיבי וכללי של המבנה לשימור ופתוח המגרש.

(ה) הנחיות לעיצוב אדריכלי של המבנה החדש ושילובו עם המבנה הקיים ינתנו ע"י מהנדס העיר.

16. שטח ציבורי פתוח: צבוע בתשריט בצבע ירוק.

1. התכליות המותרות:

א. שדרות, גנים וחורשות.

ב. מתקני גן ונופש פעיל.

ג. שכילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

ד. מערכת תשתית על קרקעית ותת-קרקעית.

ה. מקלטים.

ו. בניני ציבור כאמור בסעיף 15 סעיף קטן 1 כשטח של עד 10% משטח המגרש ובגובה קומה אחת כלבד.

17. דרכים משולכות: צבוע בתשריט בתחום דרכים בפסים אלכסוניים בצבע ירוק. בדרך משולכת תינתן עדיפות להולכי רגל. מעבר וחניית כלי רכב תוגבל בהתאם, ככפוף לאישור אגף התנועה.

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז ת"א  
דרך מתחמת-תקווה 10, תל-אביב  
ת.ד. 7246, סניפון 011-5688101

תכנית מפורטת מט' 2580  
ב.מ. 48  
מרכז כפר שלם  
דף 11 מתוך 13

## 18. הוראות כלליות:

### 1. הסדר תניה:

מקומות תניה יותקנו עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה ואולם רשאית הועדה המקומית להחיר התקנת מקומות תניה מתוך לשטח המגרש אם נוכחה כי הזקנת התניה כתוך המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות, הכל עפ"י המלצת אנף התנועה וע"ה בעלי הנכס ו/או היוזמים.

### 2. הפקעות:

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

### 3. הריסה בניגים:

כל בנין שהוא בניגוד לתקנות התכנית יהרס ושרידי הפסולת יסולקו ע"י המכצעים ו/או בעלי הקרקע.

### 4. חלוקת מגרשים:

חלוקת המגרשים תהיה לפי סימונם בתשריט, אולם יתכנו שינויים קלים בגבולות ובשטחי המגרשים, בעקבות מדידה וסימון סופי כשטח. שינויים אלה יוכנסו בתשריטי מדידה לצרכי רישום ויאושרו ע"י מה"ע.

### 5. עתיקות:

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות בגוש 6147 חלקות 10, 35, 36 ובגושים 6149 ו-6152, תתואם ותכוצע כפיקות צמוד של ארכיאולוג מוסטך מטעם רשות העתיקות.

ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במטרה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.

ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על הבושים/חלקות וחלקי חלקות נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח, 1978.

## 19. תנאים להוצאת היתר:

### 1. פיג'ניים:

א. לא יתנו היתרי בניה מעבר ל-350 ממספר יח"ד הכלולות בתכנית עד לפינויים של 50% מהמבנים המיועדים לפינוי הכלולים במגרש 901 ובשצ"פ 950, 951 ו-952.

ב. לא יתנו היתרי בניה מעבר ל-500 ממספר יח"ד הכלולות בתכנית עד לפינויים המוחלט של מגרשים 901, 903 ו-951.

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז חיפה  
דרך פתח תקווה 115, תל-אביב  
תד. 7246, פקס 03-5434111

תכנית מפורטת מס' 2580  
ב.מ. 48  
מרכז כפר שלם  
דף 12 מתוך 13

- ג. לא ינתנו היתרי בניה מעבר ל-675 ממספר יח"ד הכלולות בתכנית עד פיגויים המוחלט של כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית.
- ד. אין לכלול את מגרש מס' 700 בסה"כ חישוב הפיגויים.
- ה. סטייה ממגבלות לגבי הפיגויים כאמור לעיל (סעיף 19 א.ב. ו-ג) תותר באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.
- ו. לא יפונה בית כנסת הנמצא על תוואי דרך שתוכננת אלא אם יוקצה שטח מתאים לבית כנסת חלופי, או יתן פתרון חלופי אחר בהסכמת בעלי בית הכנסת.
2. תנאי למתן היתר בניה כ"אזור מגורים מיוחד", מגרש מס' 650 יהיה אישור תכנית עיצוב ארכיטקטונית ע"י הועדה המקומית, כמפורט בסעיף 13 סעיף קטן 5.
3. תנאי למתן היתר בניה כ"אזור לבנייני צבור", מגרש מס' 900 יהיה הכנת תיק תעוד למכנה לשימור ועמידה כחוראות המפורטות בסעיף 15 סעיף קטן 4.

## 20. יחס לתוכניות התקפות:

1. על תכנית זו תתולנה הוראות התכניות התקפות כמידה ויתגלה ניגוד בין הוראות התכניות התקפות ובין הוראות תכנית זו יכריעו הוראות תכנית זו.
2. הוראות תכנית מתאר מקומית "ג" - "בניה על גנות בתים", אשר הודעה בדבר מתן תוקף לו פורסמה כילקוט הפרסומים מס' 4208 מיום 21.4.94 יחולו בתחום תכנית זו, למעט סעיף מס' 9 סעיף קטן 5. לגבי סעיף זה תכרענה הוראות תכנית זו.
3. הוראות תכנית מתאר מקומית "ע" מרתפים, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה כילקוט הפרסומים מס' 3275 מיום 27.11.95 יחולו בתחום תכנית זו למעט הגדרת "שטח המרתף" כטבלה בסעיף מס' 9. לגבי נושא זה תכרענה הוראות תכנית זו.
4. בתחום תכנית זו לא חלות הוראות תכנית מתאר מקומית "מ" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה כילקוט הפרסומים מס' 2829 מיום 24.6.92.

21. תחילת ביצוע: תחילת ביצוע של התכנית כאמור בחוק.

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז ת"א  
דרך פתח תקווה 116, תל אביב  
ת.ד. 7246, סכמ"ן 5638111-03

תכנית מפורטת מס' 2580  
נ.מ. 48  
מרכז כפר שלם  
דף 13 מתוך 13

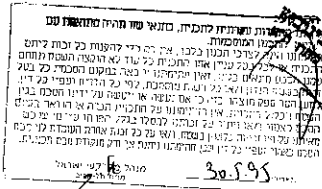
22. תתימות:



תתימת היוזם:

יבין אנדרשיליים ומתכנני ערים בע"מ  
רח' גורון 22 א' תל-אביב 509-3235659

תתימת המתכנן:



אשרת שטרואט  
מנהלת מחוז ת"א במועל  
מנהל מקרקעי ישראל