



מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
תכנית מפורטת מס' 3569
"רח' קהילת לודג' 70-44 שכונת הדר יוסף"
בסמכות הועדה המקומית
שינוי מס' 1 לשנת 2004 לתכנית מפורטת מס' 2110
שינוי מס' 2 לשנת 2004 לתכנית מפורטת מס' 2204
ושינוי מס' 1 לשנת 2004 לתכנית מפורטת מס' 2204א'

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3569 "רח' קהילת לודג' 70-44 שכונת הדר יוסף", בסמכות הועדה המקומית, שינוי מס' 1 לשנת 2004 לתכנית מפורטת מס' 2110, שינוי מס' 2 לשנת 2004 לתכנית מפורטת מס' 2204 ושינוי מס' 1 לשנת 2004 לתכנית מפורטת מס' 2204א'.
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת:
 - 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התוכנית")
 - גיליון תשריט ערוך בקני"מ 1:500 (להלן "התשריט")
 - נספח בינוי מנחה ערוך בקני"מ 1:250 (להלן: "נספח הבינוי")
 - נספח תנועה וחנייה מנחה ערוך בקני"מ 1:500 (להלן: "נספח התנועה")
 - כל אחד ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט וכולל את: חלקות 196, 374-362, 508-502, 518, 775 וחלקי חלקות 698, 685, 509 ו-727 בגוש 6636 וחלקי חלקות 51 ו-54 בגוש 6644.
4. **גבולות התכנית:** בצפון-מערב – רח' קהילת לודג'
 בדרום-מזרח – שצ"פ
 בצפון-מזרח – רח' שלום אש
 בדרום-מערב – דרך
5. **שטח התכנית:** כ – 15.6 דונם
6. **יזם התכנית:** חב' אנגל ג'נרל דיבלפורס בע"מ
7. **בעל הקרקע:** מדינת ישראל, עיריית תל אביב-יפו ופרטיים.
8. **עורך התכנית:** אדר' מוטי כהן - מומא אדריכלות ובנין ערים בע"מ
9. **מטרות התכנית:** שיפור תנאים למימוש "פינוי בינוי" ברח' קהילת לודג' 70-44 בהתאם לסעיף 62א. (א) סעיפים קטנים 1, 2, 4, 5, 8 ו-9 לחוק התכנון והבנייה, וזאת ע"י:
 - א. תוספת 95 יח"ד מעבר ל- 193 יח"ד המאושרות, סה"כ 288 יח"ד, וקביעת גודל ממוצע מינימלי של 70 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד.
 - ב. תוספת זכויות בנייה בשיעור 16%, אותם ניתן היה לבקש בהקלה.
 - ג. מתן אפשרות לאיחוד שטחי חדרי יציאה לגג שניתנים עפ"י תכנית מתאר מקומית "גי" "בנייה על גגות" כדירה או דירות בקומת הגג.
 - ד. ביטול איחוד וחלוקה של חלקות 373, 374 ו- 518 שנקבע בתכנית מפורטת מס' 2110.
 - ה. מתן אפשרות להקמת שני בניינים בחלקות 373 ו- 518, במקום בניין אחד שנקבע בתכנית מפורטת מס' 2110.

- ו. חלוקת שטחי שבילים שבוטלו בתכנית מפורטת מס' 2204, וקביעתם כהשלמה לחלקות הסמוכות.
- ז. תוספת 5 מ' בזיקת הנאה לאורך רח' קהילת לודג' ותוספת 4 מ' בזיקת הנאה לאורך המשך רח' דוד חופשי.
- ח. תוספת 2 קומות אותם ניתן היה לבקש בהקלה, מעל ל- 5 הקומות המאושרות.
- ט. שינוי קווי בנין.
- י. מתן אפשרות מעבר לרכב חירום והצלה בשצ"פ שבעורף חלקות המגורים.
- יא. קביעת הוראות בניין ופיתוח המבוססים על מקבצי בניין של 3-4 חלקות להם תוגדר רמפה משותפת למרתפי חניה, והגדרת מרווחים פתוחים בין הבניינים.
- יב. שינוי בהתאם לכך של תכנית מפורטת מס' 2110 שפורסמה לתוקף בי.פ. 3475 מיום 25.8.87, של תכנית מפורטת מס' 2204 שפורסמה לתוקף בי.פ. 3240 מיום 22.8.85 ושל תכנית מפורטת מס' 2204 א' שפורסמה לתוקף בי.פ. 5210 מיום 1.7.03 (להלן: "התכניות הראשיות").

10. הוראות התכנית:

א. זכויות בנייה:

- 1) זכויות הבנייה יהיו בהתאם להוראות התוכניות הראשיות ותכנית "ע1-מרתפים".
- 2) תותר תוספת זכויות בנייה לשטחים עיקריים בשיעור של 16% משטח המגרש אותם ניתן היה לקבל בהקלה (5% למעלית, 6% שיפור דיור ו-2.5% לקומה עבור 2 קומות) מעבר לזכויות הבנייה עפ"י התכניות הראשיות.
- 3) זכויות הבנייה יחושבו משטח החלקות ושטחי השבילים במידה וצורפו אליהם בתכניות הראשיות.
- 4) זכויות הבנייה בחלקה מס' 518 (ק. לודג' 44) וחלקה מס' 373 (ק. לודג' 46) יוקצו ל-2 בניינים, אחד בכל מגרש, מתוך סך זכויות הבנייה שהוגדרו בתכנית מפורטת מס' 2110 עבור 32 יח"ד במגרש זה, באופן הבא:
 - א) זכויות הבנייה לבניין בחלקה 518 יהיו מכפלת 17 יח"ד בשטח עיקרי 85 מ"ר ליח"ד.
 - ב) זכויות הבנייה לבניין בחלקה 373 יהיו מכפלת 15 יח"ד בשטח עיקרי 85 מ"ר ליח"ד.
 - ג) זכויות הבנייה הנוספות, כאמור בסעיף 2 לעיל, ייגזרו בכל חלקה בהתאם לשטחה.
- 5) זכויות הבנייה לחלקה מס' 374 (ק. לודג' 48) יחושבו משטח החלקה בשלמותה.
- 6) חדרי יציאה לגג:
 - יותרו חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית מתאר מקומית "ג" – בנייה על גגות.
 - הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר איחוד שטחי חדרי יציאה לגג כדירה או דירות בקומת הגג.
 - מס' חדרי יציאה לגג בכל בניין יחושבו לפי מס' הדירות בקומה טיפוסית.

ב. מס' יחידות דיור:

(1) מס' יחיד יהיה עפ"י הטבלה שלהן:

מס' יחיד	מס' יחיד בתכניות הראשיות	מס' החלקה	מס' הבית
24	32	518	44
20		373	46
26	19	374	48
19	12	372	50
20	14	371	52
18	12	370	54
19	12	369	56
18	12	368	58
19	12	367	60
20	12	366	62
19	12	365	64
22	16	364	66
25	16	363	68
19	12	362	70
288	193	סה"כ	

(2) שטח עיקרי מינימלי ממוצע ליחיד בכל בניין לא יפחת מ- 70 מ"ר. בכל מקרה של סתירה בין הוראה זו לטבלת יחיד שלעיל, תגבר הוראה זו.

ג. קווי בניין:

- (1) קווי הבניין יהיו בהתאם לנספח הבינוי, ועפ"י המפורט מטה:
 לרח' קהילת לודג' - 5.0 מ'
 לשצ"פ - 1.0 מ'
 קווי בנין אחרים - עפ"י נספח הבינוי
- (2) בכל מקרה המרווח בין בנינים לא יפחת מ- 6.0 מ'. יותרו מרפסות מעבר לקו הבניין עד קו מגרש, ובלבד שמרחק מינימאלי בין מרפסות של בנינים סמוכים לא יפחת מ- 4 מ'. שינוי הוראה זו יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
- (3) בחזית לרח' קהילת לודג' תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין בהתאם למותר בחוק מקומה 2 ומעלה.

ד. מס' קומות:

- (1) תותר בניה של עד 7 קומות כולל קומת כניסה, לא כולל חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים על הגג.
- (2) הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף קומה נוספת בבניין בעת הוצאת היתרי בנייה, אם שוכנעה כי הדבר נדרש למימוש יחיד המותרות בתכנית זו, או למימוש חדרי יציאה לגג כאמור בסעיף 10א' 6 לעיל. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- (3) לא תותר קומת כניסה מפולשת מלאה. בקומת הכניסה ניתן יהיה להקים דירות גן. גובה קומת כניסה לבניין לא יעלה על 4.5 מ'.

11. מרתפים:

- א. חניות יוסדרו במרתפים משותפים והגישה למרתפים תבצע ברמפות משותפות, עפ"י מקבצי המבנים בנספח הבינוי ובנספח התנועה.
- ב. במידה ולא יתאפשר מעבר למגרש עורפי, עפ"י מקבצי הבינוי כאמור בסעיף א' לעיל, ניתן יהיה לאפשר זכות מעבר בין מרתפי חניה סמוכים, בהסכמת הבעלים.
- ג. תותר הנמכה מקומית של עד 1.80 מ' מתחתית מפלס רצפת המרתף אם הדבר יידרש לצורך חפירת פיר עבור מתקן מכפילי חנייה.
- ד. חתך מסי 1:1 שבנספח הבינוי, מחייב לעניין מעבר תשתיות עירוניות ומיקום נטיעת עצים בתחום זיקת ההנאה, שלאורך רח' קהילת לודג', בהתאם לסעיף 16א' להלן.

12. תנועה וחנייה:

- א. חנייה:
- 1) תקן החנייה המינימלי יהיה 1 מ"ח עבור דירות ששטחן עד 90 מ"ר ו- 1.5 מ"ח עבור דירות ששטחן מעל 90 מ"ר, כפי שיוגש בהיתר הבנייה.
- 2) החנייה תהיה תת קרקעית. תותר חנייה עילית עבור חניית אורחים בלבד, אשר תפותח כחנייה מגוננת.
- 3) במרתפים יותר שימוש במתקני מכפילי חנייה.
- 4) תותר הקמה בשלבים של רמפת גישה משותפת למרתפים, באישור אגף התנועה. הוצאות הקמת רמפת הגישה למרתפים תחולק בין החלקות השונות במקבץ, בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לאפשר מעבר זמני לכלי רכב עבור חלקות עורפיות שאינן סמוכות לרח' קהילת לודג' בתחום המסומן כשפ"פ, במידה ולא תתאפשר הכשרת רמפה דרך החלקות הסמוכות לרחוב, כמסומן בנספח הבינוי.
- ג. רח' קהילת לודג':
- 1) רח' קהילת לודג' יורחב ע"י צירוף רצועה ברוחב של 5 מ' מהחלקות הסמוכות לרח' מעבר לתוואי הדרך הסטטוטורי שרוחבו 12 מ', בהתאם לס' 62 א ס.ק. 2 לחוק. רצועה זו תשמש כמדרכה, שביל אופניים, חנייה, תאורה ותשתיות עירוניות תת קרקעיות הנחוצות לאחזקתם, עפ"י החתך העקרוני 1-1 שבנספח הבינוי.
- 2) זיקת הנאה לציבור תירשם בעת הוצאת היתרי בנייה.
- ד. המשך רח' דוד חופשי:
- 1) בחזית הדרום-מערבית של חלקה 518 תינתן זיקת הנאה ברוחב 4.0 מ' מעבר לתוואי הדרך הסטטוטורי שרוחבו 6 מ', בהתאם לס' 62 א ס.ק. 2 לחוק. רצועה זו תשמש מדרכה, שביל אופניים, תאורה ותשתיות עירוניות תת קרקעיות הנחוצות לאחזקתם, בהתאם לחתך עקרוני 2-2 בנספח הבינוי.
- 2) זיקת הנאה לציבור תירשם בעת הוצאת היתרי בנייה.
- 3) לא יותר מעבר רכב פרטי מקצה המשך רח' דוד חופשי אל השצ"פ. תכנית הפיתוח תציג פתרונות לחסימת מעבר כלי רכב, למעט רכב חירום והצלה בעתות חירום.
- ה. חתכים 1-1 ו- 2-2 שבנספח הבינוי הינם מנחים בלבד. שינויים בהסדרי תנועה וחנייה בתחום הדרך הסטטוטורי לא יהוו שינוי לתכנית זו.
- ו. מעבר רכב חירום והצלה בשצ"פ: בשצ"פ שבעורף חלקות המגורים יותר פיתוח מעבר לרכב חירום והצלה ברוחב של 6 מ', בהתאם לתשריט ולנספח התנועה. לא יותר מעבר רכב פרטי בשטח זה. תכנית הפיתוח תציג פתרונות לחסימת מעבר רכב, למעט רכב חירום והצלה בעתות חירום.

13. הוראות פיתוח:

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח למתחם כולו שתאושר ע"י מהנדס העיר, ותקבע:
- מפלסי הכניסה לבניינים ומפלסי פיתוח השטח.
 - תכנית ניקוז אשר תאושר ע"י רשות הניקוז.
 - חומרי גמר מחייבים לשטחים הפרטיים הפתוחים ומעברים, צמחיה ותאורה.
 - פיתוח השטח בזיקת הנאה שלאורך רח' קהילת לודג' ובהמשך רח' דוד חופשי, והסדרת חתך הרחוב לרבות מדרכה, שביל אופניים, חניות, נטיעות עצים, תאורה, ריהוט רחוב ומעבר תשתיות תת קרקעיות הנחוצות לאחזקתם.
 - אופן פיתוח רצועת השצ"פ בתחום התכנית שבעורף חלקות המגורים והסדרת גישה לרכב חירום והצלה, וכן פיתוח גישה להולכי רגל ואפניים אל המעברים המוגדרים בייעוד שפ"פ.
 - תכנית הפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתרי בנייה תציג פתרונות לחסימת מעבר רכב בתחום, למעט רכב חירום והצלה בעתות חירום, בתחום השצ"פ, לרבות חסימת מעבר כלי רכב בקצה המשך רח' דוד חופשי.
- ב. בכל חלקה יינטעו עצים עפ"י מפתח של 1 עץ לכל 2 יח"ד. במידה ולא תתאפשר נטיעת כל העצים בתחום החלקה, יינטעו שאר העצים בכל אזור נטיעות אחר עפ"י הוראות מהנדס העיר ואגף שפ"ע.
- ג. פיתוח מרווחים פתוחים בין הבניינים עפ"י המידות המסומנות בנספח בינוי הינו מחייב. יותר שינוי של עד 10% במידות של שפ"פ בכל חלקה באישור מהנדס העיר בעת הוצאת היתרי בנייה, ובלבד ששטחו הכולל בכל חלקה לא יפחת.
- ד. לא תותר הקמת גדרות בגבולות מגרשים, למעט גידור חצרות של דירות גן. גובה גדרות אלה לא יעלה על 1.5 מ'.

14. נגישות:

- א. גישה למבואת כניסה בבניין תהיה בשיפוע של 8% לכל היותר.
- ב. רוחב כנף דלתות כניסה למבואה ולחלקים משותפים בבניין, לא יפחת מ-90 ס"מ.
- ג. בכל בנין תתוקן לפחות מעלית אחת של 6 נוסעים המתאימה למעלית נכים.
- ד. בכל בניין תתוכנן לפחות חניית נכה אחת במרתף.

15. עיצוב אדריכלי:

- א. בחלקות הסמוכות לרח' קהילת לודג' ייבנו הבניינים באופן שלפחות 50% מאורך החזית הפונה לרח' קהילת לודג' בקו הבניין (קו בניין מחייב).
- ב. חזיתות הבניינים יחופו בחומרים קשיחים כגון: גרניט פורצלן, אבן נסורה, שיש וכיו"ב. לא יותר חיפוי בפסיפס. יותר חיפוי טיח בגוון בהיר לחזיתות פנימיות, כגון קיר מרפסת. לא יותר שימוש בקירות מסך, אלומיניום/זכוכית.
- ג. חדרי טכנים כגון: חדר משאבות, חדר טרפו, חדרי מכוונות וכו', ניתן שיהיו משותפים עפ"י מקבצי הבינוי, ובהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות.

16. זיקות הנאה:

- א. בכל החלקות הסמוכות לרחי' קהילת לודג' תינתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, אופניים וכלי רכב, ברוחב 5.0 מ' בחזית לרחוב, כמסומן בתשריט בנקודות ירוקות ובהתאם לחתך 1:1 בנספח הבינוי.
- ב. בחלקה 518 תינתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ואופניים ברוחב 4 מ' בחזית להמשך רחי' דוד חופשי, כמסומן בתשריט בנקודות ירוקות.
- ג. בשטח המסומן בנקודות אדומות בתשריט, תתוכנן רמפה משותפת למרתפים, ותרשם כזיקת הנאה החדית. בנוסף, תינתן זיקת הנאה החדית למעבר בין חלקות במרתפים, בהתאם למקבצי הבינוי בנספח הבינוי.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין, כאמור בסעיפים אי-ד' לעיל, ותנאי לאיכלוס הבניין יהיה רישומן בפועל.

17. איחוד וחלוקה:

- א. איחוד וחלוקה של חלקות 373, 374 ו- 518 בנוש 6636 שנקבע בתכנית מפורטת מס' 2110 יבוטל. זכויות הבנייה והוראות הבינוי בחלקות אלה יהיו כמפורט בסעיף 10 לעיל.
- ב. שטחי חלקות השבילים שבוטלו בתכנית מפורטת מס' 2204 יחולקו באופן שווה בין 2 החלקות הסמוכות להן ויהוו השלמה להן כמפורט בטבלה:

חלקות שבילים שבוטלו	חלקות סמוכות
502	364, 362
503	366, 364
504	368, 366
505	370, 368
506	372, 370
507	373, 372

- זכויות הבנייה יחושבו מהשטח המגרש החדש, כאמור בסעיף 10 אי' (3) לעיל.
- תנאי להוצאת היתר בנייה בחלקות אלה יהיה:
- (1) הסכם עם אגף נכסי העירייה.
- (2) הבטחת רישום החלוקה והשלמת החלקות בלשכת רשם המקרקעין, ורישומן בפועל כתנאי לאיכלוס הבניין.

18. הוראות נוספות:

- א. בניינים להריסה - הבניינים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה. היתרי בנייה יכללו הנחיות להריסתם.
- ב. ביצוע בשלבים - היתרי בנייה יוגשו לכל מקבץ בינוי בשלמותו, כמפורט בנספח הבינוי. תותר בנייה בשלבים והוצאת היתרי בנייה חלקיים למסי חלקות או חלקות בודדות ממקבץ הבינוי, ובלבד שהיתר הבנייה יציג ברקע את המקבץ בשלמותו, יאפשר בנייה בחלקות הנותרות ויכלול את כל התנאים הנדרשים להשלמת הבנייה במקבץ בהתאם לנספח הבינוי. יותרו פתרונות חלקיים לביצוע רמפות כניסה למרתפים באישור אגף התנועה.
- ג. ביצוע תשתיות - מתוקף תכנית זו יותרו לביצוע עבודות עפר מכל סוג שהוא ואו ביצוע תשתיות תת ועל קרקעיות בכל השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית, ובכפוף לתיאום הנדסי בעיריית ת"א-יפו.

19. תנאים להיתרי בנייה:

- א. הבקשה להיתר בנייה תציג את מקבץ הבנוי בשלמותו, כאמור בסעיף 18 ב' לעיל.
- ב. אישור תכנית פיתוח לתחום תכנית זו בשלמותו ע"י מהנדס העיר, כמפורט בסעיף 13א' לעיל.
- ג. הבטחת רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין, כאמור בסעיף 16 לעיל.
- ד. הבטחת רישום איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין, והסכם עם אגף נכסי העירייה, כאמור בסעיף 17ב' לעיל.

20. הוצאות תכנון: הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות התכנית.

21. יחס לתוכניות קודמות:

על שטח התכנית יחולו הוראות התכניות הראשיות, הוראות תכנית מתאר "ע"1-1 מרתפים, הוראות תכנית מתאר "ג" בניה על גגות והוראות תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הראשיות, יחולו הוראות תכנית זו.

22. זמן ביצוע: 15 שנה

23. חתימות:

הוועדה המקומית
לבנין שרים

המתכנן:

אנג'ל ג'ורל דיבלופרס בע"מ

יום התכנית:

בעל הקרקע:

הועדה המקומית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו	
שם התכנית: א.פ.ט.א.מ. 3569	
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):	
תאריך: 1.6.05	פרוטוקול: 2005-13
החלטה: 5	
.....
.....
.....
מנהל האגף	מהנדס העיר
מנכ"ל	יו"ר הועדה / יו"ר ועדת המשנה
.....	תאריך: