

מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
תכנית מפורטת מספר 2527 א'
"גבעת אנדרומדה"

שינוי מספר 1 לשנת 2005 לתכנית מתאר מספר 479 .
שינוי מספר 1 לשנת 2005 לתכנית מפורטת מספר 606 .
שינוי מספר 1 לשנת 2005 לתכנית מפורטת מספר ב.מ. 2527-29 .

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר 2527 א' "גבעת אנדרומדה".
שינוי מספר 1 לשנת 2005 לתכנית מתאר מספר 479 על תיקוניה.
שינוי מספר 1 לשנת 2005 לתכנית מפורטת מספר 606 על תיקוניה.
שינוי מספר 1 לשנת 2005 לתכנית מפורטת מספר ב.מ. 2527-29 על תיקוניה (להלן: "התכנית הראשית").
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת :
א. תקנון ובו 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
ב. תשריט בקני"מ 1: 500 .
ג. נספח בינוי בקני"מ 1: 500 .
ד. נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1: 500 .
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל את חלקות 8, 21 בגוש 7259 רשום (חלקה 80 בגוש 7020 שומה) .
4. שטח התכנית: שטח התכנית הוא כ- 16.7 ד'.
5. גבולות התכנית: מצפון – רחוב פסטר
מדרום -רחוב יהודה מרגוזה.
ממזרח – רחוב יפת.
ממערב – רחוב יהודה הימית, בית הקברות.
6. יוזם התכנית: מורדות הים בע"מ
הפטריארכיה היוונית אורתודוכסית של ירושלים.
7. בעל הקרקע: מורדות הים בע"מ
הפטריארכיה היוונית אורתודוכסית של ירושלים.
8. עורך התכנית: אלכס כהן אדריכלים ומתכנני ערים.

9. מטרות התכנית:

- שינוי התכנית הראשית ותכנית הבינוי בנושאים הבאים:
- הוספת סה"כ 6,000 מ"ר (עיקרי ושרות), מעבר לשטחים המאושרים בתכנית הראשית.
 - יותר ניווד של סה"כ 500 מ"ר (עיקרי ושרות) משטח מסחרי ליעוד למגורים.
 - הוספת סה"כ 50 יח"ד מעבר ליחידות המאושרות בתכנית הראשית.
 - שינוי במיקום השטחים הפתוחים במתחם ע"י הרחבת השטח הציבורי הפתוח לאורך רחוב יפת עם תוספת שטח פרטי עם זכות מעבר לציבור- קולונדה,
 - הקטנת השטח המיועד ל"אזור מגורים מיוחד".
 - שינוי הבינוי לגבי מבנים K,H,C,D הן מבחינת מיקומם במגרש והן מבחינת גובהם.
 - שינוי מיקומו של המבנה לשימוש ציבורי והשטח למבנה ציבור הסמוך לו.
 - שינוי מיקום הכניסות והיציאות לחניונים.
 - שינוי התנאים למתן היתרי בניה וקבלת תעודות גמר למבנים השונים.
 - שינוי בחלק מקווי הבנין.
 - שינוי יעוד חלק משטח הכיכר הפנימית משטח פרטי עם זכות מעבר לציבור לשטח פרטי פתוח.
 - מיקום החניון ציבורי מתחת למחצית שטח השצ"פ עם זיקת הנאה לציבור לגישה אליו דרך השטח הפרטי.

10. הוראות התכנית:

10.1 זכויות הבניה:

- סך כל השטחים המותרים לבניה במתחם מעל פני הקרקע יהיו:
 - לשימושי מגורים 31,720 מ"ר שטח עיקרי ו- 7,880 מ"ר שטחי שירות.
 - לשימושי מסחר 920 מ"ר שטח עיקרי ו- 280 מ"ר שטחי שירות.
 - למבנה לשימוש ציבורי 360 מ"ר (סה"כ שטח עיקרי ושרות).
 - למועדון בריאות (כולל מבנה L) 840 מ"ר (סה"כ עיקרי ושרות).
 - סה"כ השטחים המותרים לבניה (עיקרי ושרות) 42,000 מ"ר
 - יותר ניווד של ס"ה 500 מ"ר (עיקרי ושרות) משטח מסחרי ליעוד למגורים.
- בנוסף לשטחים המפורטים בס"ק א', יוקצה שטח פרטי עם זכות מעבר לציבור- קולונדה ברוחב 4.0 מ', במפלס הכניסה למבנה עם שני מעברים לציבור ברוחב של לפחות 5 מ' בין K ל-2-H, ובין 2-H ל-1-H בתחום המסומן למטרה זו בתשריט ובנספח הבינוי. גובהו של השטח לא יפחת מ-5 מ' ותותר הפניית שטחי המסחר כלפיו.
- הכל בכפוף להוראות סעיף 10.5 ו- 10.11 דלעיל.
- תותר הקמת פרגולה בתחומי השצ"פ, ברוחב שלא יקטן מ-3.5 מ', בתחום המסומן למטרה זו בתשריט.
- בנוסף לאמור בס"ק א' תותר הקמת מרתפים בכל שטח המגרש בעומק של עד 4 קומות לשימושים המותרים בתכנית ע-1.
- למרות האמור בתכנית "ע-1 מרתפים" תותר הבלטת המרתפים מעל פני הקרקע הטבעית כמצוין בתכנית הבינוי למטרות התאמה לטופוגרפיה ולבינוי, ובכפוף לשיקול דעת מהנדס העיר בעת הוצאת היתרי הבניה.

- ה. סה"כ תותר במגרש בניית 320 יח"ד, בתנאי שלא יפחת שטח ממוצע ומינימלי ליח"ד מהמוגדר בתכנית הראשית.
- ו. תותר העברת זכויות בין המבנים, במסגרת הבקשות להיתרי בניה, בתנאי שלא תהיה חריגה מסה"כ שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור המותרים לבניה בכל שטח המגרש.

10.2 גובה הבניה :

- א. גובהם המוחלט המירבי של המבנים יהיה כמפורט להלן וכמתואר בנספח הבינוי:
1. מבנים K1,H1,H2,C, D - 48.00+ מ'.
 2. מבנה L - 27+ מ' עד לקצה מעקה הגג.
- ב. הגובה המצוין לעיל בס"ק א'-1 הינו עד לבסיס גג הרעפים של קומת הגג כמתואר בנספח הבינוי ובניצול חללי הגג למגורים.
- ג. חריגה מעבר לגבהים המצוינים בס"ק א' דלעיל, תחשב כסטייה ניכרת.
- ד. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 40%. הגגות יהיו בעלי ארבע שיפועים ותותר פתיחת פתחים מוגבלת באישור מהנדס העיר.

10.3 קווי בניין:

- א. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
- ב. התחום המותר לבניה מעל פני הקרקע יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
- ג. קו הבניה המותר לחניון פרטי מתחת לשצ"פ יהיה כמסומן בתשריט.
- ד. קו בניה המותר לחניון ציבורי מתחת לשצ"פ יהיה כמסומן בתשריט.
- ה. למרות האמור לעיל בס"ק א' ו-ב', תותר בניה מעבר לקו הבניין המירבי ומחוץ לתחום המותר לבניה למטרות הבאות: בליטות, מרפסות, אלמנטי פיתוח וגדרות, מצללות ואלמנטים אדריכליים, באישור מהנדס העיר.

10.4 שטח פרטי פתוח: (מסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם בירוק)

בתחום המוגדר למטרה זו בתשריט שאינו עולה על 15% משטח הרחבה הפנימית, בשטח זה יותר פיתוח גנני, פרגולות, סוככים, מדרגות וכו' באישור מהנדס העיר.

10.5 שטח פרטי עם זכות מעבר לציבור: (מסומן בתשריט בקווקו ירוק מותחם ירוק) שטח פרטי עם זכות מעבר לציבור-קולונדה: (מסומן בתשריט בקווים מוצלבים בצבע ירוק)

בתחום זה תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור בכל שלבי מימוש התכנית יתאפשר מעבר חופשי לציבור במעברים המסומנים בתשריט כשטח פרטי עם זכות מעבר לציבור ושטח פרטי עם זכות מעבר-קולונדה בין השעות 08:00-22:00, בהתאם להוראות פסק הדין שניתן בבית משפט השלום בת"א (ח.פ. 200681/04).

מאוסרת

10.6 שטח ציבורי פתוח: (מסומן בתשריט בצבע ירוק)

- א. השטח המסומן למטרה זו בתשריט יפותח כחלק מהמרחב הציבורי ויובטח בו מעבר לציבור, בכפוף להוראות סעיף 10.9 דלעיל.
- ב. לא תותר כל בניה בתחומי השטח הציבורי, למעט פרגולה בתחום המסומן למטרה זו בתשריט וכן אלמנטי פיתוח כגון: מדרגות, מעקות, וכיוצ"ב.
- ג. למרות האמור לעיל בס"ק א' ו- ב' תותר הקמת מרתפי חניה לציבור מתחת לחלק מהשטח הציבורי הפתוח, במגבלות קווי הבניה המסומנים בתשריט ובתנאי שיובטח בית גידול לצמחייה, מעל גג החניון, בעומק שלא יפחת מ-1.50 מ'.
- ד. פיתוח השטח יהיה בכפוף לתכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר, במסגרת הוצאת היתרי בניה למבנים H1,H2,K1 ובכפוף להוראות סעיף 10.11 דלעיל.

10.7 שטח למבנה ציבורי: (מסומן בתשריט בצהוב מקווקו בחום)

- א. השטח המסומן למטרה זו בתשריט לא יפחת מ- 700 מ"ר ויהיה בכפוף להוראות התכנית הראשית ולהוראות סעיף 10.11 דלעיל.
- ב. השטח יפותח כחלק אינטגרלי מהמבנה הציבורי הסמוך לו ותובטח אליו גישה מרחוב יהודה מרגוזה.
- ג. לא תותר בשטח כל בניה למעט אלמנטי פיתוח כגון מעקות, מדרגות, פרגולות וכד'.
- ד. פיתוח השטח יעשה ע"פ תכנית פיתוח, שתאושר ע"י מה"ע ותהווה חלק מהיתר הבניה שיצא למבנים C ו- D.

10.8 מבנה לשימוש ציבורי (מתחת למבנה מגורים): (מסומן בתשריט בצהוב עם קווים מוצלבים בצבע חום)

- א. השטח המסומן למטרה זו בתשריט בתחומי מבנה D, לא יפחת מ- 300 מ"ר ויהיה בכפוף להוראות התכנית הראשית ולהוראות סעיף 10.11 דלעיל.
- ב. לשטח תובטח גישה מרחוב יהודה מרגוזה ומהשטח למבנה ציבורי הסמוך לו.
- ג. התכליות במגרש יקבעו ע"י הועדה המקומית ובלבד שיהיו למטרות חינוך, תרבות, דת.

10.9 נספח הבינוי:

- נספח הבינוי הינו מנחה למעט הנושאים הבאים:
- א. גובה המבנים המוגדר בנספח כגובה מירבי מוצע.
- ב. קווי הבנין ומרחקים בין המבנים, רוחב קולונדה.
- ג. גובה השטח הפרטי עם זכות מעבר לציבור –קולונדה כמופיע בחתך 1-1 בנספח.

10.10 סדרי תנועה וחניה:

- א. במגרש יבנה חניון תת- קרקעי בכפוף להוראות התכנית הראשית, נספח הבינוי ונספח התנועה והחניה.
- ב. מספר מקומות החניה הסופי, מיקומו של החניון הציבורי, דרכי הגישה וזיקת ההנאה יהיו בכפוף לתשריט ולנספח התנועה המנחה, ובלבד שלא יפחת מספר מקומות החניה הציבוריים מ- 50 מקומות.
- ג. החניון הציבורי ירשם ע"ש העיריה וינוהל כחניון ציבורי

10.11 הוראות לשימושים מסחריים:

השימושים המסחריים לא יהיו מטרדיים, היתר בניה למסחר יינתן בכפוף לאישור מוקדם של היחידה הסביבתית בעת"א.

10.12 תנאים למתן היתרי בניה ותעודות גמר:

- א. תותר הוצאת היתרי בניה בשלבים למבנים ולחניון בכפוף להוראות התכנית הראשית ותכנית הבינוי.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה למבנים **H1,H2,K1** יהיה אישור תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח ולשטח הפרטי עם זכות מעבר לציבור-קולונדה, מתן התחייבות לרישום השטח הציבורי והחניון הציבורי ע"ש העיריה ולרישום זיקות הנאה למעבר לציבור בתחומי השטח הפרטי עם זכות מעבר לציבור-קולונדה, ולגישה לחניון הציבורי דרך השטח הפרטי.
- ג. תנאי לאיכלוס למבנים **C,D** יהיה אישור תכנית פיתוח לשטח למבנה ציבורי ומתן התחייבות לרישום השטח ושטח המבנה לשימוש ציבורי ע"ש העיריה.
- ד. תנאי לאיכלוס למבנים **H1,H2,K1** יהיה הקמת החניון הציבורי והפעלתו, פיתוח השטח הציבורי הפתוח ורישום ע"ש העיריה, רישום זיקות הנאה לציבור בשטח הפרטי עם זכות מעבר לציבור וחתימה על הסכם עם העיריה לגבי אופן הטיפול והאחזקה של שטחים אלה.
- ה. תנאי לאיכלוס למבנים **C,D** יהיה השלמת הבניה של המבנה הציבורי, פיתוח השטח הצמוד למבנה הציבורי ורישום שטח המבנה ושטח המגרש למבנה ציבורי הצמוד אליו ע"ש העיריה.
- ו. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם רשות העתיקות.

11. ביצוע תשתיות:

מתוקף תכנית זו יותרו לביצוע עבודות עפר מכל סוג שהוא ו/או ביצוע תשתיות תת ועל קרקעיות בכל השטחים הציבוריים המופיעים בתכנית, וזאת בכפוף לתיאום הנדסי בעיריית תל- אביב יפו.

12. ניהול ואחזקה

עם סיום בנית הפרויקט יעביר היזם את האחריות לניהול ואחזקת הפרויקט כולל המבנים, המערכות הטכניות המשותפות, השטחים הפרטיים הפתוחים וכו' למטרת שמירה על נקיון, תחזוקה, גינון, ריכוז אשפה וכו' לידי חברת ניהול ואחזקה המתמחה בתחום זה.

13. הוצאות תכנון ופיתוח:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

14. יחס התכנית לתכניות תקפות:

- א. על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. הוראות תכנית זו תהוונה שינוי חלקי לתכנית הראשית. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית הראשית תחולנה הוראות תכנית זו.
- ב. הוראות תכנית מתאר "ע-1 מרתפים", תחולנה בתחום תכנית זו, בכפוף לשינויים הנובעים מתכנית זו.
- ג. תכנית זו מבטלת את הוראות התכניות הבאות החלות בתחומה:
 - תכנית מתאר "ג" ילקוט פרסומים מספר 4208 מיום 21/4/94.
 - תכנית מתאר "מ" ילקוט פרסומים מספר 2829 מיום 24/6/82.
 - תכנית מתאר מספר 479 ילקוט פרסומים מספר 782 מיום 4/8/60.
 - תכנית מפורטת מספר 606 ילקוט פרסומים מספר 1369 מיום 22/6/67.

15. זמן ביצוע:

אם תוך 15 שנים מיום תוקף לתכנית זו, לא מומשו רוב זכויות הבניה במגרש, יפקעו במגרש זה זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית.

מאושרת

16. אישורים:

חתימת המתכנן:

אלכס כהן
אדריכל ומתכנן
רח' בית ששאי 11 רמת השרון
טל. 03-5495330

מורדת זיס כ"מ

חתימת בעל הקרקע/הזים:

חתימת הועדה המקומית:

16.1. מקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו				
שם התכנית:		תכנית מס' 2527 א' גבעת אנדרומדה		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):				
תאריך	14.5.2008	פרוטוקול	08-0016 ב'	החלטה
"	28.5.2008	"	08-0017 ב'	"
"	11.6.2008	"	08-0018 ב'	"
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה				
תאריך	14.7.2008	שיבה מס'	992	"
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה	תאריך:	

10-05-2009

דברנו סטיב עושה
מ"מ קצין ראש פשיעה

משרד הפנים מהיר תל-אביב

חוק התכנון והבניה הנשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 10/2622/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 14.7.09 לאשר את התכנית.

גילה אורון

יו"ר הועדה המחוזית

חתימת הועדה המחוזית:

תקנון לתוקף-סופי תיקון-25.3.09

8609
1.2