

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס'תא/ 2660 א'

שם תוכנית: עוקף קדם

מחוז: תל-אביב
 מרחב תכנון מקומי: תל-אביב יפו
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</p> <p>שם התכנית: תא / 2660 א' "עוקף קדם"</p> <p>הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):</p> <p>תאריך 5.6.2013 פרוטוקול 13-0008 ב' החלטה 8</p> <p>אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה</p> <p>תאריך 11.03.13 ישיבה מס' 1133</p> <p>תאריך 29.07.13 ישיבה מס' 1146</p> <p>מנהלת האגף מהנדס העיר יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה</p> <p>תאריך: <i>ינון הולדאי</i> תאריך: <i>11-11-2013</i></p>		<p>ה.ה.</p>
--	--	-------------

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' תא/ 2660 א'
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 29.7.13 לאשר את התכנית
 גילה ארון 21.7.13
 יו"ר הועדה המחוזית

8.12-13
 9-1c

מאושרת

דברי הסבר לתוכנית

בתכנית 2660, התכנית המאושרת לשכונת עגימי, יועדו להריסה בתים קיימים שהיו בתוואי רחוב קדם המתוכנן. אישורה של התכנית הותנה על ידי וועדת משנה ב' להתנגדויות של הוועדה המחוזית (ישיבה מספר 690 מה-14.5.2000 וישיבה 702 מה-2.10.2000) במתן חלופה מקומית לתוואי החדש של רחוב קדם בצורה שתותאם לבינוי הקיים בשטח: "לאחר מתן תוקף לתכנית זו, תכין הוועדה המקומית תכנית חדשה, או תיקון לתכנית לקטע זה של רחוב קדם, על מנת למנוע ככל האפשר את פינויים של המבנים הקיימים."

תכנית זו היא תכנית מעקף לתוואי רחוב קדם בקטע שבין בית ספר חסן עראפה בצפון ועד רחוב 3136 בדרום.

תכנית זו מבטלת את ייעוד ההריסה למרבית המבנים שסומנו ככאלה בתכנית 2660 למעט מבנה אחד (גו"ח 7031/481) שעדיין נדרשת הריסתו לצורך מימוש התכנית.

התכנית ממשיכה את אופי הבינוי הקיים בשכונת עגימי, בהתאם לתכנית 2660 התקפה. הבנייה בתחום התכנית תהיה: 100% בניה לשטחים עיקריים במגרשים שגודלם עד 150 מ"ר ו- 125% לשטחים עיקריים במגרשים שגודלם מעל 150 מ"ר.

הבינוי יהיה בהתאם להוראות הבניה של אזור מגורים ג' הכלול בתכנית 2660.

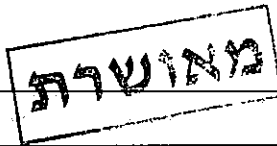
התכנית מוסיפה בתחומה כ- 74 יחידות דיור ל-21 יחידות הדיור המוצעות בתכנית המאושרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מאוסרת

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	עוקף קדם
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	תא/2660 א'
1.2	שטח התוכנית	19.57 דונם
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	20/10/2013
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> תוכנית מתאר מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> כן ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית.
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו.
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> לא



מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

176,377 קואורדינאטה X

661,426 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונת עגימי ביפו בתחום הגבולות כלהלן:
 במערב - הגבול המערבי שלרחוב המעקף לרחוב קדם לפי התשריט.
 במזרח - חלקות גובלות ממספר (בית) 41 עד מספר (בית) 77 ורחוב קדם הקיים- לפי תשריט.
 בצפון - בית ספר חסן עראפה.
 בדרום - רחוב 3138.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל-אביב יפו

התייחסות לתחום הרשות נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית קדם

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7026	שומה	1501	
7028	שומה	2-11,14-19,55-58,61-65,76-84,86,87, 101-111,121,147,148,1542	12,20,53,54,59,60,88,99,100,112, 120,122-125,154,1540,1541
7029	שומה	1501	
7031	שומה	1-3,39-41	5,37,38,481,483,492
7032	שומה		1502
8991	מוסדר	1-8,10-12,27,38-40,42,44	13,21,24,25,28,32,33,41,43,45
9011	מוסדר	50,51	49,66,73
9012	מוסדר	76	
9018	מוסדר	30	68

1.5.6 הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול. גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו 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
2660 - עג'מי	שינוי	הוראות תכנית 2660 יחולו בתחום תכנית זו, למעט השינויים המוצעים ע"פ תכנית זו. במקרה של סתירה – יחולו ההוראות תכנית זו.	5028	1.11.2001
2236 - מדרון יפו	ביטול	התכנית מבטלת את הוראות תכנית 2236 בתחומה.	4297	10.4.1995
ח'	כפיפות		4978	16.04.2001
ג'	ביטול	הוראות תכנית 'ג גגות' לא יחולו בתחום תכנית זו.	4208	08.12.1991
ג'1	ביטול	הוראות תכנית ג'1 לא יחולו בתחום תכנית זו.	5705	20.8.2007
ע'1	שינוי	הוראות תכנית ע'1 יחולו, למעט המצוין במפורש אחרת בתכנית זו.	5167	18.3.2003
תמ"א 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתאר ארצית 38. הוראות תכנית מתאר ארצית 38 תחולנה על תכנית זו.	5379	15.5.2005
תמ"א 2 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתאר ארצית 2 / 4. הוראות תכנית מתאר ארצית 2 / 4 תחולנה על תכנית זו.	4525	25.05.1997
תמ"א 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתאר ארצית 34 / ב / 4. הוראות תכנית מתאר ארצית 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	16.08.2007
תמ"א 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתאר ארצית 35. הוראות תכנית מתאר ארצית 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	27.12.2005
תמ"א 4/13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתאר ארצית 4/13. הוראות תכנית מתאר ארצית 4/13 תחולנה על תכנית זו.		
תמ"מ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתאר מחוזית 5. הוראות תמ"מ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	15.04.2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדריכלית סיגל סרוסי	20/10/2013		19		מחייב	הוראות התוכנית
		מנהל ההנדסה עיריית תל- אביב יפו	13/10/2013	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		'אופק הנדסה'	10/09/2013	1		1:500	מנחה	נספח תנועה
		'מוריה סקלי'	13/10/2013	1		1:250	מנחה	נספח פיתוח
		'מוריה סקלי'	13/10/2013	1		1:250	מנחה	נספח עצים
		אדריכלית סיגל סרוסי	13/10/2013	1		1:250	מנחה	נספח בניי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

מאושרת

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ני)
עיריית תל-אביב יפו				עיריית תל-אביב יפו							

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עיריית תל-אביב יפו				עיריית תל-אביב יפו						

1.8.3 בעלים

בעלים	שם פרטי ומשפחה
בעלים	מנהל מקרקעי ישראל, עיריית תל-אביב-יפו, פרטיים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	סיגל סרוסי	057697989	42842			המקצוע 4 תל-אביב	03-5376221	054-4756928	057-7979273	sigalser@zahav.net.il
מודד	מ. קופרמן		359	'דותן את קופרמן'		עמינדב 23 תל-אביב	03-5614421			Dotan_ku@netvision.net.il
יועץ תנועה	מהנדס עמוס אבינר	051684033	28440	'אופק הנדסה'		רחוב החרש 4 הוד השרון	09-7706000	050-5256051	09-7706001	office@ofec-eng.co.il
אדריכל נוף	אדריכל יעל מוריה	067154542		'מוריה-סקלי'		מונטיפיורי 42 תל-אביב	03-5664006		03-5664005	office@moriamorisekely.co.il

תוכנית

מאוסרת

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.

מונח	הגדרת מונח
מגרש פינתי	מגרש הנמצא בפינה בה נפגשות שתי דרכים או יותר. השצי"פים המקשרים את רחוב קדם הקיים לרחוב המערבי ייחשבו לצורך העניין כדרכים.
גובה המבנה	המרחק האנכי בין המפלס הנמוך של הדרך (המדרכה) בסמוך למבנה, ועד לגג המבנה או נקודה אחרת כפי שמוגדר בהוראות התכנית.
קומת גג חלקית	קומת גג בבניין בעל גג שטוח הבנויה מעל גובה המבנה וכלולה בשטחים המותרים לבניה בהתאם להוראות תכנית זו.

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

- שינוי תוואי רחוב קדם כפי שנקבע בתכנית 2660, תוך ביטול הריסת מבנים שיועדו להריסה, בקטע שבין בית ספר חסן עראפה בצפון ועד רחוב 3136 בדרום, במתחם של כ-20 דונם בשכונת עגימי ביפו.
- שיקום האזור והחייאתו, תוך שמירה על אופי הבנייה ועל המרקם הקיים- זאת על ידי קביעת דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, מגרשים חדשים לבנייה, ייעודי קרקע, שימושים מותרים וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- ביטול התוויית דרכים שנקבעו בתכניות קודמות וקביעת מערכת דרכים חדשה.
- קביעת מגרשי בניה חדשים וביטול מגרשים ע"פ תכנית 2660.
- החלת הוראות תכנית 2660 בתחום תכנית זו, למעט השינויים המוצעים ע"פ תכנית זו.
- קביעת שימושים, הוראות בניה והנחיות לעיצוב אדריכלי למגורים, מסחר, ושטחי ציבור פתוחים.
- קביעת זכויות הבניה ל-100% לשטחים עיקריים, במגרשים שגודלם עד 150 מ"ר ו-125% לשטחים עיקריים במגרשים שגודלם מעל 150 מ"ר.
- קביעת שטחי שירות בשיעור של עד 45% משטח המגרש.
- הוספת כ-74 יחידות דיור בשטח התכנית.
- קביעת גודל ממוצע של 90 מ"ר עיקרי ליחידת דיור במגרשים מבונים.
- קביעת גודל ממוצע של 70 מ"ר עיקרי ליחידות דיור במגרשים ריקים וייעודן להשכרה.
- קביעת קווי בניין והוראות בדבר אופן מימושם בקומות השונות.
- קביעת הוראות שיאפשרו כניסת רכב משותפת למגרשים סמוכים.
- קביעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה מחדש בחלק מהתכנית.

מאשרת

מאשרת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 19.57

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		כ-7,034	4,928+	כ-2,106	מ"ר	מגורים
לא מחייב. חושב לפי 70 מ"ר בממוצע ליחידת דיור במגרשים ריקים ו-90 מ"ר בממוצע למגרשים מבונים.		95	74+	21	מס' יחיד	
		----	----	----	מ"ר	דיור מיוחד
		----	----	----	מס' יחיד	
במגורים במצב המאוסר ובמצב המוצע יש אפשרות למסחר בקומת הקרקע. השטח בטבלה תלוי מימוש מסחר בקומת קרקע.		כ-2000 מתוך שטחי המגורים	1,500+	כ-500 מתוך שטחי המגורים	מ"ר	מסחר
		----	----	----	מ"ר	תעסוקה
		0	-93	93	מ"ר	מבני ציבור
		----	----	----	חדרים	תיירות /
		----	----	----	מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים -

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים - כביש לביטול
מגורים	1-15	2-4,6-15
שטח ציבורי פתוח	400-409 411-413	401,403-407,409,412,413
דרך קיימת	208-214 420	
דרך מוצעת	101-110 421-428	
ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת (מגורים ז' בתכנית 2660)	501	501

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

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוז מהשטח	שטח ייעוד (מ"ר)	שם ייעוד	אחוז מהשטח	שטח ייעוד (מ"ר)	שם ייעוד
29.0	5,683	מגורים	30.8	6,037	דרך קיימת (*)
28.0	5,485	שטח ציבורי פתוח	2.9	559	דרך מוצעת (*)
14.2	2,780	דרך מאושרת	38.4	7,512	אזור מגורים א (*)
26.5	5,178	דרך מוצעת	4.8	941	מגורים ד (*)
2.3	442	ייעוד עפ"י תוכנית מאושרת	2.3	455	מגורים ז (*)
			20.3	3,972	שטח ציבורי פתוח (*)
			0.5	93	בנייני ציבור (*)
100.0	19,567	סך הכל שטח	100.0	19,570	סך הכל שטח

מאשרת

מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים - הוראות לתאי שטח 1-15	
4.1.1 שימושים	
א. מגורים	
ב. השימוש למגורים יהיה בכפוף להוראות סעיף 3.1.1 בתכנית 2660 למעט הצורך בפרסום על פי על פי סעיף 149 לחוק לשמושי אכסון מלונאיים ולשרותים קהילתיים לאוכלוסית הסביבה (כגון: גני ילדים ומעונות, מועדוני יום לקשישים ושרותי בריאות ורווחה קהילתית).	
ג. בתאי השטח 4-7, 9-12 ייועדו יחידות הדיור שייבנו, להשכרה בלבד.	
ד. שימוש למגורים ומסחר בקומת הקרקע בלבד. במסגרת השימוש למסחר יותרו: שימושי מסחר קמעוני לצריכה ביתית ובמוצרים המיוצרים בשטח העסק כמלאכה זעירה ומעשה אומנות, וכן שרותים אישיים ובתי אוכל. זאת אם הועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המוצע משתלב באופי האזור ואין בו מטרד לדיירי הסביבה מאופי השימוש ואופן פעולתו.	
4.1.2 הוראות	
א. זכויות הבניה	<p>1. זכויות הבניה יהיו ע"פ המפורט בטבלה בסעיף 5 וכמפורט להלן.</p> <p>2. היקף הבניה המירבי לשטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה יהיה: 100% (באחוזים משטח המגרש נטו) במגרשים שגודלם עד 150 מ"ר, ו-125% (באחוזים משטח המגרש נטו) במגרשים הגדולים מ-150 מ"ר.</p> <p>3. היקף הבניה המירבי לשטחי שרות, כולל ממ"דים, מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין - יהיה בשעור של עד 45% משטח המגרש עפ"י השימושים והתכליות כמפורט בחוק.</p> <p>4. בנוסף לשטחי השירות המוצעים בסעיף קטן א.4 לעיל, הועדה רשאית להתיר תוספת שטחי חניה מבונה בקומת הקרקע או בקומת מרתף חלקית, כשטחי שירות, בהיקף שלא יעלה על 25 מ"ר למקום חניה ובתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - במידה ויוכח כי התקנת מקומות חניה כנדרש, אינה אפשרית במרתף המבנה ובהיקפו מסיבות תכנוניות או אחרות. - אם שוכנע מה"ע כי הפתרון המוצע עומד בהוראות התכנית ומשתלב בסביבה מבחינה עיצובית ותפקודית. <p>5. היקף הבניה המירבי לשטחי שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה עפ"י הוראות סעיף 4.1.2. סעיף קטן ה' לענין מרתפים.</p> <p>6. מימוש זכויות לבניה בתחום תא שטח 15 יהיה על פי סעיף 6.7 ס"ק א'.</p>
ב. תכסית	תכסית הבניה במגרש לא תעלה על 70% משטח המגרש נטו כולל כל השטחים המקורים, על פי הוראות סעיף 3.1.2 בתכנית 2660.
ג. גובה בניה	<p>1. גובה בנין בעל גג שטוח לא יעלה על 10.5 מ', בכפוף להגדרתו בסעיף 1.9.</p> <p>2. גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.3 מ' מעל הגובה האמור.</p> <p>3. גובה בנין בעל גג רעפים לא יעלה על האמור בבנין בעל גג שטוח (ללא קומת הגג) ובתוספת גובה המעקה עד לבסיס גג הרעפים. שיפועי גג הרעפים לא יעלו על 40% ויפנו ככל האפשר לכל כיווני הקירות החיצוניים של הבנין. יותר ניצול חלל הגג במסגרת השטחים המותרים.</p> <p>4. במבנה בעל גג שטוח תותר בניית קומת גג חלקית מעל גובה הבנין כמפורט בס"ק ג'1 דלעיל, במסגרת אחוזי הבניה המותרים, כחלק מהדירה שמתחת לגג או כדירה נפרדת. זאת בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תהיה הבניה מעל גובה הבנין, כולה או רובה (75%) בנסיגה של 2.5 מטר לפחות מהקיר החיצוני של הבית לאורך החזית הראשית לרחוב ולא תחרוג מהקיר החיצוני של הבית ביתר החזיתות. בבניינים פינתיים תחושב הנסיגה (75%) מסך כול החזיתות באישור מהנדס העיר.

<p>- שטח הבניה מעל גובה הבנין במבנה בעל גג שטוח לא יעלה על 75% משטח הגג, כולל כל המבנים והמתקנים שעליו, וגובהה לא יעלה על 3 מטר מעל המפורט בסעיף 1.ג דלעיל.</p> <ul style="list-style-type: none"> • לא תותר הקמת פרגולות או כל בנייה מעל קומת הגג החלקית. • בניית גגות שאינם שטוחים מעל קומת הגג החלקית תותר באישור הוועדה המקומית, בתנאי שתוכח התאמתם לסביבה וכן בתנאי להצגת פתרון מוצנע למתקנים הטכניים ובכפוף לפרסום הקלה ושמיעת התנגדויות כחוק. • גובה מתקנים טכניים, קולטים ודודי שמש לא יעלה על 2 מ' מפני הגג עליו הם מוצבים. • יותר מעקה תקני מעל קומת הגג החלקית לשם הצנעת מתקנים טכניים. • הצבתם של המתקנים תהיה במרחק מינימלי של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג. • גגות שטוחים ירוצפו. <p>5. הוועדה המקומית רשאית להתיר הגבהת המבנה בנוסף למפורט לעיל וללא צורך בבקשת הקלה, במקרים ובתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • במבנים עם שימושי מסחר בקומת הקרקע, ועד למטר נוסף לכל היותר. • במגרשים משופעים אשר הפרש הגבהים בהם עולה על 1 מטר, ועד למטר נוסף לכל היותר. <p>6. תותר הגבהת מקומית של תקרת המרתף, בחלק שמעל רמפת הכניסה על מנת להסדיר כניסה תקנית לכלי רכב. השטח ייחשב במניין שטחי המרתף. ובכפוף לשיקול דעת מה"ע כי אין פגיעה בחזיתות המבנה ובמבנים הסמוכים.</p>		
<p>1. קו בניין קדמי: 0 מ'.</p> <ul style="list-style-type: none"> • קו הבניין הקדמי הינו מחייב בקומת הקרקע בלבד. חזית המבנה תוצמד לגבול המגרש לאורך 60% לפחות מפאת המגרש הצמודה לדרך. • במגרש בו קיימות שתיים או שלוש חזיתות קדמיות (כולל לשצ"פ) תהיה ההצמדה לקו אפס לפחות 60% מסך כל החזיתות • הוועדה המקומית רשאית לאפשר חריגה מהוראות אלה במידה ויוכח כי לא ניתן לנצל את זכויות הבניה במגרש. • הוועדה המקומית רשאית לדרוש התאמת קו בניין קדמי לקו חזיתות המבנים הסמוכים לאורך הרחוב. • הוועדה המקומית רשאית להתנות הבניה, בהקמת גדר בגובה מירבי של קומת הקרקע, בגבול המגרש לרחוב ע"פ הוראות תכנית זו. • הוועדה המקומית רשאית להתיר הבלטת מרפסות זיזיות על פי הוראות סעיף 3.1.4 סעיף קטן ז. בתכנית 2660. • לא תותר הבלטת מרפסות חדשות מתחת לגובה של 5 מ' מפני המדרכה הסמוכה למבנה בחזיתות הפונות לתוואי רחוב קדם הקיים. <p>2. קו בניין צדדי: 3 מ'.</p> <p>3. קו בניין צדדי 0 מ' מותר באחת או יותר מהחזיתות הצדדיות, אם מתקיים אחד מהמקרים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - המגרש הגובל בנוי בקו בניין צדדי 0 מ'. (במקרה כזה- קו 0 מחייב) - בהסכמה בין בעלי מגרשים צמודים לבניה בקו בניין צדדי 0 מ' משותף. - בהקמת רמפת כניסה משותפת לחניה לשני מגרשים צמודים. <p>4. קו בניין אחורי: 4 מ'.</p>	קווי בניין	ד.

ה. מרתפים	<p>1. מותרת הקמת מרתפים לתכליות המפורטות בתכנית מתאר מקומית "ע"1-מרתפים" ולשם חניה ועד לעומק של 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין.</p> <p>2. השימוש המועדף במרתפים הינו חניה, אולם במידה ויוכח כי ניתן פתרון חניה מלא למגרש בתאי שטח 2,5,7,10,12,13 ו-15 תתאפשר חזית מסחרית לרחוב. זאת מפאת הפרשי הגובה הקיימים בשטח.</p> <p>3. תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרשים על פי תכנית "ע"1-מרתפים".</p> <p>4. למרות האמור בתכנית ע"1 הועדה המקומית רשאית להתיר חריגת המרתף מקווי הבנין לכוון הרחוב ועד לקו המגרש, וכן הגבהת המרתף עד ל-1.5 מ' מעל פני הקרקע. גובה המרתף יימדד מהמפלס הממוצע של הדרך (המדרכה) בסמוך למבנה מכל היקף החזיתות, בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר כי הקמת מרתף כאמור אינה פוגעת באופי הסביבה ובחזיתות המבנה, וכי נשמרות הוראות התכנית לענין גובה המבנה כמפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק ג'.</p> <p>5. בנוסף תותר חריגת המרתף מקווי הבנין לעבר מגרשים שכנים בהליך הקבוע בהוראות תכנית מתאר "ע"1-מרתפים" לענין זה.</p> <p>6. תותר הגבהה מקומית של תקרת המרתף, בחלק שמעל רמפת הכניסה על מנת להסדיר כניסה תקנית לכלי רכב. השטח ייחשב במניין שטחי המרתף. ובכפוף לשיקול דעת מה"ע כי אין פגיעה בחזיתות המבנה ובמבנים הסמוכים. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת.</p> <p>7. יתאפשר חיבור רמפות חניה לשני מגרשים צמודים לכל הפחות. היתר הבניה הראשון שיוגש יראה את תכנון הרמפה לכל אורכה.</p>
ו. מספר יחידות הדיור	<p>1. מספר יחידות הדיור המירבי למגרש בתאי שטח 1-3,8,13,15 יהיה המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי המותר לבניה במגרש ב-90 מ"ר.</p> <p>2. מספר יחידות הדיור המירבי למגרש בתאי שטח 4-7,9-12 יהיה המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי המותר לבניה במגרש ב-70 מ"ר. יחידות אלו ייועדו להשכרה, ע"פ הוראות סעיף 4.1.1 ס"ק ג' דלעיל.</p> <p>3. במגרשים הכוללים שטחי מסחר חישוב מספר יחידות הדיור המותרות לא יכלול את שטחי המסחר.</p> <p>4. תותר תוספת של יחידת דיור אחת במקרים אשר בהם השארית המתקבלת מהחלוקה - שווה או גבוהה מ-0.5.</p>
ז. מרפסות	<p>1. בנוסף למפורט בסעיף 4.1.2 א' ובטבלה 5, תותר הקמת מרפסות מקורות פתוחות בגודל של עד 12 מ"ר בממוצע ליחיד.</p> <p>2. שטחים אלה ייעודו לשימוש מרפסות בלבד. במידה ולא יבנו המרפסות, שטחים ייעודיים אלה לא יתווספו למניין השטחים העיקריים.</p> <p>3. תיאסר סגירת המרפסות; כל סגירה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. הוראה לענין איסור סגירתן של המרפסות תיקבע בתקנות הבית המשותף שיירשם, וכן תירשם בקשר לכך גם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.</p>
4.2	הוראות לתאי שטח מס' 420-428 שייעודם דרך קיימת ודרך מוצעת.
א.	בתאי שטח אלה, תינתן עדיפות להולכי רגל ויחולו עליהם הוראות תכנית 2660 בענין דרך מיוחדת.
ב.	בתאי שטח אלה לא תחויב הריסת המבנים מרפסות וחזיתות החורגות לתחום השטח הציבורי.
ג.	בתאי שטח אלה תותר הקמת חניון תת קרקעי והקצאת מקומות חנייה עיליים.
ד.	פיתוח תאי שטח אלה יעשה במגמה לשמר את המאפיינים האדריכליים והאורבניים של האזור. זאת ע"י קביעת אופן תפקוד השטחים, מיקום מקומות החניה, אופן הפרדה בין מדרכות ומיסעות, פרטי וחומרי גמר ולא למנטים אחרים בתחום הדרכים וכיו"ב.
ה.	היתרי בניה בתאי שטח אלה יכול שיכללו עבודות פיתוח נופי כמו נטיעות, קירות תמך ומעקות, מדרגות, רמפות, ריהוט ואביזרי רחוב, אמצעי הצללה וקרואי בשיעור של עד 10% מהשטח, תשתיות למיניהן וכיו"ב.

4.3	<p>שם ייעוד: הוראות לתאי שטח מס' 409-400, 413-411 שייעודם שטח ציבורי פתוח (שצ"פ):</p>
א.	<p>בתאי שטח אלה יינטעו עצים על פי תכנית עיצוב שתוכן בהתאם לנספח הפיתוח המנחה. תותר הצבת ספסלים וריהוט רחוב על פי נספח הפיתוח. יותרו בהם שימושי רווחה ונופש, תנועת הולכי רגל וכן חנייה תת-קרקעית בכפוף לתכנית העיצוב והפיתוח שתוכן ע"פ הוראות סעיף 6.7 ס"ק ה'.</p>
ב.	<p>הועדה המקומית רשאית להתיר כניסות למגרשים סמוכים מתוך השצ"פ אם נוכחה כי אין בכך פגיעה באופי השצ"פ ותפקודו ובמידה ולא ניתן לספק כניסה אחרת. בנוסף תותר תנועת כלי רכב לצורך הפעלת השטח ואחזקתו ולצורך גישה וחנייה לאתר קבלת חו"ד מה"ע.</p>
ג.	<p>למרות האמור לעיל בסעיף ב', לא תתאפשר תנועת כלי רכב בשצ"פים בתאי שטח 403, 404, 405.</p>
ד.	<p>בתחום הכיכר, בתאי שטח 406-409 תותר הקמת מבנה מסחרי (קיוסק) ששטחו לא יעלה על 30 מ"ר (עיקרי+שירות). כמו כן תותר הצבת שולחנות וכסאות בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח שתוכן ע"פ הוראות סעיף 6.7 ס"ק ה'. לא תותר הקמת מבנים אחרים מעל פני הקרקע, לרבות מבני תשתיות.</p>
ה.	<p>בתחום הכיכר בתאי שטח 406-408 וכן בתאי שטח 411-413 תותר הקמת פרגולות בשיעור של עד 30% מהשטח וריהוט רחוב, בכפוף לתכנית העיצוב והפיתוח, שתוכן ע"פ הוראות סעיף 6.7 ס"ק ה'.</p>

4.4	<p>שם ייעוד: הוראות לתאי שטח מס' 214-208 שייעודם דרך קיימת ותאי שטח מס' 110-101 שייעודם דרך מוצעת.</p>
א.	<p>על תאי שטח אלה יחולו הוראות תכנית 2660 לעניין דרכים וחנייה.</p>
ב.	<p>בתאי שטח אלה יינטעו עצים על פי תכנית עיצוב שתוכן בהתאם לנספח הפיתוח המנחה. תותר הצבת ספסלים וריהוט רחוב בכפוף לתכנית העיצוב והפיתוח שתוכן ע"פ הוראות סעיף 6.7 ס"ק ה'.</p>

4.5	<p>שם ייעוד: הוראות לתא שטח מס' 501 שייעודו: "ייעוד על פי תכנית אחרת מאושרת".</p>
א.	<p>הכללתו של תא שטח 501 בתכנית באה להסדיר את גבולות החלקה עם רחוב הדודאים. תא שטח זה הינו בייעוד מגורים ז' על פי תכנית מאושרת 2660. זכויות והוראות הבניה שלו ייגזרו מתכנית 2660.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	שטחי בניה מ"ר/אחוזים						גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה 3,4,5*	צפיפות שטח ממוצע ליח"ד (מ"ר) 2* 1*		תכסית (%) משטח תא (השטח)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידו-ימני	צידו-שמאלי
		עיקרי 4*	שרות 5*	עיקרי 3*	שרות 3*									
מגורים	1-15	125%	45%	300%	470%	170%	90	70	3	3	0	0/3	0/3	
שטח ציבורי פתוח	406-409	30 מ"ר 6*							6*					

מאשרת

- 1*. במגרשים ללא בנייה קיימת (תאי שטח 4-7, 9-12) ייבנו יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 70 מ"ר וייעדו להשכרה. בכפוף להוראות סעיפים 4.1.1 ס"ק ג' ו-4.1.2 ס"ק ו'.
- 2*. שטח ממוצע לדירה לשטחים עיקריים. החישוב יעשה לגבי השטח העיקרי הכולל המותר לבנייה מעל פני הקרקע. בבניינים הכוללים שמושי מסחרי חישוב מס' יחידות הדיור המותרות לא יכלול את שטחי המסחר, בכפוף להוראות סעיף 4.1.2 ס"ק ו'.
- 3*. בתנאי אישור מהנדס העיר לפתרונות חילחול מי גשמים.
- 4*. במגרשי בניה קטנים מ-150 מ"ר יהיו זכויות הבניה 100% לשטחים עיקריים. בכפוף להוראות סעיף 2.2 ו-4.1.2 ס"ק א'.
- 5*. היקף הבניה המירבי לשטחי שרות, כולל ממ"דים, מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין.
- 6*. בתחום הכיכר, בתאי שטח 406-409 תותר הקמת מבנה מסחרי (קיוסק) ששטחו לא יעלה על 30 מ"ר (עיקרי+שרות), בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח שתוכן ע"פ הוראות סעיף 6.7 ס"ק ה'.

6. הוראות נוספות

6.1. חניה, פריקה וטעינה

- א. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, ולא תפחת ממקום חניה אחד ליחיד בתחום המגרש. במידה ויוכח כי לא ניתן להסדיר חניה בתחומי המגרש, יינתן פתרון חנייה בתחומי השטח הציבורי.
- ב. פתרון החנייה יהיה תת-קרקעי למעט מקרים בהם יוכח כי פתרון זה אינו אפשרי.
- ג. חניה שתוסדר בתחומי המגרש, תהיה בצורה מוסתרת מן הרחוב. הגישה לחניה תהיה סגורה בשער, שכיוון פתיחתו לתוך המגרש בלבד.

6.2. הכנת תכנית איחוד וחלוקה

- א. עם אישור תכנית זו תוכן תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים בסמכות הועדה המקומית, לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ב. תכנית האיחוד והחלוקה החדשה תכלול את תאי שטח 3,8,11,12 ו-15.
- ג. כל הוראות הבניה של תכנית האיחוד והחלוקה החדשה יהיו כמפורט בתכנית זו.
- ד. בתאי השטח המצויינים בתשריט לאחוד וחלוקה חדשה, יותנו התרי בניה בהכנת תכנית לאחוד וחלוקה עפ"י סעיף 62א' או תשריט חלוקה עפ"י סעיף 137 לחוק.

6.3. הפקעות

- א. השטחים לצרכי ציבור בתחום התכנית מיועדים להפקעה ויירשמו על שם עיריית תל-אביב-יפו לשימוש וחזקה ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה אדם או חפץ ומשוחררים מכל שיעבוד וחזקה. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הנ"ל.
- ב. ההפקעה תובטח כתנאי למתן היתר בנייה.

6.4. רישום זיקות הנאה

- במידה ויירצו המבקשים, תתאפשר ותירשם זיקת הנאה הודנית למעבר בין החניונים ע"י המבקשים את ההיתר ועל חשבונם, בכפוף לפרסום הקלה ושמיעת התנגדויות כחוק.

6.5. הריסה

- א. כל המבנים המסומנים בתשריט במסגרת צהובה מיועדים להריסה.
- ב. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית.
- ג. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פסולת הבניין תפונה על ידי מבקש היתר הבנייה ועל חשבונם.
- ד. בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב יפו, ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבניה הקיימים ולמחזרם.

6.6. משמרת מים

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי מים שיוצרו בעת סופות גדולות.
- ג. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ד. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ה. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.

מאושרת

6.7 תנאים למתן היתר בניה

- א. תנאי למתן היתר לבניה בתחום תא שטח 15 יהיה אישור תכנית בינוי מפורטת ע"י הועדה המקומית בהמלצת אדריכל העיר אשר תבטיח את השתלבות הבנייה המבוקשת במרחב העירוני הקיים. מסמכי התכנית הנדרשים :
- תשריט כללי בק.מ. 1:250 על בסיס תכנית מדידה טופוגרפית בקנה מידה זה, הכולל גם שטחים במרחק של 20 מטר לפחות מעבר לגבול המיועד להוראות בינוי ופיתוח.
 - חתכים עקרוניים בק.מ. 1:100.
 - תכניות עקרוניות ליחידות טיפוסיות בק.מ. 1:100.
 - תשריטי עיצוב אדריכלי כולל חזיתות עקרוניות, פרטי בנין וגמר חשובים, חומרי גמר.
 - תשריטים והוראות מילוליות לתנועה וחניה בק.מ. 1:250.
 - תשריט חלוקה ע"פ הוראות סעיפים 137-140 לחוק התכנון והבניה .
 - קביעת נקודות ההתייחסות למדידת גבהי המבנים בתחום תא שטח 15.
 - מסמכים אחרים, גרפיים ו/או מילוליים עפ"י דרישות אדריכל העיר או הועדה המקומית.
- ב. תנאי למתן היתר בניה ברחוב קדם 52 בתא שטח 14 יהיה שילוב של החזית ההיסטורית כלפי רחוב קדם בתכנון העתידי.
- ג. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה ו/או היתרים לאכלוס בתחום התכנית, בהשלמת התקנת התשתיות הציבוריות והפיתוח הסביבתי באזור, הכל לשם הבטחת מתן שירותים סבירים לנשוא הבקשה להיתר.
- ד. תנאי להוצאת היתרי בנייה במגרשים שלהם כניסת כלי רכב מרחוב קדם המערבי יהיה השלמת תכנון מפורט לביצוע הדרך.
- ה. תנאי לביצוע הדרכים והשטחים הציבוריים בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י הועדה המקומית למתחם כולו, כולל כל השטחים הציבוריים. תכנית זו תתייחס ותשמור על הציר הירוק העירוני הראשי העובר בתחומה בהתאם לתמ"א 13/4 וכן תבטיח אי פגיעה בחזית ההיסטורית של מבנה ב"ס חסן ערפה, הנמצא בתחומי המגרש הציבורי.
- כמו כן תקבע התוכנית הוראות מחייבות לעניין: חומרי גמר אפשריים, פיתוח, נטיעות וגינון השטחים הפתוחים, ריצוף בשטחים הפתוחים וריהוט רחוב. התכנית תקבע הנחיות לתכנון להסדרי הפריקה, הטעינה ואיסוף האשפה, אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים כולל לעניין שילוט וכל פרט אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר.

6.8 נוהל מיוחד למתן היתר בניה

- א. כל התכנית מצויה בתחום הוראות שימור על פי תכנית 2660 סעיף 4.2. וכפופה לנאמר בסעיף זה בהתאמה.
- ב. כל הבקשות להיתר יועברו לפני דיון בועדה המקומית, לידי מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לכך, למתן חוות דעת, הנחיות והמלצות, לענין התאמתו של המוצע לאופי המקום. לשם מתן חוות הדעת רשאי מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לדרוש לצרף למסמכי הבקשה להיתר כל מסמך גרפי ומילולי אחר הדרוש לו לענין התאמתה על הבניה המוצעת לאופי המקום וביניהם :
- שרטוטים מפורטים של חזיתות המבנים הסמוכים למגרש.
 - צילומים של חזיתות המבנים הסמוכים למגרש.
 - תרשים איזומטרי של המבנה המוצע.
 - תרשים סביבה בק.מ. 1:250 של המגרש והמגרשים הסמוכים.
 - פרטי בניה של אלמנטים מיוחדים בבניה המוצעת בק.מ. 1:20.
 - תכניות, חזיתות ותרשימים תאוריים של המבנה המוצע בכלל המגרש לשלב של מימוש מלא זכויותיו.
 - מסמכים אחרים, גרפיים ומילוליים, הדרושים למתן חוות הדעת.

מאוסרת

6.9 הוראות בנושא עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.10 ציר ירוק עירוני ראשי על פי תמא 13/4

תובטח המשכיותו של הציר הירוק העירוני הראשי בתחום התכנית, וינתנו לשם כך הוראות מחייבות בתכנית העיצוב והפיתוח שתוכן ע"פ הוראות סעיף 6.7 ס"ק ה'.

6.11 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

לא רלוונטי.

מאושרת

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: עיריית תל-אביב יפו	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו	
תאריך: 20.10.13	חתימה:	שם: אדריכלית סיגל סרוסי	עורך התוכנית
	מס' כשיון 42842 -	משרד: 'מקום אדריכלות ובינוי ערים' תכנון י ער	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	