

מוקדמת מדי' .....

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מאשרות  
סמכות מקומיות

<b>הוראות התוכנית</b>
תוכנית מס' תא/מק/2572 ה'
שם תוכנית: הדאר 8

מחוז: תל אביב  
 מרחב תכנון מקומי: תל אביב-יפו  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</b>		
שם התכנית: תכנית מס' תא/מק/2572ה' "הדאר 8"		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	פרוטוקול	ב' החלטה
21/07/2010	10-0017	12
30/11/2011	11-0026	16
21/03/2012	12-0007	2
11/12/2013	13-0019	4
מנהל האגף	מהנדס העיר	היו"ר ועדת המשנה
א.א.א-א	א.א.א	א.א.א
		תאריך: 25/8/14

דודן ספיר, עו"ד  
 מ"מ וסגן ראש העירייה

**דברי הסבר לתוכנית**

מתחם 'הדואר' ממוקם בחלקה הצפוני של יפו בין הרחובות שדי ירושלים-רחוב רזיאל ורחוב מרזוק ועזר. התכנית מתייחסת לשני מגרשים ברחוב הדואר 8, הנמצאים בלב המתחם. במתחם מספר מבנים הנמצאים בבנייה ושצ"פ קטן במרכזו. התכנית מציעה איחוד 2 חלקות למגרש בניה אחד ושינוי התחום המותר לבנייה המסומן בנספח הבינוי. זאת על מנת לאפשר תכנון אופטימאלי לבניין מגורים אחד עם חזית מסחרית במגרש המאוחד. במסגרת התכנית מוצעת הוספת קומה והגבהת חלקים מהמבנה. התכנית כוללת הוראות עיצוב ובינוי.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	הדואר 8
מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	תא/מק/2572 הי'
שלב	1.3 מהדורות	1.284 דונם
מספר מהדורה בשלב 1	1.4 סיווג התוכנית	מתן תוקף
תאריך עדכון המהדורה		6.3.2014
סוג התוכנית		<ul style="list-style-type: none"> <li>תוכנית מפורטת</li> <li>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> </ul>
לפי סעיף בחוק		<ul style="list-style-type: none"> <li>62 א(א) סעיף קטן 9, 4, 5, 1</li> </ul>
היתרים או הרשאות		<ul style="list-style-type: none"> <li>תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> <li>איחוד ללא הסכמת הבעלים.</li> </ul>
סוג איחוד וחלוקה		
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		<ul style="list-style-type: none"> <li>לא</li> </ul>

יפורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינטה X 177350  
קואורדינטה Y 662575

בצפון- רחוב הדואר  
בדרום- גוש 7017 חלקה 101  
במזרח- גוש 7017 חלקה 27  
במערב- רחוב "3322" - שמעון בן שטח

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית תל אביב-יפו

התייחסות לתחום הרשות נפה

תל אביב-יפו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

הדואר 8

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7017	• מוסדר	• חלק מהגוש	29, 28	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2572	• שינוי	כל הוראות תוכנית 2572 יחולו, למעט השינויים הנובעים מתוכנית זו.	4306	25.05.1995
1ע	• כפיפות	ההוראות בתכנית ע"1 ממשיכות לחול.	5264	15.01.2004
ג'1	• ביטול	הוראות תכנית ג'1 לא יחולו בתחום תכנית זו.	5705	20.08.2007

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	פרדו אדריכלים	6.3.2014	1	לא רלוונטי	1: 500	• מחייב	תשריטת התכנית
	ועדה מקומית	פרדו אדריכלים	6.3.2014	לא רלוונטי	14	לא רלוונטי	• מחייב	תקנון התכנית
	ועדה מקומית	פרדו אדריכלים	6.3.2014	1	לא רלוונטי	1: 250	• מנחה	נספח בינוי

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. נספח הבינוי מחייב ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, פרט לצורת העמדת הבינוי שסטייה ממנה מנחה.

## 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 (*)
	קבוצת רוכשים ע"י עו"ד יהודה מועלם					רחוב לינקולן 20 תל-אביב	03-6250500				לא רלוונטי

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	גוש/ חלקה (*)
	קבוצת רוכשים ע"י עו"ד יהודה מועלם					רחוב לינקולן 20 תל-אביב	03-6250500				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
• בעלים	קבוצת רוכשים ע"י עו"ד יהודה מועלם					רחוב לינקולן 20 תל-אביב	03-6250500				
• חוכר											

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	גוש/ חלקה (*)
• עורך ראשי	אדריכל יניב פרדו אדריכלים	022103220	101277			הגפן 56, רמה"ש	03-5492546	054-4348407	03-5492635	info@yanivpardo.co.il	
• יועץ תנועה	מהנדס אמאב תחבורה בע"מ					מנס בגין 7 רמת-גן 52521	03-7549954		03-7549950	amavta@amav.net	
• מודד	מודד מוסמך		354,359			רח' עמינדב 23 ת"א	03-5614421		03-5623856	dotan_ku@netvision.net.il	

**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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

- א. איחוד 2 מגרשים למגרש בניה אחד ללא הסכמת הבעלים.  
 ב. שינוי של הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים הכולל תוספת קומה והגבהת הגובה המותר לבניה עד כ- 15.40 מ' ובנוסף 3 מ' לקומת גג חלקית, ע"פ המפורט בנספח הבינוי.  
 ג. שינוי קו הבנייה הצדדי המופיע בתוכנית 2572 לפי המפורט בתשריט.  
 ד. העברת שטחי שירות מקומת המרתף לקומות העליונות.  
 ה. הגדלת תכסית הבנייה המותרת המופיעה בתכנית 2572 עד ל-85% משטח המגרש.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 איחוד מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע ללא הסכמת בעלים, ע"פ סעיף 62א(א) ס"ק 1 לחוק התכנון והבניה.  
 2.2.2 שינוי של הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים מתוקף תכנית 2572 הכולל תוספת קומה והגבהת גובה הבנין מ- 10.50 מטר עד לגובה של כ- 15.40 מטר עד תחתית מעקה הגג ובנוסף 3 מטר לקומת גג חלקית, כמפורט בנספח הבינוי המצורף, על פי סעיף 62 א(א) ס"ק 5 לחוק התכנון והבניה.  
 2.2.3 שינוי קו הבנין הצדדי בתוכנית 2572 והגדרת קו בניין צדדי כמפורט בתשריט, על פי סעיף 62 א(א) ס"ק 4 לחוק התכנון והבניה.  
 2.2.4 העברת שטחי שירות מקומת המרתף לקומות העליונות בהתאם לסעיף 62א(א) על פי סעיף 9 לחוק התכנון והבניה.  
 2.2.5 הגדלת תכסית הבניה המותרת המופיעה בתוכנית 2572 עד ל-85% משטח המגרש.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

1.284	סה"כ שטח התוכנית – דונם
-------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מגורים
					מסי יחיד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מסי יחיד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				1	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי		מגורים ג1

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		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	1284	מגורים ג1		100%	1284	מגורים א
		.				

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג1		
4.1.1	שימושים		
א.	שימושי בהתאם להוראות לתכנית הראשית 2572 . באזור המסומן בתשריט כחזית מסחרית יותרו בקומת הקרקע בלבד גם שימושי מסחר קמעונאי, סדנאות לאומנות, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי. שימוש לבתי אוכל ויצור ומכירת מעשי מלאכה זעירה ואומנות יותרו בתנאי שלא יהוו מטריד ובכפוף לפרסום כנדרש בחוק ובכפוף לסעיף ג' 1.10. בתכנית 2572		
ב.	השימושים במרתפים יהיו כמפורט בתכנית ע' 1 וכמפורט בסעיף 6.2 להלן .		
ג.	בנוסף לאמור לעיל יותרו מחסנים דירתיים בקומות טיפוסיות במסגרת שטחי שרות מועברים ממרתפים.		
4.1.2	הוראות		
א.	זכויות בניה	1. זכויות הבנייה יקבעו ע"פ תכנית 2572. אין בתכנית זו בכדי להוסיף זכויות. 2. סך כל זכויות הבניה יהיו 170% לשטחים עיקריים משטח המגרש נטו. בנוסף הועדה המקומית רשאית שלא לקחת בחשבון בניה קיימת בשיעור של עד 40% משטח המגרש בתמורה לשיקום ושיפוץ הבניה הקיימת. זאת בהתאם לזכויות הבניה המותרות לפי תוכנית 2572 כמפורט בסעיף 10.2. 3. סך כל שטחי השירות פרט למרתפים לא יעלו על 60% משטח המגרש נטו. כמפורט בתוכנית 2572 סעיף 10.2. בנוסף תותר העברת שטחי שירות של עד 218 מ"ר מהמרתפים לקומת הקרקע לשימושי לובי, חדרי מדרגות, מחסנים דירתיים בקומות.	
ב.	גובה המבנים	1. תותר תוספת של 3 קומות מעל המבנה הקיים עד לגובה מירבי של כ 15.40+ שימדד ממפלס קומת הקרקע של המבנה הקיים עד תחתית מעקה הגג. בנוסף תותר קומת גג חלקית בגובה של 3 מטר. קומת הגג תבנה בניסגיה של 5 מטר מקו המגרש. בשונה מהמפורט בתוכנית 2572 סעיף 10.3. 2. שינוי לא מהותי בתחום המותר לבניה בקומה העליונה יהיה כפוף לאישור מהנדס העיר תל אביב-יפו.	
ג.	קווי בניין	קוי הבנין יהיו כמפורט בתשריט, בשונה מהמפורט בתוכנית 2572 סעיף 10.4.	
ד.	תכסית	תותר תכסית של עד 85% משטח המגרש, בשונה מהמפורט בתכנית 2572 סעיף 10.2.	
ה.	מערכת סולרית	הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת מערכת סולארית חלקית בגג המבנה, בכפוף להצגת חוות דעת מומחה, לגבי מידת היעילות של המערכת עקב הצללה עצמית.	
ו.	גדרות	תותר הקמת גדר בקו בניין אפס לכיוון חלקה 101 בגובה עד 4 מ' ממפלס הפיתוח בחלקות 28,29.	
ז.	חזית מסחרית	איוורור ארובה למסחר יעשה דרך המבנה ולא יופנו כלפי השטחים הציבוריים.	
ח.	מרפסות	תותר הבלטת מרפסות כלפי הרחוב ומעבר לקו בנין צדדי עד ל-1.20 מטר	
ט.	עיצוב אדריכלי	ניתן יהיה לבטל מסתורי הכביסה ומרפסות שירות כדי להתאים את חזיתות המבנה לאופי הבניה היפואי.	
י.	צפיפות	בהתאם להוראות תכנית 2572.	

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת (מ"ר)		מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר)	סה"כ שטחי בניה			מפלס לכניסה הקובעת	מפלס לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי	
			עיקרי (מ"ר)	שרות									עיקרי
מגורים ג1	1	1284	לי"ר	לי"ר	לי"ר								
מעבר חופשי לציבור בק.ק	2		לי"ר	לי"ר	לי"ר								

#### שטחי הבניה ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית 2572.

- \* הועדה המקומית רשאית שלא לקחת בחשבון בניה קיימת עד 40% משטח המגרש בתמורה לשיפוץ מבנה קיים, בכפוף להוראות תכנית 2572.
- \*\* הגובה ימדד ממפלס קומת הקרקע של המבנה הקיים. בנוסף תותר קומת גג חלקית בגובה של 3 מטר עד לתחתית המעקה.
- \*\*\* קו הבניין הצדדי יהיה כמסומן בתשריט.
- \*\*\*\* (60% ע"פ תב"ע) + שטחי שרות המועברים ממרתפים.
- \*\*\*\*\* ק+3 = סה"כ 4 קומות כולל קומת גג חלקית.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר**

הגשת מסמך שלביות ובטיחות למשך תקופת הבנייה חתומה ע"י מהנדס מומחה.

**6.2 תנאים למתן תעודת גמר**

- שיפוץ ושיקום המבנים הקיימים במגרש להנחת דעת מה"ע וכמפורט בהיתר הבנייה.
- בניית השטחים המסחריים המורחבים בקומת הקרקע והתאם למסומן בנספח הבינוי.

**6.3 הוראות בניה למרתפים (ע"פ תכנית ע-1)****6.2.1 גובה קומות מרתף**

כפי שנקבע בע"1

**6.2.2 התכליות המותרות במרתפים**

לא יותר שימושי מגורים במרתף.  
יותר השימושים הבאים:

- חניה.
- חדרי שירות משותפים לדיירי הבית, חדרי כושר, בריכת שחיה על מתקניה, מועדון דיירים, שטחים המשמשים את העובדים בבניין/ דיירים בבניין לתחזוקתו (מלתחות, מחסן תחזוקה וכד'). בתנאי שיסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. (במידה ובמקרקעין יש יותר מבעלים אחד).
- תותר הקמת מחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ובמספר שאינו עולה על מס' יחידות הדיור בבניין. כל מחסן יוצמד ליחידת מגורים וירשם בלשכת רישום המקרקעין.
- בנוסף לאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הועדה המקומית להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם חדרי משחקים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש דיירי היחידה שמעליו.
- השטחים הנילווים למסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו ליחידות המסחר שמעליהן, יצוינו כך בהיתר וירשמו כך בלשכת רישום המקרקעין. שטח המרתף לא יעלה על שטח יחידת המסחר אליה הוא מוצמד.

**6.3 הוראות מיוחדות**

אם יבוצעו חיזוקים בשטח קומת הקרקע שאינם בבעלות מבקשי ההיתר, תידרש הסכמת בעלים.

**6.3 היטל השבחה**

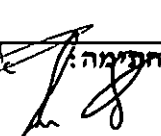
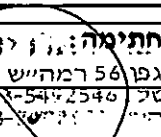
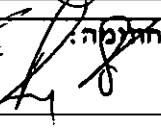
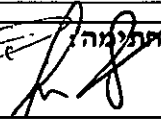
ע"פ חוק

**6.5 חניה**

6.4.1 פתרון החנייה החלקי האפשרי ינתן ע"י מתקנים מכניים למעט מקום אחד שיועד לרכב נכה.

6.4.2 הסדר החנייה יערך באופן שימנע את יציאת הרכב לרחוב בהילוך אחורי.

**8. חתימות**

תאריך: 25/5/14 מס'י כח אב 33		חתימה:  ירושלים, ע"י YEHUVAH MAL'EM, ADV. מס'י רשמי 3587	שם: קבוצת רוכשים ע"י עו"ד יהודה מועלם	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 25.5.2014		חתימה:  רח' זגרון 56 רמת השרון 47254 סל' 03-5422540 פקס' 03-5422540	שם: יניב פרדו אדריכלים יניב פרדו אדריכלים	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:		
תאריך: 25/5/14 מס'י כח אב 33		חתימה:  ירושלים, ע"י YEHUVAH MAL'EM, ADV. מס'י רשמי 3587	שם: קבוצת רוכשים ע"י עו"ד יהודה מועלם	יזם במועל
מספר תאגיד:		תאגיד:		
תאריך: 25/5/14 מס'י כח אב 33		חתימה:  ירושלים, ע"י YEHUVAH MAL'EM, ADV. מס'י רשמי 3587	שם: קבוצת רוכשים ע"י עו"ד יהודה מועלם	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:		
תאריך:		חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:		