

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/ג/3

שם תוכנית: "בניה על גגות בשכונת התקווה"

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: תל אביב יפו
סוג תוכנית: מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<table border="1"> <tr> <td colspan="2">הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</td> </tr> <tr> <td>שם התכנית:</td> <td>תכנית מס' תא/ג/3 "בניה על גגות בשכונת התקווה"</td> </tr> <tr> <td colspan="2">הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):</td> </tr> <tr> <td>תאריך</td> <td>5.3.14</td> </tr> <tr> <td>פרוטוקול</td> <td>114-0007</td> </tr> <tr> <td>החלטה</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td colspan="2">אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה</td> </tr> <tr> <td>תאריך</td> <td>10.3.14</td> </tr> <tr> <td>ישיבה מס'</td> <td>1159</td> </tr> <tr> <td>מנהלת האגף</td> <td>מרת גלילי</td> </tr> <tr> <td>מהנדס העיר</td> <td>מר ירון</td> </tr> <tr> <td>תאריך</td> <td>2014-07-01</td> </tr> </table>	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		שם התכנית:	תכנית מס' תא/ג/3 "בניה על גגות בשכונת התקווה"	הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		תאריך	5.3.14	פרוטוקול	114-0007	החלטה	5	אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		תאריך	10.3.14	ישיבה מס'	1159	מנהלת האגף	מרת גלילי	מהנדס העיר	מר ירון	תאריך	2014-07-01	<p>א.ו.</p>
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו																									
שם התכנית:	תכנית מס' תא/ג/3 "בניה על גגות בשכונת התקווה"																								
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):																									
תאריך	5.3.14																								
פרוטוקול	114-0007																								
החלטה	5																								
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה																									
תאריך	10.3.14																								
ישיבה מס'	1159																								
מנהלת האגף	מרת גלילי																								
מהנדס העיר	מר ירון																								
תאריך	2014-07-01																								
<p>לשכונת תל-אביב המועצה</p> <p>משרד הפנים מהחלטה אביב</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' תא/ג/3</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום 10.3.2014 לאשר את התכנית</p> <p>גילה יורון</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>ב.</p>																								

--	--

1. זיהוי וסיווג התוכנית

				יפורסם ברשומות
"בניה על גגות בשכונת התקווה"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית		
תא/ג/3	מספר התוכנית			
כ-560 דונם		1.2 שטח התוכנית		
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות		
4	מספר מהדורה בשלב			
8.5.2014	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית		יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק			
לא רלוונטי				
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

	1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
		קואורדינטה X	180450
		קואורדינטה Y	662000
	1.5.2 תיאור מקום	שכונת התקוה	
	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	תל אביב-יפו
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	תל-אביב-יפו
יפורסם ברשומות		שכונה	התכנית חלה על שטחי המגורים בתחום שכונת התקוה
		רחוב	בין הרחובות דרך ההגנה בדרום, משה דיין במזרח, הלח"י בדרום, ונתיבי אילון במערב
		מספר בית	ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
		חלק מהגושים	מוסדרים	7,069, 7,068, 6,979, 6,978, 6,892, 6,137, 6,136, 6,135, 6,134

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21/4/94	4208		ביטול	ג'
26/03/1992	3988		כפיפות	2215
01/06/1998	4695		כפיפות	2215 א' 1
31/07/2005	5421		כפיפות	2670
3/7/1997	4540	הוראות תוכנית מתאר מקומית למעליות 2710 יחולו בתחום תוכנית זו גג, למעט הגובה המירבי של המעלית על מתקניה	כפיפות	2710
			כפיפות	תמ"א 3/38
			כפיפות	תמ"א 3 תמ"א 23 תמ"א 4/א/23
		התוכנית לא תאפשר בניה/ תוספת בניה, שאינה עומדת במרחקים המינימלים מתחנת תידלוק, הקבועים בסעיף 15.1 בהוראות התמ"א.	כפיפות	תמ"א 4/18
		על תחום התוכנית חלות מגבלות הבניה לגובה בהתאם לתמ"א 2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון לרבות לעניין המגנליה ומכשול דקיק, מתחם רעש מטוסים מרי"מ 1 ומזעור סכנת ציפורים לתעופה	כפיפות	תמ"א 2/4
		בכל מקרה של סתירה בין נספחי בינוי או תכניות עיצוב אדריכלי שאושרו מתוקפן של תכניות מאושרות, תגברנה הוראות תכנית זו ובלבד שלא נקבעה בתכנית הוראה האוסרת הקמת חדרי יציאה לגג. תוספת חדרי יציאה לגג או שינוי מימדיהם ביחס לתכנית עיצוב אדריכלי מאושרת תאושר רק לאחר אישור מה"ע או מי מטעמו.	כפיפות	תכניות עיצוב אדריכלי

מאושרת

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עיריית תל אביב	08/05/14		15		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עיריית תל אביב	08/05/14	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	עיריית תל אביב	08/05/14	1		1:500	מנחה	נספח הנחיות בניה ועיצוב

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.

חוק התכנון והבניה, התשל"ה

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					אבן גבירול 69, תל אביב		עיריית תל-אביב-יפו				

יזם במועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				אבן גבירול 69, תל אביב		עיריית תל-אביב-יפו				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שונים	מקצוע / תואר	בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	03-5217452		03-21728	שד' בן גוריון 68, תל אביב		עיריית תל אביב-יפו	47290	052982013	אדריכל ערד גבלי	מהנדס תערי	

מאושרת

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
בנייה קיימת על הגג	כל בנייה על הגג, לרבות חדרי יציאה לגג, דירות גג, חדרי מדרגות, חדרי טכניים וכדומה, הקיימת בהיתר במועד אישור תכנית זו.
בנין טורי	בנין בעל שני חדרי מדרגות ראשיים לפחות, המשרתים כל אחד, באופן בלעדי, חלק מן הדירות בבנין.
בנין מגורים	לעניין תכנית זו, בנין שלפחות קומתו העליונה במלואה נועדה ומשמשת למגורים בהיתר.
בנין קיים	בנין שהיתר הבנייה הראשון לו ניתן לפני אישור תכנית זו כחוק.
בנין חדש	בנין שטרם נבנה וטרם הוצא לו היתר בניה.
גג	המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בבנין, שעליו נבנו או ייבנו חדרי יציאה לגג, או דירות גג. כאשר הבנין בנוי בשני מפלסים או יותר - המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בכל אחד מהמפלסים.
גובה מתקנים הנדסיים	הגובה המרבי של מתקנים הנדסיים כהגדרתם בתכנית זו, מדוד ממפלס הגג כהגדרתו בתכנית זו ועד לנקודה הגבוהה ביותר של המתקן.
חדר יציאה לגג	שטח בנוי למגורים על גג הבנין, המהווה חלק תיפקודי מדירה בקומה העליונה של הבנין (הקומה שמתחת לגג) והרשום, או עתיד להירשם, כחלק בלתי נפרד מדירה זו.
מרפסת גג	חלק ממפלס הגג עפ"י הגדרתו כלהלן, המקושר אל חדר היציאה לגג, ואשר בבעלות ו/או אחזקת בעלים או מבקש הבניה על הגג.
קומה עליונה	קומה הנמצאת מתחת לגג כהגדרתו בתכנית.
קומה חלקית	קומה עליונה ששטחה קטן משטח הקומה שמתחתיה
קו החזית הקדמית של הבנין	המישור התיצוני של חזית הבנין הפונה לכיוון הרחוב, לא כולל מרפסות, בליטות, זיזים וגנונים הבולטים ממישור החזית ולא כולל מישורים משניים שקועים או מובלטים לעומת המישור הראשי של החזית. במקרה שלא ניתן לקבוע בוודאות מהו קו החזית הקדמית - ייקבע קו החזית ע"י מהי"ע. בבניינים טוריים רשאי מהי"ע לקבוע כחזית קדמית לצורך נסיגות, חזית שאינה פונה לרחוב, אך היא משמשת כחזית ראשית של הבנין.
קו חזית ראשית של הבנין	החזית בה ממוקמות רוב הכניסות לבנין. במידה והבנין ממוקם בניצב לרחוב או אינו מוקף ע"י רחובות, ניתן לקבוע כחזית ראשית את החזית בה ממוקמות רוב הכניסות לבנין.
קו החזית הצדדית/האחורית של הבנין	המישור התיצוני של החזית האחורית או הצדדית של הבנין בהתאמה, לא כולל מרפסות, זיזים וגנונים הבולטים ממישור החזית ולא כולל מישורים משניים שקועים או מובלטים לעומת המישור הראשי של החזית. במקרה שלא ניתן לקבוע בוודאות מהו קו החזית האחורית או הצדדית - ייקבע קו החזית ע"י מהי"ע. בבניינים טוריים רשאי מהי"ע להגדיר את החזיתות הצדדיות והאחוריות בהתייחס לחזית הראשית של הבנין, אף אם אינה קדמית.
תכנית עיצוב ארכיטקטוני	תכנית הכוללת הוראות בדבר עיצוב הבניינים המוצעים בתחומה, אשר אישורה מתחייב כתנאי לקבלת היתר בניה, לפי תכנית בנין עיר החלה על האזור.

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

שיפור רווחת המגורים, עידוד התחדשות מבנים ושימוש במפלס הגג בתחום שכונת התקווה על ידי עדכון הוראות תוכנית מתאר ג'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל- 40 מ"ר לדירה.
- ב. קביעת תנאים לבניית חדרי יציאה לגג.
- ג. קביעת הוראות לנסיגות בבניה על גגות שטוחים.
- ד. עדכון הוראות הבנייה לפרגולות על הגג.
- ה. עדכון הוראות הבנייה למתקנים טכניים המוצבים על גגות.
- ו. ביטול הוראות תכנית מתאר מקומית ג', אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4208 מיום 21.4.94.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם כ-560

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
					מ"ר	מגורים
			ללא שינוי		מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 13), גובר האמור בטבלה 5.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: יעוד עפ"י תוכנית מאוסרת
4.1.1	שימושים:
	תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. תותר תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי יציאה לגג תותר בהתקיים כל התנאים הבאים:
א.	שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
ב.	חדר היציאה לגג ייבנה בשטח הגג הצמוד לדירה שבקומה העליונה של הבניין, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או, בגג משותף, ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף. לא תותר הקמת דירות נפרדות על הגג על פי תכנית זו. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
ג.	חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין.
ד.	גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3.0 מ' נטו.
ה.	במידה ויוצבו מתקנים טכניים על חדר היציאה לגג, הגובה הכולל של כל הבנייה על הגג למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור, לא יעלה על 4.5 מ', מדוד מפני מפלס מרפסת הגג או מפלס הבנייה על הגג, הנמוך מביניהם ועד הנקודה הגבוהה ביותר של הבנייה על הגג ו/או המתקנים המוצבים על הגג ו/או מעקה הגג. גובה מתקני תקשורת וארובות אוורור ייקבע ע"י מה"ע.
ו.	גגות הבניה המבוקשת על פי תוכנית זו יהיו שטוחים או בעלי שיפוע קל שאינו עולה על 10%.
4.1.2	זכויות בניה
	תכסית הבנייה המרבית הכוללת על הגג תהיה בכפוף לנסיגות הבניה על הגג המפורטות בתוכנית זו ולא תעלה על 40 מ"ר לדירה. חריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
4.1.3	הוראות בינוי
א.	נסיגות בבניה על הגג:
1.	תדרש נסיגה בבניה לקו בנין קידמי 2 של מ' מקו המגרש ולא פחות מ-1.2 מ' מחזית הבנין הקיים. לרבות בבנין פינתי אשר בו תדרש נסיגה של 2 מ' לפחות משני קוי הבנין הקדמיים.
2.	תדרש נסיגה לקו בנין אחורי של 7 מ' מקו המגרש ולא פחות מ-1.2 מ' מחזית הבנין הקיים.
3.	תדרש נסיגה בבניה לקו בנין צידי של 1.2 מ' לפחות.
4.	כאשר הבנין בנוי בקו צידי אפס ניתן לאפשר בניה על הגג בקו אפס במידה וקיים מבנה צמוד הבנוי בקו אפס בהיתר, או בנסיגה של 1.2 מ' לפחות.
5.	למרות כל האמור לעיל, בתוספת בניה עפ"י תכנית זו לחדרי יציאה לגג הקיימים בהיתר, רשאי מהנדס העיר להתיר את התאמת הנסיגות לחדרי יציאה לגג ואת אופי הבניה, כמבנה המבוקש ובמבנים שכנים הבנויים בקיר משותף, שהיו קיימים בהיתר ערב אישור תכנית זו.
4.1.4	הוראות נוספות
	לא תותר כל בנייה על גג חדרי יציאה לגג למעט מתקנים כמפורט בהוראות תכנית זו. חריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
4.1.5	מבנים ומתקנים טכניים על הגג
	לא תותר הקמת מבנים או מתקנים טכניים על גג בנין, זולת הבאים:
א.	מתקנים ומבנים למתקנים טכניים של הבניין כגון: חדרי מכונות למעלית, חדרי מכונות למיזוג אויר, מאגרי מים, מערכות שמש, ארובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש עפ"י כל דין.
ב.	הוראות בנייה למתקנים:
1.	המתקנים הטכניים והמבנים למתקנים הטכניים של הבניין ימוקמו בסמוך למגדלי המדרגות ובמרחק של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר, למעט

<p>אותם מקרים בהם לדעת רשות הרישוי קיימת הצדקה למיקום שונה. המתקנים ימוקמו כך שיוסותרו מן המדרכה הנגדית לבנין ולא יהיו הפרעה בלתי סבירה לבניינים הסמוכים, כמתואר בנספח העיצוב האדריכלי ולפי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>2. גובה המתקנים והמבנים למתקנים (למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור), יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 4.5 מ' מדוד מפני רצפת הגג כהגדרתו בתכנית זו, ועד הנקודה הגבוהה ביותר של המתקן/המבנה.</p> <p>3. תותר הצבת מתקנים על הגג העליון (גג חדרי היציאה) בגגות שטוחים, ובלבד שישולבו במבנה לשביעות רצון הועדה המקומית, והגובה הכללי של המתקנים לא יעלה על 4.5 מ' מפני הגג כהגדרתו בתכנית זו.</p> <p>4. גובה קולטים ודודי שמש לא יעלה על 2 מ' מפני הגג עליו הם מוצבים.</p> <p>5. גובה מתקני תקשורת וארובות אוורור יהיה לפי דרישות הרשות לאיכות הסביבה ובאישור מה"ע ובכפוף לסעיף 2 לעיל. המתקנים יוצמדו לגרעין הבניין.</p> <p>6. הוראות תכנית מתאר מקומית למעליות 2710 יחולו בתחום תכנית זו (ג'3), למעט לענין הגובה המרבי של המעלית על מתקניה, שלא יעלה על המותר בתכנית זו.</p> <p>7. שטח מגדל המדרגות לא יעלה על שטח חלל המדרגות, בתוספת שטח הקירות המקיפים אותו. תותר בליטה של 0.5 מ' מעל לפתח, שאורכה לא יעלה על 2 מ'.</p> <p>8. שטח חדרי המכונות למעלית ולמיזוג אוויר לא יעלה על השטח הדרוש מבחינה תכנית להפעלתם התקינה.</p> <p>9. מה"ע רשאי לדרוש הקמת מעקה גבוה להסתרת המתקנים שעל הגג, כתנאי למתן היתר לבנייה על הגג. גובה המעקה לא יעלה על 4.5 מ' מפני הגג כהגדרתו בתכנית זו.</p> <p>10. בבניינים חדשים יידרש שילוב המתקנים במבנה.</p> <p>11. בבניינים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי, תותר בניית פרגולה לקירוי קומת גג שטוח, כולה או חלקה, הבניה תהיה מבניה קלה לפי הוראות סעיף 4.1.6 להלן, וזאת במטרה להסתיר את המתקנים הטכניים המוצבים על הגג. הגובה הכולל של הפרגולה לא יעלה על 4.5 מ' מפני הגג.</p> <p>12. שילוב המתקנים במבנה יוצג בתכנית פיתוח הגג כאמור בסעיף 6.1 להלן. לא יוצא היתר בנייה לבנייה על גג בנין, אלא אם הובטחה גישה, דרך השטחים המשותפים, לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג.</p>	
פרגולות	4.1.6
<p>הקמת פרגולות על גגות בצמוד לחדר היציאה לגג ובנוסף אליו ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות, תותר בתנאים הבאים:</p>	
<p>1. המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה. לא יותר כיסוי על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה.</p> <p>2. לא תותר בניית קירות לפרגולה.</p> <p>3. שטח הפרגולה למבני מגורים יהיה על פי המותר בתקנות התכנון והבניה: "בגג או במרפסת גג – 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג, או על פני שטח של 10 מטרים רבועים, הכל לפי הגדול ביותר".</p> <p>4. המרחק בין הפרגולה ובין קווי חזיתות הבניין לא יפחת מ- 1.2 מ'. למרות האמור לעיל, במקרים חריגים רשאי מהנדס העיר ובשיקול דעת ועדת המשנה, להתיר משיקולים עיצוביים, הקטנת המרחק בין הפרגולה לבין קו החזית הקדמית ו/או הצדדית של הבניין, בכפוף לבניית הפרגולה מחומרי הבניין ו/או מחומר המתאים לחומרי הגמר של הבניין.</p> <p>5. לא תותר בניית פרגולה משופעת.</p> <p>6. לא תותר הקמת פרגולה על הגג שלא בצמוד לחדר יציאה לגג או בצמוד למבנה המדרגות.</p>	א.
העברת שטחים	4.1.7
<p>לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלס הגג לבין מפלסי הקומות. זכויות שלא ניתן מכוח תכנית זו הלכה למעשה – בטלות. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש דונם	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י-ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לקובעת						מעל לקובעת	שטחי בניה כ"ה"כ	מתחת לבנייה הקובעת	שטחי לבנייה הקובעת			
(2)	(2)	(2)	(2)	לא שיעוי	לא שיעוי	לא שיעוי	לא שיעוי	לא שיעוי	(1)	לא שיעוי	לא שיעוי	לא שיעוי	לא שיעוי	560-כ		יעוד תוכנית מאושרת

מאושרת

(1) על פי תוכניות מאושרות ובנוסף כמפורט בפרק 4, תוספת של עד 40 מ"ר לכל יחידת דירת לכל היותר
 (2) קווי הבנין על פי תוכניות מאושרות, קווי הבנין של חדר יציאה לגג יהיו לפי סעיף 4.1.2

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	
במסגרת היתר הבנייה יש לפרט את הנושאים הבאים:	
א.	פירוט המבנים והמתקנים הבנויים על הגג והצגת שילובו האדריכלי של המבנה המבוקש בקיים.
ב.	פירוט חזיתות הבנייה המבוקשת בשילוב עם חזיתות המבנה הקיים. יוצגו גם חזיתות המבנים הגובלים בבנין נשוא ההיתר משני צידיו.
ג.	פרטי התפר בין בנייה קיימת לבנייה חדשה בקנה מידה 1:10/1:5.
ד.	פירוט כל הבנייה העתידית המותרת בגג והוכחה כי הושאר שטח המספיק למטרות הבאות: 1. בניית חדרי יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה 2. הקמת המתקנים שיידרשו לשירות כלל דיירי הבית. 3. גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים ההנדסיים ולחדרים למתקנים הנדסיים המשותפים לכל דיירי הבניין.
ה.	תנאי למתן היתר בניה לחדר יציאה לגג ע"פי תכנית זו יהיה אי קיומן של חריגות בניה ביחידת הדיור אליה מוצמדת הבניה החדשה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

מייד

8. חתימות

תאריך: 02.10.2013	חתימה:	שם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 02.10.2013	חתימה:	שם: מה"ע אדר' עודד גבולי מנהל ההנדסה עיריית ת"א יפו.	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 02.10.2013	חתימה:	שם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו	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:	