

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0655423

תא/מק/4725 - מעפילי סלודזור 11-7, תל אביב-יפו



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38. התכנית מעודדת התחדשות עירונית בשלושה מגרשים שנקבעו בחלקה מספר 43 במסגרת תכנית 2551 ברחוב מעפילי סלואדור 7,9,11 ביפו. (חלוקה זו לא נרשמה בפועל) במגרשים ישנם 3 מבני שיכון ישנים המיועדים להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38. התכנית קובעת צפיפות, קווי בניין, גובה בנייה ושינוי הבינוי בחלקה לצורך בנייה חדשה למגורים בהתאם לזכויות הבנייה המותרות בתכניות תקפות והזכויות המתקבלות מתמ"א 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/מק/4725 - מעפילי סלודור 7-11, תל אביב-יפו
מספר התכנית	מספר התכנית	507-0655423
שטח התכנית	שטח התכנית	1.820 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	176794
קואורדינאטה Y	661368

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	מעפילי סלואדור	9	
תל אביב-יפו	מעפילי סלואדור	11	
תל אביב-יפו	מעפילי סלואדור	7	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7045	מוסדר	חלק	43	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תא/במ/41 /2551	2446, 2445, 2442

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/01/1901		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13. הוראות תכנית תמא/13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/13
22/08/1976		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18. הוראות תכנית תמא/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
31/07/1986	2848	3366	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23. הוראות תכנית תמא/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23
13/12/2016	1488	7400	תכנית לפי ס' 23 לתמ"א 38, התכנית ממצא את הזכויות לפי תמ"א 38 על תיקוניה	כפיפות	תמא/38/3/א
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
18/12/1984		3137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ. הוראות תכנית מ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מ
06/11/1975	436	2163	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/1658. הוראות תכנית תא/1658 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/1658
08/03/2015	3966	7001	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2650/ב. הוראות תכנית תא/2650/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/2650/ב

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 3365	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3365. הוראות תכנית תא/ 3365 תחולנה על תכנית זו.	5268	1748	27/01/2004
תא/ 3380	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3380. הוראות תכנית תא/ 3380 תחולנה על תכנית זו.	5495	1898	16/02/2006
תא/ 3440	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3440. הוראות תכנית תא/ 3440 תחולנה על תכנית זו.	5526	4150	10/05/2006
תא/ 881	כפיפות		1180	1841	13/05/1965
תא/ ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג ממשיכות לחול.	4208	2974	21/04/1994
תא/ מ/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מ/ 1. הוראות תכנית תא/ מ/ 1 תחולנה על תכנית זו.	3810	313	01/11/1990
תא/ מק/ 2754	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 2754. הוראות תכנית תא/ מק/ 2754 תחולנה על תכנית זו.	4632		29/03/1998
תא/ ע/ 1	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016
תא/ מק/ 2691	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 2691. הוראות תכנית תא/ מק/ 2691 תחולנה על תכנית זו.	4490		11/02/1997



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ במ/ 41 /2551	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ במ/ 41 /2551 ממשיכות לחול.	4084	1697	11/02/1993



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עומר רבין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עומר רבין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 40 24/07/2019	ניסים פינס	24/07/2019	3		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		12: 02 29/07/2019	עומר רבין	28/07/2019	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		17: 52 04/02/2019	רועי קופר	15/01/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		17: 53 04/02/2019	עמוס ענבר	21/10/2018	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		17: 59 04/02/2019	עומר רבין	15/01/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אלברטו גבסו ובניו בע"מ	בת ים	שד העצמאות	57	03-5082777	03-6599292	ilan@gabso.co.il



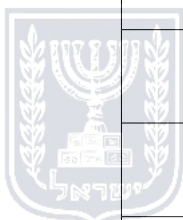
תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלברטו גבסו ובניו בע"מ	בת ים	שד העצמאות	57	03-5082777	03-6599292	ilan@gabso.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מהא אבו טאלב			תל אביב- יפו	מעפילי סלואדור	9	050-8848493		
בעלים		סאמיה אגאבריה			תל אביב- יפו	מעפילי סלואדור	9	052-3849858		
בעלים		משלין בולוס			תל אביב- יפו	מעפילי סלואדור	11	054-5978066		
בעלים		לבנה דלויה			תל אביב- יפו	מעפילי סלואדור	9	03-5082777		
בעלים		אוסאמא דלק			תל אביב- יפו	וכטנגוב	11	054-2483756		
בעלים		מיאדה דלק			תל אביב- יפו	וכטנגוב	11	052-8997142		

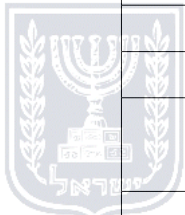


תכנון זמין
מונה הדפסה 15

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חסן דמראני			תל אביב-יפו	מעפילי סלואדור	9	052-8320577		
בעלים		בדיעה חגאזי			תל אביב-יפו	מעפילי סלואדור	11	052-4773697		
בעלים		גריס חגאזי			תל אביב-יפו	מעפילי סלואדור	11	052-2310337		
בעלים		מייקל חורי			תל אביב-יפו	מעפילי סלואדור	7	053-7251270		
בעלים		סופיה חורי			תל אביב-יפו	מעפילי סלואדור	7	054-5294484		
בעלים		מנאר חמדאן			תל אביב-יפו	מעפילי סלואדור	7	050-3551733		
בעלים		גיסיקה חנאניא			תל אביב-יפו	משמר הגבול	1	050-5875762		
בעלים		אחמד כבוב			תל אביב-יפו	הר סיני	8	052-4838657		
בעלים		איריס לוטן			אלון הגליל (1)			050-7425119		
בעלים		אמיר לוטן			אלון הגליל (1)			052-4288242		
בעלים		סופי לוי			תל אביב-יפו	מעפילי סלואדור	7	054-6339015		
בעלים		גלעד לשם			תל אביב-יפו	מעפילי סלואדור	11	050-6533065		
בעלים		רחמים משולם			תל אביב-יפו	מעפילי סלואדור	9	03-5082777		
בעלים		שאדי סליבא			תל אביב-יפו	משמר הגבול	1	052-8634029		
בעלים		מוחמד עבד אל האדי			תל אביב-יפו	מעפילי סלואדור	9	054-3301440		



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רים עבד אל האדי			תל אביב-יפו	מעפילי סלואדור	9	054-3301444		
בעלים		סאלמון עטאללה			תל אביב-יפו	מכלל יופי	6	054-6768555		
בעלים		פיאמה עטאללה			תל אביב-יפו	מכלל יופי	6	050-7406380		
בעלים		אבראהים עטולה			תל אביב-יפו	מעפילי סלואדור	11	03-5082777		
בעלים		נהידה עטולה			תל אביב-יפו	מעפילי סלואדור	11	03-5082777		
בעלים		טליה קוזי			תל אביב-יפו	מעפילי סלואדור	9	03-5082777		
בעלים		דוד קרדוידובה			תל אביב-יפו	מעפילי סלואדור	11	03-5082777		
בעלים		לוצי רוזניס			תל אביב-יפו	מעפילי סלואדור	11	03-5082777		

(1) כתובת: רחוב החמישים 123 ת.ד. 1972000.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	מהנדס	עמוס ענבר	29972	ע. ענבר הנדסת תנועה תחבורה ודרכים	רמת השרון	סמ היסמין	20	03-5474458	03-5472216	amos@ainbar-eng.co.il
	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פינסקר	15	03-9310021	077-4959820	llmoded@zahav.net.il
	עורך ראשי	עומר רבין	121127	רבין אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	חפץ חיים	10	054-2563247		omer@rabin-arch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	ניסים פינס			בית חנן	(1)		03-9675499		nissim@agro-up.net
אדריכל נוף	אדריכל	רועי קופר	3639663	רועי קופר - אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	שד' דוד המלך	1	054-2391277		cooper2@kavmitaar.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 131.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38.
2. עידוד התחדשות עירונית בשלושה מגרשים (חלקה אחת) ברחוב מעפילי סלודור 7,9,11.
3. ביטול חלוקת החלקה כפי שחולקה בתכנית תא/במ/ 2551/41.
4. הריסת 3 מבני שיכון בני 4 קומות ובניית 3 מבנים חדשים בני 7.5 קומות ו- 3 מרתפים, הכוללים חניון משותף, בהתאם לזכויות הבנייה המותרות בתכניות תקפות והזכויות המתקבלות מתוקף תמ"א 38.
5. הוראות עיצוב, שינוי צפיפות, קווי בניין, גובה בנייה ושינוי בינוי בחלקה לצורך בנייה חדשה למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות בינוי בנוגע לקווי בניין, מרווח בין הבניינים וקווי מרפסות במגרש המאוחד, הכל בהתאם למפורט להלן ולמסומן בתשריט ובנספח הבינוי לפי סעיף 62א(א)4.
2. שינוי הוראות בינוי ועיצוב למבנים שיוקמו במגרש המאוחד - לפי סעיף 62א(א)5.
3. קביעת מספר יח"ד - לפי סעיף 62א(א)8.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

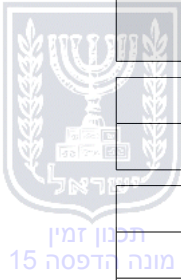
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ה'	1,820	100
סה"כ	1,820	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,830.32	100
סה"כ	1,830.32	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בקומת הקרקע, בקומות 01-06 ובקומת הגג יותרו שימושי מגורים, שטחי שירות. 2. השימושים המותרים במרתפים יהיו ע"פ הוראות תכנית ע"1 על שינוייה. 3. בקומת המרתף העליונה, בשל אופיו המדרוני של המגרש, תותר כניסה ראשית לבניינים (במפלס רחוב מעפילי סלואדור).</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מספר המבנים, גובה הקומות ומספר קומות בכל בניין: א. במגרש המאוחד יותר להקים 3 מבנים בני 7 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג חלקית, כמפורט בנספח הבינוי המחייב המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. ב. גובה קומה (לרבות קומת הגג) לא יעלה על 3.30 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. ג. גובה קומת המרתף העליון לא יעלה על 2.80 מ' מדוד מרצפת המפלס התחתון ועד רצפת המפלס העליון של קומת הקרקע. ד. גובה דירת הגג לא יעלה על 2.9 מ' נטו והגובה המרבי של הבנייה על הגג לא יעלה על 5 מ' מדוד ממפלס רצפת קומת הגג. גובה זה כולל את קומת הגג ואת מעקה הגג העליון. ה. הבנייה על הגג תחויב בהבטחת גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג התחתון ו/או העליון. 2. צפיפות: א. מספר יח"ד לא יעלה על 66 יח"ד. ב. שטח מינימלי ליח"ד יהיה 35 מ"ר עיקרי. ג. שטח ממוצע יח"ד עד 85 מ"ר. 3. תכסית: א. תכסית הבנייה הכוללת במגרש המאוחד לא תעלה על 50%. חישוב תכסית הבנייה לא יכלול מרפסות. ב. התכסית הבנויה הכוללת על הגג (שטחים עיקריים ושירות, לא כולל מצללות) לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (לא כולל מרפסות ובלטות). 4. בנייה על הגג: א. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית ו-2 מ' מקו החזית האחורית. ב. השימושים המותרים על הגג העליון יהיו למתקנים טכניים לשירות הבניין, כגון: חללי חדר המדרגות, חדרי מכוונות למעליות, מתקנים למיזוג אויר, מערכות שמש, ארובות אוורור, מאגרי מים, אנטנות, מתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש על פי דין. 5. קומת המרתף העליון: א. בשל אופיו המדרוני של המגרש מרבית קירותיו החיצוניים של המרתף העליון ימצאו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפים אותו, והוא יחשב כמרתף. ב. במרתף העליון תותר כניסה ראשית לבניינים (במפלס רחוב מעפילי סלואדור). כמו כן, יוקצו השטחים הנדרשים לשירות כלל דיירי הבניין, לרבות מבואת כניסה, מחסנים משותפים, מחסנים פרטיים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדרים למתקנים טכניים לשירות הבניין וכיו"ב. שטחים אלה ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוצה לו. פתחי חדרי אשפה לא ימוקמו בחזיתות</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>הקדמיות.</p> <p>6. קומת הקרקע:</p> <p>יותר דירות בקומת הקרקע. הצמדת שטחי חוץ לדירות בקומת הקרקע תותר רק במרווח בין הבניינים ובמרווח האחורי. לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב מעפילי סלואדור. תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי בחזית צפונית (שביל שויצר דוביד) ובחזית הדרומית (לחלקה בייעוד דרך 2454) כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>7. חזיתות:</p> <p>א. לא תותר הפניית חלונות ממ"דים אל החזית הקדמית לרחוב מעפילי סלואדור.</p> <p>ב. בדירות להן שתי חזיתות קדמיות (לרחוב מעפילי סלואדור ושביל שויצר דוביד) תותר הפניית חלונות ממ"דים אל החזית הקדמית לשביל שויצר דוביד.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1 על שינויה.</p> <p>2. גובה המרתף ייקבע כך שתתאפשר התקנת בתי גידול לצמחייה בהתאם להנחיות אדריכל העיר, בעומק של 1.5 לפחות ובנפח של 24 מ"ק לעץ.</p> <p>3. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים. הקטנת שטח החלחול תהיה בכפוף להצגת פתרונות לקליטת מי נגר עילי.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניה למגורים תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>2. החניה תהיה תת-קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע.</p> <p>3. פתרונות החניה יהיו משותפים לשלושה הבניינים.</p> <p>4. רמפות הכניסה והיציאה מהחניון התת-קרקעי תמוקמנה בגבול המגרש הצפוני כמופיע בנספח הבינוי ובהתאם להוראות מח' תנועה.</p> <p>5. חניית אופניים בהתאם להנחיות מרחביות.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. מרפסות:</p> <p>א. בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר ליח"ד עבור גוזזטראות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגוזזטראות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר יח"ד בבניין. שטח גוזזטראות העולה על האמור, יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים העיקריים המותרים לבנייה.</p> <p>ב. תותר הבלטת מרפסות עד 1.6 מ' מעבר לקווי הבניין הקשמי והאחורי.</p> <p>2. מרפסות שירות ומסתורי כביסה:</p> <p>א. לא תחול חובת התקנה של מרפסות שירות בדירות.</p> <p>ב. בדירות להן שתי חזיתות קדמיות (לרחוב מעפילי סלואדור ושביל שויצר דוביד) תותר הפניית מסתורי כביסה אל החזית הקדמית לשביל שויצר דוביד.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 וכמסומן בתשריט, לרבות קו בניין עילי להבלטת מרפסות.</p> <p>2. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 5.7 מ'.</p>



מגורים ד'	4.1
<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. במגרש המאוחד יותרו זכויות בנייה והוראות כמפורט בטבלה בסעיף 5 ולהלן, בהתאם לתכניות תקפות ובתוספת של זכויות המתקבלות מתמ"א 38 :</p> <p>1.1. 2640.0 מ"ר עיקרי - מכח תכנית 2551</p> <p>1.2. 207.0 מ"ר עיקרי - מכח תכנית ג'</p> <p>1.3. 939.51 מ"ר שירות לפי החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מיום ה- 26.11.1997</p> <p>1.4. 600 מ"ר שירות ממ"דים</p> <p>1.5. 2285.56 מ"ר שטחים כוללים מתוקף תמ"א 38</p> <p>2. זכויות הבניה למרתפים יהיו עפ"י הוראות תכנית ע'1 על שינוייה.</p>	ו
<p>בניה ירוקה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>2. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא, לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכדו'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכיו"ב עפ"י הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	ז



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת										
3	5	3	3	8 (4)		66	50	(3)	(3)	(2)	(1)	מגורים ד'	מגורים	1

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סך כל השטח העיקרי מעל הכניסה הקובעת, כמצוין, הינו השטח הכולל של השטחים המפורטים להלן:

1. 110 מ"ר ליח"ד (לפי 24 יח"ד) + קומות גג (תכנית ג) על פי התכניות התקפות.

$$2640 \text{ מ"ר} + 207 \text{ מ"ר} = 2847 \text{ מ"ר}$$

2. תוספת זכויות מכח תמ"א 38/א':

תוספת 3.5 קומות מורחבות (ל-3 הבניינים הקיימים): 2025.57 מ"ר

הרחבת יח"ד קיימות: 13 מ"ר * 20 יח"ד = 260 מ"ר

סה"כ שטחים מכח תמ"א 38/א': 2285.57 מ"ר

סה"כ שטחים עיקריים תביע + תמ"א 38/א': 5132.57 מ"ר

(2) סך כל שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת כמצוין הינם השטח הכולל של השטחים המפורטים להלן:

1. שטחי שירות מכח החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 26.11.1997, ישיבה מס' 202 ב' (החלטה מס' 11). שטחי שירות בשיעור של שליש מהשטחים העיקריים המותרים בהוראות התכנית.

$$0.33 * 2847 \text{ מ"ר} = 939.51 \text{ מ"ר}$$

2. תוספת 4 מ"ר לממ"ד ליח"ד תבעיות 24 * 4 מ"ר * 96 מ"ר

3. תוספת 12 מ"ר לממ"ד ליח"ד חדשות 42 * 12 מ"ר * 504 מ"ר

סה"כ שטחי שירות 1539.51 מ"ר

שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת המפורטים בטבלה 5 הינם מינימליים. תותר הגדלת שטחי השירות ע"ח שטחים עיקריים ובלבד שסך השטחים הבנויים במגרש לא יעלה על סך השטחים המירביים המותרים.

(3) ללא שינוי..



תכנון זמין
מונה תדפיס 15



תכנון זמין
מונה תדפיס 15

(4) הכניסה הקובעת במרתף עליון, ומעליו יתוכננו קומת קרקע + 6 קומות + קומת גג חלקית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

סימון בתשריט : מבנה להריסה

מצללות

נוסף לשטחי הבנייה המותרים בתכנית זו תותר הקמת מצללות בשטח ובמרווחים בהתאם לתקנות החוק ובכפוף לתנאים הבאים :

1. תותר הקמת מצללה במפלס קומת הגג בצמוד לדירות הגג. המרווח בין המצללה למעקה הגג לא יפחת מ- 1.2 מ' בין מעקה הגג בחזית הקדמית לבין המצללה.
2. לא יותרו מצללות משופעות.
- היתר הבנייה יכלול את פירוט חומרי המצללה ופרטיה.

6.2

סטיה ניכרת

1. תוספת מבנים וקומות מעבר למצוין בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
2. תוכנית זו ממצא את זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38 / 3 א על תיקוניה.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

עמידה בת"י 5281 ובקובץ ההנחיות העירוני בנושא בנייה ירוקה.
עמידה בהנחיות המרחביות.

6.4

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוכנית תבוצע בשלב אחד.	

7.2 מימוש התכנית

