

557452

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/מק/3732 "מתחם צפורן"

מחוז תל אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית ומפורטת

אישורים

מתן תוקף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב – יפו			
שם התכנית: תא/מק/3732- מתחם צפורן			
אושרה למתן תוקף לאחר דיון בהתנגדויות:			
תאריך	25.06.2008	פרוטוקול	10800-19
			החלטה 12
			"
מנהל האגף	מחנכס העד	יו"ר הוועדה/יו"ר ועדת הבג"ש	
			19-11-2008
תאריך:		דורון ספיר, ע"מ	
		מ"מ וסגן ראש העירייה	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מתייחסת לגוש 7453 חלקות 9, 22, מתחם בקרן הרחובות מזא"ה, אחד העם ונחמני, איזור מגדל המים של שכונת "לב העיר".
התכנית מציעה איחוד חלוקה והשלמה של החלקות ביעוד מגורים אשר הופכות לחלקה אחת, במטרה לאפשר תכנון מיטבי. המתחם יכלול מגורים ומבני ציבור.
בתוכנית כלולים: מבנים חדשים, מבנים המיועדים לשימור ושטחים פתוחים לשימוש הציבור.
התכנית המוצעת מכילה: איחוד חלקות, שינוי קווי בניין והוראות בינוי עיצוב ופיתוח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"מתחם צפורן"

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

תא/מק/3732

מספר התוכנית

2111 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

• מתן תוקף

01 מספר מהדורה בשלב

09.11.2008 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• תוכנית מתאר מקומית ומפורטת

• איחוד בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

• כן

• לא

• ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן א.1, א.4, א.5, א.9 לפי 62 א (ג)

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד
וחלוקה

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו

קואורדינטה X
 ,663682.80 ,663702.07 ,663718.06 ,663723.05
 .663692.62
 קואורדינטה Y
 ,178991.41 ,179006.81 ,178987.64 ,178973.14
 .178963.06

1.5.2 תיאור מקום

קרון הרחובות מזא"ה, אחד העם ונחמני,
 איזור מגדל המים של שכונת "לב העיר".
 מצפון: רח' מזא"ה 36.
 ממזרח: רחוב אחד העם.
 מדרום: רחוב נחמני.
 ממערב: רח' נחמני מס' 25,
 רח' מזא"ה מס' 34 (מע"ן).

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

תל אביב
 שכונת "לב העיר"
 מזא"ה, אחד העם, אחד העם, נחמני
 27 47 45 38

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7453	• מוסדר	• חלק מהגוש	9, 22, 5	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7453	6938

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 2385	שינוי	הוראות 2385 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	4252	13/10/1994
תוכנית מתאר 2720	שינוי	הוראות 2720 יחולו למעט המצוין במפורש בתוכנית זו.	4706	01/12/1998
תכנית מתאר מס' ג'	שינוי	הוראות תוכנית ג' יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	4208	21/04/1994
תוכנית מתאר "ע"	שינוי	הוראות תכנית "ע" יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	3275	28/11/1985
תוכנית מתאר "ע1 מרתפים"	ביטול	הוראות תכנית "ע1 מרתפים" יבוטלו	5167	18/03/2003

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	09.11.2008	בראורין אדריכלים בע"מ		
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250	לא רלוונטי	1	09.11.2008	בראורין אדריכלים בע"מ		
נספח כינוי	מנחה כשחלק מהתנאים מחייבים: תבניות המרבצים המותרים לבניה, אופן תוספת הבניה למבנה ב', קווי הבניין של הבנייה החדשה, המרחק המינימלי המותר בין הבניינים ומיקום המרפסות.	1: 250	לא רלוונטי	1	09.11.2008	בראורין אדריכלים בע"מ		
נספח הריסה	מנחה	1: 250	לא רלוונטי	1	09.11.2008	בראורין אדריכלים בע"מ		

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.

09.11.2008

עמוד 6 מתוך 16

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

1.8.1 מניש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	moshe@lenox.co.il	073-7136778	050-8313314	073-7136777	בן גוריון 2 ר"ג	512916248	לוקס השקעות בע"מ	לוקס השקעות בע"מ	לי"ר	038371746	משה אור כהן	יזם התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
moshe@lenox.co.il	073-7136778	050-8313314	073-7136777	בן גוריון 2 ר"ג	512916248	לוקס השקעות בע"מ	לוקס השקעות בע"מ	לי"ר	038371746	משה אור כהן	יזם התוכנית

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם התוכנית	בעלים
moshe@lenox.co.il	073-7136778	050-8313314	073-7136777	בן גוריון 2 ר"ג	512916248	לוקס השקעות בע"מ	038371746	משה אור כהן			• בעלים
לי"ר	03-5216419	לי"ר	03-5218400	אבן גבירול 69, תל אביב	לי"ר	עיריית יפא	067780213	אלי לוי		מנהל אגף נכסים	• בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם התוכנית	בעלים
Gidi@barorlan.co.il	03-5160812	054-4532534	03-5176976	בוסתנאי 4 נווה צדק	לי"ר	לי"ר	37459	0555295153	גדי בראורין	אדריכל		• עורך ראשי
echudmod@netvision.net.il	03-5280103	052-8662922	03-6293213	מוא"ה 1(אלנבי 77)	לי"ר	לי"ר	276	6402543	שאול חפץ	מרדד		

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
התוכנית הראשית	תוכנית לב תל אביב איזור ג' מס' 2385
מבנה א'	מבנה קיים, מגדל מים, שהוגדר לשימור בתוכנית הראשית.
מבנה ב'	מבנה קיים, המכונה "בית צפורן", שהוגדר לשימור בתוכנית הראשית.
מבנה ג'	מבנה חדש ברח' אחד העם 47
מבנה ד'	מבנה חדש בעורף מבנה ב'
שטח שירות נלווה תת קרקעי	שטחים תת קרקעיים מוצמדים לדירה, הבאים לשרת את שימושי המגורים במגרש והינם שטחי שרות, כדוגמת חדרי שירותים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, חדרי משחקים, שטח איחסון וכד'
שטחים נלווים	שטחים הבאים לשרת את השימושים במגרש והיכולים להיות שטחים עיקריים ו/או שטחי שרות.

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 עיקרי הוראות התוכנית**

- איחוד, חלוקה והשלמה של חלקות**, 9,22 וחלק מחלקה 5 בגוש 7453 לחלקה אחת הכל בהתאם להוראות סעיף 62.א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי בקוי בנין**:
 - שינוי קו בניין לחזית לרח' אחד העם:
 - מקו בניין 5.00 מ' לקו בניין (בהמשך לבניה הקיימת בין 2.25-2.00 מ', כולל מרפסות בולטות.
 - שינוי קו בניין צדדי מ-4.60 מ' ל: 2.50 -3.60 -4.00 מ' בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
 - ביטול קו בניין אחורי בשל איחוד חלקות.
 - הכל בהתאם להוראות סעיף 62.א' ס"ק 4. לחוק.
- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים**:
 - קביעת הוראות עיצוב מנחות ומחייבות לבניינים הקיימים (מבנה א', ב'), ולבניינים החדשים (מבנה ג', ד'), שינוי מס' קומות מותר לבניה בשל איחוד חלקות:
 - שינוי במבנה ג' מ-5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וחדרי יציאה לגג ל-5 קומות כולל קומת קרקע מלאה, ובנוסף קומת גג (קומה שישית) חלקית כמופיע בנספח הבינוי.
 - שינוי במבנה ד' מ-5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וחדרי יציאה לגג ל-6 קומות כולל קומת קרקע מלאה, ובנוסף קומת גג (קומה שביעית) חלקית כמופיע בנספח הבינוי.
 - שינוי גובה הבינוי המוצע במבנה החדש ד' עד 24.00 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת (כולל קומת גג חלקית) ובנוסף מעקה גג שלא יעלה על 1.30 מ' ובמבנה החדש ג' עד 20.10 מ' ממפלס הכניסה הקובעת (כולל קומת גג חלקית), ובנוסף מעקה גג שלא יעלה על 1.30 מ'.
 - שינוי גובה קומות מרתף מ-2.40 מ' ל-4.0 מ'.
 - הכל בהתאם להוראות סעיף 62.א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי של**:
 - הוראות בתוכנית "ע" בדבר מרתפים: תוספת 2 קומות מרתף לשתי קומות המותרות, התרת שימושים לצרכי שירות בכל קומות המרתף, התרת בניית מרתף עד גבול מגרש, התרת הגדלת שטח מחסנים דירתיים מ-6 מ"ר ל-12 מ"ר, התרת שימוש של שטח שירות נלווה למגורים במרתף לדירות בקומת הקרקע, והתרת שימושים נלווים למגורים בכל קומות המרתף כגון: בריכת שחיה, ספא, חדר כושר, מרתף יינות וכדומה. תותר העברת שטחים על קרקעיים לא מנוצלים לשטחים תת קרקעיים, לטובת שימושים אלו.
 - הוראות בתוכנית "ג" בדבר חדרי יציאה לגג: התרת איחוד חדרי יציאה לגג והפיכתם או הצמדתם לדירה אחת, התרת תחנה למעלית וכניסה גם בקומת חדרי יציאה לגג (ששית או שביעית), העברת זכויות בין הקומות לקומה זו ולקומת הקרקע, בניית קומות גג חלקיות בהמשך לקומות מתחתיהן, הגבהת גובה קומת חדרי יציאה לגג ובניית בריכת שחיה לא מקורה על הגג, ללא שינוי סה"כ 4 מ' המותרים.
 - התרת פטור למסתורי כביסה ומרפסות שירות.
 - הכל בהתאם להוראות סעיף 147 בחוק בכפוף לסעיף 151 על פי ובהתאם להוראות סעיף 62.א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי בהתאם לכך**:
 - של תכנית 2385 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 4252 מיום 13/10/1994,
 - של תכנית 2720 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 4706 מיום 01/12/1998,

של תכנית ג אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 4208 מיום 21/04/1994,
של תכנית ע אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 3275 מיום 28.11.1985,
להלן התוכנית הראשית.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי		
	מס' יחיד	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי		
מבני ציבור	מ"ר	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	002	
מגורים ד'	001	

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: "מבנים ומוסדות ציבור" מבנה א' - "מגדל המים" ללא שינוי יעוד מהתכנית המאושרת : "בנין בעל אופי ציבורי"	
4.1.1	שימושים	
	1. ע"פ הוראות התכניות המאושרות . 2. בבסיס מגדל המים ובשאר חלקיו יותר גם שימוש של גלריות וחללי תצוגה בתנאי אישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתנאי שלא יפגע בהנחיות תיק התיעוד. 3. מתחת לבסיס מגדל המים, כחלק מפיתוח השטח, יותר שימוש של שטחי שירות לצרכי הציבור, ולמתקנים טכניים ומחסנים.	
4.1.2	הוראות	
א.	קווי בניין	1. קווי הבניין לבניין הקיים יהיו על פי הבנוי בפועל (לפי תוכנית מדידה) 2. בקומת הקרקע- מרתף : תותר בנייה הבולטת מתחת לבסיס מגדל המים עד לגבולות המגרש עבור בניית קירות תומכים, מדרגות, רמפות ומעברים בלבד אל המגדל. כמו כן תותר בגבולות המגרש הצבת ספסלים, מצללות וכדומה כחלק מפתוח השטח, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, ובתנאי שאינם פוגעים בהנחיות תיק התיעוד. כל פעולה מתחת לבסיס מגדל המים תלווה בחו"ד יועץ קונסטרוקציה.
ב.	זכויות בניה	סה"כ זכויות הבניה יהיו בהתאם לזכויות הבניה המותרות בתכנית הראשית ולפי המפורט בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5.

ג.	הוראות עיצוב ובינוי	1. הוראות בינוי ועיצוב של הבניין הקיים יתבססו על תיק תיעוד שיוכן למבנה. 2. תאסר הריסת המבנה הקיים, בכפוף לסעיף 3 דלהלן. 3. למרות האמור לעיל תותר הריסת חלקי בניין שנקבעו כלא מקוריים או לא נחוצים בהתבסס על תיק התיעוד ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. לא יהיה שינוי במעטפת הבניין (חומרי גמר, פרטים ייחודיים וכו'). יחד עם זאת יותרו שינויים לא מהותיים באישור מהנדס העיר או מי מטעמו וע"פ המצויין בתיק התיעוד. 5. לא תותר התקנת אנטנות סלולריות. 6. כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקת המבנה או המשפיעה על מעטפת המבנה, חומרי גמר או פרטים ייחודיים תיעשה באישור מהנדס העיר ואו מי מטעמו בהתאם להוראות תיק התיעוד. במבנה הקיים (מבנה א') תחול חובת שיפוץ ואחזקה ע"פ חוק עזר עירוני.
ד.	גובה בינוי	גובה הבניין הקיים יהיה על פי הבנוי בפועל (לפי תוכנית מדידה) או/ו לפי מסמכי התיעוד לשיקול דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.

4.2	שם יעוד: "מגורים ד'"	
	מבנה ב' (מבנה קיים), מבנה ג' - מבנה ד' (מבנים חדשים)	
4.2.1	שימושים	
א.	1. לפי התוכניות הראשיות.	
4.2.2	הוראות	
1.	קוי בניין	1. שינוי בקווי הבניין יהווה סטייה ניכרת. קביעת קווי הבניין הינה מחייבת על פי הרשום לעיל ועל פי המסומן בתשריט. 2. קווי הבניין למבנה ב' יהיו לפי הקיים היום בבניין ולפי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. 3. קווי בניין למבנים ג', ד' יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. 4. קווי הבניין למבנים ב', ג', ד' יהיו כדלקמן: 5. קו בניין קדמי לרח' אחד העם: בהמשך לקיים ברחוב, 2.25 מ' - 2.00 מ' כולל מרפסות בולטות, כמסומן בתשריט. 6. קו בניין צידי לצפון- מזרח (לכוון רח' אחה"ע 49): 2.50 מ' - 3.60 מ' כמסומן בתשריט. 7. קו בניין צידי (מערבי) לכוון נחמני 25 יהיה 4.00 מ'. 8. תותר הבלטת מרפסות מקו הבניין כמסומן בנספח הבינוי. 9. קוי בניין למרתפים: תותר בניית קומות מרתף עד גבול מגרש (קו בניין 0) לפי התנאים הבאים: א. תקרת המרתף שבתחום מתווה הקומה שמעליה לא תבלוט מעבר למפלס הכניסה הקובעת לבנין. מפלס פני הגג של חלקי המרתף החורגים ממתווה הקומה שמעליהם לא יבלוט מעל מפלס פני הקרקע. מהנדס העיר או מי מטעמו רשאי להתיר הבלטת מפלס פני הגג של המרתף החורג ממתווה הקומה שמעליו, אך נמצא במסגרת קוי הבניין, עד 0.60 מ' מעל מפלס פני הקרקע. ובתנאי שחלקי תקרת מרתף החורגים ממתווה הקומה שמעליה ישולבו בפתוח כגינה, יגונו או יוכשרו לשמש כחצר. מהנדס העיר או מי מטעמו רשאי לדרוש הנמכת פני גג המרתף בחלקים אלה ליצירת בית גידול לצמחים ולעצים. ב. מהנדס העיר או מי מטעמו רשאי להתיר הבלטת חלקי מרתף הדרושים לתפקוד הבנין (כגון - פתחי איורור, יציאות חירום וכיו"ב) מעל מפלס פני הקרקע בכפוף לתנאים המפורטים בתוספת השנייה, חלק ד' תקנה 4.09 סעיף קטן 3 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל 1970. ג. תותר בניית מרתפים בתכסית הגדולה מ- 80% משטח המגרש בתנאים והוראות שיקבעו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי גר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו (חילחול מים ו/או החדרתם אל מאגרי המים התת קרקעיים ו/או כל פתרון אחר שיבטיח ניקוז מי גר עילי ושימוש בהם לתועלת משק המים). האמור בסעיף זה לא יחול באזורי קרקע מזוהמת. באזור זה הטיפול במי גר עילי יהיה בהתאם להוראות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב - יפו.

2.	זכויות בניה	סה"כ זכויות הבניה יהיו בהתאם לזכויות הבניה המותרות בתכנית הראשית ולפי המפורט בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5.
3.	צפיפות מבנה ב'	גודל יחידות הדיור בבניין הקיים יקבעו כך שהגודל הממוצע של כל יחידות הדיור לא יקטן מ- 85 מ"ר.
4.	צפיפות מבנה ג', ד'	הצפיפות המותרת תהיה ע"פ הוראות התכנית הראשית, בסעיף 9.2.3: הגודל הממוצע של כל יחידות הדיור בבניין חדש לא יקטן מ- 85.0 מ"ר. שינוי בצפיפות יהווה סטייה ניכרת.
5.	מרתפים	1. תותר בנית עד 4 קומות מרתפים. 2. סך שטחי המחסנים שיוותרו יהיה זהה למכפלת השטח המותר בצפיפות המותרת (12 מ"ר * 44 יחיד = 528 מ"ר). כל מחסן יוצמד ליחיד וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. 3. תותר העברת שטחים על קרקעים לא מנוצלים לשטחים תת קרקעיים לטובת שימושים נלווים למגורים כגון: בריכת שחייה, ספא, חדר כושר, מרתף יינות וכדומה. 4. ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף, בנוסף לחיבור הפנימי. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשיים לשימוש דיירי היחידה שמעליו. שטחים אלה יותרו בתנאי שמולאו הדרישות לתפקוד הבניין להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. 5. גובה קומת מרתף לא יעלה על 4.0 מ'. יותר חיבור שתי קומות מרתף לחלל כפול לשימושי שירות, שטח זה ירשם כרכוש משותף.
6.	הוראות עיצוב ובינוי למבנה ב'	1. תותר תוספת בניה על גג המבנה לפי המצויין בנספח הבינוי. 2. הוראות בינוי ועיצוב של הבניין הקיים יתבססו על תיק תיעוד שיוכן למבנה ע"פ תנאים למתן היתר הבניה המפורטים בסעיף 6 בהמשך. 3. לא יהיה שינוי במעטפת הבניין (חומרי גמר, פרטים ייחודיים וכו'). יחד עם זאת יותרו שינויים לא מהותיים באישור מהנדס העיר או מי מטעמו וע"פ המצויין בתיק התיעוד. 4. תותר בניית מצללות מבטון בתוספת הבניה על גג המבנה. 5. כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקת המבנה או המשפיעה על מעטפת המבנה, חומרי גמר או פרטים ייחודיים תיעשה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להוראות תיק התיעוד. 6. תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה על הגג ובקומת הגג החלקית בתנאי אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 7. לא תחול חובת בניית מרפסות שירות ומסתורי כביסה.
7.	הוראות עיצוב ובינוי למבנה ג', ד'	1. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושאים: הגבהים המרביים המותרים לבניה, קווי הבניין של הבנייה החדשה, המרחק המינימלי המותר בין הבניינים ומיקום מרפסות. 2. תותר בניית מרפסות מעבר לקו בניין קדמי, וכן מעבר לקו בניין אחורי לכוון מגדל המים. מיקום המרפסות וגודלן יהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי. שטח המרפסות לא יעלה המותר לצורך כך בתוכנית הראשית (סעיף 9.2.6). לא תותר בניית מרפסות בחזית המערבית של מבנה ד' לכוון נחמני 25, אלא בליטות בלבד, כאמור בסעיף 7.10. 3. תותר בניית מצללות מבטון במבנה ג' וד', לפי המסומן בנספח הבינוי. מצללה מעל גג מבנה ב' מותרת באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה על הגג ובקומת הגג החלקית בתנאי הבטחת פתרון סולרי לדירות לפי תקנות החוק. 5. לא תותר בניית מרפסות לסירוגין ("קופצות"). 6. לא תחול חובת בניית מרפסות שירות ומסתורי כביסה. 7. קו הבנין למעקה הגג של מבנה ד' בחזית עם נחמני 25 יהיה 5.0 מ'. מעקה זה יסתיר את המתקנים הטכניים, כולל מערכת מ"א ואיורור, והמתקנים והאלמנטים שיוצבו על הגג העליון של מבנה ד'. 8. מרפסת דירת הגג במבנה ד' בחזית הצפונית לא תקורה בכל קירוי קבוע או בפרגולה. 9. אורך חזית הבניין של מבנה ד' לכוון נחמני 25 לא יעלה על 20 מ'. 10. תותר בניית בליטה של 40 סמ' לאורך חזית מבנה ד' לכיוון נחמני 25, מחוץ לקו הבנין העיקרי. מלבד בליטה זו, הרצועה הגגנית וחצר אנגלית

		לא תותר כל בנייה הדורשת היתר בנייה, במבנה ד' לכוון נחמני 25 מחוץ לקו בניין מעל מפלס הכניסה הקובעת. 11. לא תותר הקמת מרפסות שרות במבנה ד' לכוון נחמני 25. 12. לאורך מבנה ד', בחלק הגובל בנחמני 25, תבנה רצועה גנטית ברוחב של 1.00 מ' ובעומק של 1.00 מ', בהתאם להנחיות מהנדס העיר. 13. בצד המערבי של מבנה ד', ובמרחק שלא יפחת מ-10 מ' מקו המגרש'עם נחמני 25, לא ימוקמו תריסי שחרור עשן, שחרור אוויר, מפוחים או כל מתקן מרעיש או מזהם אחר, אלא אם כן הוגשו לפחות שתי בקשות שונות למיקום המתקנים במיקום אחר ואלו נדחו ע"י הרשויות בכתב. 14. החזית המערבית של מבנה ד' תבנה מחומרים ברי קימא והתואמים את אופי הבניה במירקם הקיים.
8.	גובה בינוי מבנה ב'	מס' הקומות הכולל לא יעלה על 3 קומות כולל קומת קרקע ובנוסף תוספת בניה של קומת גג חלקית, לפי נספח הבינוי, בנסיגות מהחזיתות לרחוב לפי אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. שינוי בגובה המבנה יהווה סטייה ניכרת
9.	גובה בינוי מבנה ג', ד'	1. מבנה ג': מס' הקומות הכולל לא יעלה על 5 קומות כולל קומת קרקע מלאה למגורים ובנוסף קומת גג חלקית. גובה הבניין לא יעלה על 20.10 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת כולל קומת גג חלקית, ובנוסף מעקה גג שלא יעלה על 1.30 מ' 2. מבנה ד': מס' הקומות הכולל לא יעלה על 6 קומות כולל קומת קרקע מלאה למגורים ובנוסף קומת גג חלקית. גובה הבניין לא יעלה על 24.00 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת (כולל קומת גג חלקית), ובנוסף מעקה גג שלא יעלה על 1.30 מ'. 3. בכל מקרה לא תותר בניה מעל מפלס מעקה מגדל המים, בגובה 54.05 מטר מעל פני הים. נקודה זו תהיה הגבוהה ביותר בכל המתחם. שינוי בגובה המבנים יהווה סטייה ניכרת
10.	חדרי יציאה לגג	1. יותר איחוד חדרי יציאה לגג לדירה אחת. 2. תכסית הבניה בקומת חדרי יציאה תהיה לפי המסומן בנספח הבינוי, 75% משטח הקומה שמתחתיה. 3. תותר תחנה ממעלית לקומת חדרי יציאה לגג וכן פתיחת דלת נוספת לדירה/דירות במפלס חדרי יציאה לגג 4. תותר בניית חדרי יציאה לגג ללא נסיגה מקו המעקה החיצוני, לפי המסומן בנספח הבינוי.
11.	תנועה וחניה	1. תקן החניה יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. 2. החניה תהיה תת קרקעית בגבולות המגרש.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד מספר	צפיפות לדונם (יח"ד/נטר)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעד		
		עיקרי	שרות **	עיקרי	שרות **	שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	ציד- צפוני	ציד- שמאלי				
001	1707	ללא שינוי (ב)	ללא שינוי (ב)	ללא שינוי (ב)	ללא שינוי (ב)	ללא שינוי (ב)	ללא שינוי (ב)	ללא שינוי (ב)	44	25	21.50-24.00	6-7 (ג)	4	2-2.25	2.5-3.6	4.00	ללא שינוי (א)	מגורים ד'	
002	404	ללא שינוי (א)	ללא שינוי (א)	ללא שינוי (א)	ללא שינוי (א)	ללא שינוי (א)	ללא שינוי (א)	ללא שינוי (א)	ללא שינוי (א)	ללא שינוי (א)	ללא שינוי (א)	ללא שינוי (א)	ללא שינוי (א)	ללא שינוי (א)	ללא שינוי (א)	ללא שינוי (א)	ללא שינוי (א)	ללא שינוי (א)	ומוסדות צבור (מגדל המים) *

* ללא שינוי ייעוד מהתוכנית המאושרת : "בניין בעל אופי צבורי"

** ללא שינוי מתוספת שטחי השרות המאושרים ע"י הוועדה המקומית לתוכניות הראשיות

(א) - ללא שינוי מהתוכנית הראשית.

(ב) - ללא שינוי מהתוכנית הראשית, לסעיף 9.2.9 בתוכנית 2385 ובהמשך למצוין בתוכנית זו. (במידה ויש סתירה ביניהן תגברנה הוראות תוכנית זו).

(ג) - מבנה ב' - 3 קומות וקומת גג חלקית, מבנה ג' - 5 קומות וקומת גג חלקית ומבנה ד' - 6 קומות וקומת גג חלקית.

09.11.2008

עמוד 13 מתוך 16

6. הוראות נוספות

6.1. הסדרי קרקע

1. חלקות 22, 9 בגוש 7453 ביעוד "מגורים ד'" יאוחדו בהסכמה או שלא בהסכמה למגרש 2024.
2. חלקה 5 בגוש 7453, תחולק למגרש 2026 ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ולמגרש 2025 ביעוד "מגורים ד'". המהווה שטח להשלמה.
3. מגרש 2025 ישלים את מגרש 2024 עפ"י סעיף 70 לחוק, בהסכמה או שלא בהסכמה לתא שטח 001 ביעוד "מגורים ד'".

6.2. תנאים להיתר בניה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע הסדר קרקע באישור אגף הנכסים, כולל הבטחת רכישת השטח להשלמה.
2. תנאי להיתר בניה למבנים ב', ג' או ד' יהיה התחייבות לרישום זיקת הנאת למעבר לציבור בלשכת רישום המקרקעין, בשטח המסומן בתשריט בקו מקווקו ירוק שבין המבנים, והמאפשר מעבר בין רחוב אחד העם ורחוב מזא"ה. לא תותר בניה בשטח זה למעט ריהוט גן ורחוב. תאסר הקמת שערים ו/או גדרות להגבלת כל מעבר לציבור בשטח זה.
3. תוכן תוכנית פיתוח למתחם כולו, ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו יהיו תנאי למתן היתר בניה. באישור מהנדס העיר ניתן לשנות את תצורת השטח כמופיע בנספח הבינוי, בתנאי שסך השטח המוקצה לזיקת הנאת מעבר לציבור לא יפחת מ-250 מ"ר ורחוב המעבר לא יפחת מ-4.5 מטר.
4. תנאי להיתר בנייה למרתפים בתכנית הגדולה מ-80% משטח המגרש ינתן בתנאי להבטחת ביצוע תנאים והוראות שייקבעו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. כמופיע בסעיף 4.2.2 סעיף א.9 (ג).
5. התחייבות לרישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין בדבר איסור סגירת המרפסות והמצללות.
6. תנאי להיתר בנייה יהיה מענה לדרישות כיבוי אש שלא בתחום הדרך.

6.3. תנאים למתן תעודת אכלוס ותעודת גמר

1. למבנה ב', ג' או ד' : רישום של זיקות ההנאת למעבר לציבור במעברים לפי המסומן בתשריט, בלשכת רישום המקרקעין כולל התחייבות לא להקים שערים ו/או גדרות על שטח זה להבטחת מעבר פתוח בשטח זה.
2. למבנה ב', ג' או ד' : רישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין בדבר איסור סגירת המרפסות והמצללות.
3. ביצוע בפועל של הסדר הקרקע כולל רכישת השלמת המגרש לפי תכנית זו ועפ"י המפורט בסעיף 6.1.

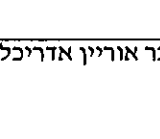
7. ביצוע התוכנית

7.1. מימוש התוכנית

תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית. הוצאות התכנית וביצועה יחולו על בעל הקרקע בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.

ס
ג
ז
ח
ט
י
יא
יב
יג
יד
טו
טז
יז
יח
יט
כ
כא
כב
כג
כד
כה
כו
כז
כח
כט
ל
לא
לב
לג
לד
לה
לו
לז
לח
לט
מ
מא
מב
מג
מד
מה
מו
מז
מח
מט
נ
נא
נב
נג
נד
נה
נו
נז
נח
נט
ס
סא
סב
סג
סד
סה
סו
סז
סח
סט
ע
עא
עב
עג
עד
עה
עו
עז
עח
עט
פ
פא
פב
פג
פד
פה
פו
פז
פח
פט
צ
צא
צב
צג
צד
צה
צו
צז
צח
צט
ק
קא
קב
קג
קד
קה
קו
קז
קח
קט
ר
רא
רב
רג
רד
רה
רו
רז
רח
רט
ש
שא
שב
שג
שד
שה
שו
שז
שח
שט
ת
תא
תב
תג
תד
תה
תו
תז
תח
תט

8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית	038371746	לנוקס השקעות בע"מ		
יזם בפועל (אם רלבנטי)	038371746	לנוקס השקעות בע"מ		
בעלי עניין בקרקע	038371746	לנוקס השקעות בע"מ		
אלי לוי	067780213	עיריית ת"א יפו		
עורך התכנית	0555295153	בר אוריין אדריכלים		

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת חלה.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.