

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית 2572 ה'

שם תוכנית: הדואר 8

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: תל אביב-יפו

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

מתחם הדואר ממוקם בחלקה הצפוני של יפו בין הרחובות שד' ירושלים-רח' רזיאל ורח' מרזוק ועזר.
התכנית מציעה איחוד החלקות ובנייה בחריגה מקווי הבניין על מנת לאפשר תכנון אופטימאלי לבניין אחד במגרש המאוחד. במסגרת התכנית מוצעת הוספת קומה והגבהת חלק מהמבנים וכן הוספת יחידות מגורים בהתאם למדיניות הוועדה המקומית באזור צפון יפו.
התכנית כוללת הוראות עיצוב ובינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית הדואר 8

מספר התוכנית 2572 ה'

1.2 שטח התוכנית 1.284 דונם

1.3 מהדורות שלב הפקדה •

מספר מהדורה בשלב מהדורה 3

תאריך עדכון המהדורה 09.12.2010

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מתאר מקומית (מפורטת)

יפורסם
ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק • 62 א(א) סעיף קטן 1,4,5,9

- היתרים או הרשאות
 - סוג איחוד וחלוקה
- תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
- איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
		קואורדינטה X	177350
		קואורדינטה Y	662575
1.5.2	תיאור מקום	בצפון רח' הדואר בדרום רח' מרזוק ועזר במזרח שד' ירושלים במערב רח' 3322	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית ת"א-יפו
		התייחסות לתחום הרשות נפה	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	תל אביב-יפו 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 ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25.05.1995	4306	הוראות תכנית 2572 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	• שינוי	2572
18.03.2003	5167		• כפיפות	1ע

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	09.12.2010	1	לא רלוונטי	1: 500	• מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מקומית	פרדו אדריכלים	09.12.2010	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	• מחייב	תקנון התכנית
	ועדה מקומית	פרדו אדריכלים	09.12.2010	1	לא רלוונטי	1: 250	• מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. נספח הבינוי מחייב ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, פרט לצורת העמדת הבניין 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 (*)
אדריכל	יניב פרדו אדריכלים	022103220	101277			הגפן 56 רמה"ש	03-5492546	054-4348407	03-5492635	info@yanivpardo.co.il	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	
	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	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל		
• בעלים	מנהל מקרקעי ישראל										
• חוכר	קבוצת רוכשים ע"י עו"ד יהודה מועלם					רחוב לינקולן 20 תל-אביב	03-6250500				

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	יניב פרדו אדריכלים	022103220	101277			הגפן 56, רמה"ש	03-5492546	054-4348407	03-5492635	info@yanivpardo.co.il	
• יועץ תנועה	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**

- 2.1.1 איחוד מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע על פי סעיף 62 א(א) ס"ק 1 לחוק, וזאת בהסכמת הבעלים של חלקות 28, 29 בגוש 7017.
- 2.1.2 שינוי של הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים מתוקף תכנית 2572 הכוללת תוספת קומה והגבהת הגובה המותר 10.50 מטר לגובה 15.40 מטר ע"פ המפורט בנספח הבינוי. הכל בהתאם להוראות סעיף 62 א(א) ס"ק 5 לחוק התכנון והבניה.
- 2.1.3 שינוי בקווי הבניין כך שתותר בניה מעבר לתחום המותר והמסומן באפור בנספח הבינוי של תב"ע 2572 על פי סעיף 62 א(א) ס"ק 4 לחוק.
- 2.1.4 שינוי קו בניין צידי לפי המסומן בנספח הבינוי לקו בניין משתנה בין 4.5 - 7.58 מ' מגבול המגרש על פי סעיף 62 א(א) ס"ק 4 לחוק, לפי המפורט בתשריט המחייב.
- 2.1.5 העברת שטחי שירות מקומת המרתף לקומות העליונות בהתאם לסעיף 62 א(א) ס"ק 9 לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 איחוד מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע על פי סעיף 62 א(א) ס"ק 1 לחוק, וזאת בהסכמת הבעלים של חלקות 28, 29 בגוש 7017.
- 2.2.2 שינוי של הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים מתוקף תכנית 2572 הכוללת תוספת קומה והגבהת הגובה המותר 10.50 מטר לגובה 15.40 מטר ע"פ המפורט בנספח הבינוי. הכל בהתאם להוראות סעיף 62 א(א) ס"ק 5 לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.3 שינוי בקווי הבניין כך שתותר בניה מעבר לתחום המותר והמסומן באפור בנספח הבינוי של תב"ע 2572 על פי סעיף 62 א(א) ס"ק 4 לחוק.
- 2.2.4 שינוי קו בניין צידי לפי המסומן בנספח הבינוי לקו בניין שמאלי של 4.5 , 7.58 מ' מגבול המגרש על פי סעיף 62 א(א) ס"ק 4 לחוק.
- 2.2.5 העברת שטחי שירות מקומת המרתף לקומות העליונות בהתאם לסעיף 62 א(א) ס"ק 9 לחוק התכנון והבניה.

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				
		2696.40		2696.40	מ"ר	מגורים
		27	-5	32	מס' יח"ד	
					מ"ר	דיור מיוחד
					מס' יח"ד	
		705.15		705.15	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					תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי		1	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
שימושים		4.1.1
<p>א. מגורים בכל הקומות.</p> <p>ב. במסגרת "שימוש למגורים" הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שימוש לפנסונים בבנין שלם, באגפים שלמים או בקומות שלמות בלבד.</p> <p>ג. בחזית המסומנת כ"חזית מסחרית" יותרו בקומת הקרקע בלבד, בנוסף לשימושים המותרים ביתר הקומות, גם שימושי מסחר קמעוני, סדנאות לאומנות, משרדים, מועדוני יום לקשיש, תחנות טפול באם ובילד, גני ילדים, פעוטונים ושרותים אישיים.</p> <p>כמו כן תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר פתיחת בתי אוכל ויצור ומכירת מעשי מלאכה זעירה ואומנות, אם שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהיה מטרד ולאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי שימוש חורג.</p>		א.
<p>השימוש במרתפים יהיה כשטחי שרות כללים, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים לכל סוגי הבינינים ושטחים נלווים למסחר.</p>		ב.
הוראות		4.1.2
א.	קווי בניין	א.
ב.	גובה המבנים	ב.
<p>1. בכפוף למופיע בנספח הבינוי המחייב של תב"ע זו.</p> <p>1. למרות האמור בתכנית 2572 סעיף 3 בפרק 10 :</p> <p>"א. הבניה תהיה בגובה עד 3 קומות מלאות (כולל קומת קרקע) וקומה רביעית חלקית, בתנאי שהבניה לשטחים העיקריים בקומה הרביעית לא תעלה על 20% משטח במגרש נטו.</p> <p>ב. בבניה חדשה ובתוספת בניה, גובה הבנין המירבי לא יעלה על 10.5 מ' בחזיתות הפונות לרחובות 13.51 בחזיתות הפונות למגרשים אחרים. ואולם בחזית הפונה לרחוב, תותר בניה מעבר לגובה הנ"ל, עד לגובה מירבי של 13.5 מ', בתנאי שלפחות 75% מאורך החזית הפונה לרחוב תשאר פנייה ללא בניה, בנסיגה של לפחות 2 מ' מחזית הבנין הפונה לרחוב, וכן בתנאי שלא יהיה שינוי במספר הקומות המותר לבניה כמצויין לעיל".</p> <p>בבניה חדשה או בתוספת בניה, תותר במגרש 01 תוספת קומה מעבר למותר בתכנית המאושרת כמופיע בנספח הבינוי ועד לגובה 15.40 מ' (גובה אבסולוטי +21.28/מפלס +15.40 ביחס למפלס הכניסה למבנה). קומה זו (רביעית) תהיה קומה מלאה ללא נסיגות ובקונטור הקומה שתחתיה גם בחזית הפונה אל הרחוב. מעל קומה זו תותר בניית קומה נוספת חלקית (חמישית), אשר תבנה בנסיגה של 5 מטרים מהחזית הפונה אל הרחוב בהתאם לתחום המסומן למטרה זו בנספח הבינוי ועד לגובה 18.40 מ' (גובה אבסולוטי +21.28/מפלס +15.40 ביחס למפלס כניסה למבנה). כל הגבהים ימדדו מהמדרכה בנקודה הגבוהה (+5.88 מעל פני הים) ועד לתחתית מעקה הגג.</p> <p>2. גובה קומת הקרקע הקיימת הינה 5.00 וגובה כל אחת מארבע הקומות שמעליה 3.00 מ'.</p> <p>3. שינוי לא מהותי בתחום המותר לבניה בקומות העליונות יהיה כפוף לאישור מהנדס העיר תל אביב-יפו.</p>		
ג.	זכויות בניה	ג.
<p>1. אחוזי הבניה המירבים ב"שטחים עיקריים" יהיו 210% משטח המגרש נטו. התכסית במגרש לא תעלה על 85% משטח המגרש. סך כל שטחי השרות (פרט למרתפים) לא יעלו על 77% משטח המגרש נטו.</p> <p>2. למרות האמור בתכנית 2572, תותר חלוקת זכויות הבניה בין הקומות כך שאחוזי הבניה בקומת הקרקע לא יעלו על 70% שטח עיקרי.</p> <p>3. בנוסף לאמור לעיל תותר העברת 216 מ"ר שטח שירות מהמרתפים לקומת הקרקע לטובת יצירת לובי, חדרי מדרגות, מחסנים דירתיים בקומות, וכן לטובת קומת עמודים מפולשת קיימת.</p> <p>4. שטחי הגלריות שבקומת הקרקע לא יחשבו במניין השטחים (על פי החלטת מה"ע שהתקבלה בתאריך 08.02.1996).</p>		
ד.	תכסית	ד.
1. תותר תכסית של 85% משטח המגרש (שטח עיקרי + שטחי שרות).		

ה.	מערכת סולרית	1. חובה להתקין מערכת סולרית, בכפוף להצגת חוות דעת מומחה.
ו.	חניות	1. פתרון החניה החלקי האפשרי ינתן ע"י מתקנים מכניים למעט מקום אחד שיועד לרכב נכה. 2. הסדר החניה יערך באופן שימנע את יציאת הרכב לרחוב בהילוך אחורי. 3. תותר הסדרת 9 מקומות חניה בתחומי המגרש. אין מניעה להסדר החניה החסרה עפ"י התקנה מחוץ למגרש.
ז.	מרתפים	1. בכפוף להוראות תכנית "ע1".
ח.	גדרות	1. תותר הקמת גדרות בקו בניין אפס בכל המגרש בגובה שלא יעלה על 4 מ' לשם התאמה לגובה הסביבה.
ט.	חזית מסחרית	1. יותרו בקומת הקרקע שימושי מסחר קימעוני, סדנאות לאומנות, משרדים, מועדוני יום לקשיש, תחנות טיפול באם ובילד, גני ילדים, פעוטונים ושרותים אישיים. 2. איוורור ארוכה למסחר יעשה דרך המבנים ולא יופנה כלפי השטחים הציבוריים.
י.	מרפסות	1. למרות האמור בתכנית 2572 בסעיף 4 פרק 11 : "בקומות מעל קומת הקרקע וברחובות שרוחבם עולה על 8 מ' תותר בניית מרפסות לא מקורות הבולטות ב- 1 מ', מקו הבנין הקדמי או לפי המרפסות הקימות, שטחי המרפסת יחשבו כשטחי שרות". תותר בניית מרפסות ברוחב הבולט ב- 1.2 מ' מקו הבניין. 2. תותר הבלטת מרפסות ברוחב הבולט 1.2 מ' מעבר לקו בניין אחורי.
יא.	עיצוב אדריכלי	1. למרות האמור בתקנות התכנון והבניה תבוטל החובה להתקנת מסתורי כביסה ומרפסות שירות בתחום התכנית. 2. תותר הבלטת קורה היקפית בגובה קומת הגג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מס' צידי-ימני	מס' צידי-שמאלי	קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי													
			עיקרי	שרות									עיקרי	שרות					
מגורים ג1	1	1284	210%	77%	-	-	15.40*	85%	21	27	287%	3685.08	-	-	0	0	ק+4	2	4.5** ,7.58

* לתחתית המעקה + קומת גג בגובה 3.00 מטר.

** קו הבניין משתנה על פי התשריט המחייב.

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

א. הצגת תכנית פיתוח למגרשים והתאמתה לתכנית הפיתוח של "מתחם הדואר" כולו.

7. ביצוע התוכנית**מימוש התוכנית**

א. התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה כחוק.
לאחר 7 שנים מיום מתן התוקף לתכנית זו יפקעו הוראות תוכנית זו ויחולו הוראות התוכנית הראשית, פרט להיתרי בניה שיוצאו עד לאותו הזמן.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: יניב פרדו אדריכלים	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: יניב פרדו אדריכלים		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: קבוצת רוכשים ע"י עו"ד יהודה מועלם	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: קבוצת רוכשים ע"י עו"ד יהודה מועלם	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד: