

מרחב תכנון מקומי תל – אביב – יפו

תכנית מפורטת מספר 2549א'

"מתחם רח' יפת, רח' רבי פנחס" תכנית בסמכות הועדה המקומית

שינוי מס' 1 לשנת 2002 לתכנית מפורטת מס' 2549
שינוי מס' 1 לשנת 2002 לתכנית מפורטת מס' 2530.

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר 2549א', "מתחם רח' יפת, רח' רבי פנחס", תכנית בסמכות הועדה המקומית, שינוי מספר 1 לשנת 2002 לתכנית מפורטת מס' 2549, אשר פירסום מתן תוקף לה ניתן בילקוט פירסומים מס' 3275 מתאריך 28.12.85 (להלן "התכנית הראשית"), שינוי מספר 1 לשנת 2002 לתכנית מפורטת מס' 2530, אשר פירסום מתן תוקף לה ניתן בילקוט פירסומים מס' 4014 מתאריך 11.6.92.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת :
2.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").
2.2 גיליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:500 (להלן "התשריט").
2.3 גיליון אחד של נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500 (להלן "נספח הבינוי").
2.4 גיליון אחד של נספח תנועה וחניה מנחה בקנ"מ 1:500 (להלן "נספח התנועה").
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד ממנה.

3. תחולת התכנית:

התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט והכולל:
גוש 7018 חלק מחלקה 19,20, חלקה 41
גוש 7079 חלקות 8, 7, 25,38 חלק מחלקה 37.

4. גבולות התכנית:

מצפון – רחוב עמיעד
מזרח – חלקות 21-24 בגוש 7018
ממזרח – רח' רבי תנחום וחלקות 16-24 בגוש 7079.
ממערב – רחוב יפת

5. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא כ- 12 דונם המותחם בקו כחול בתשריט.

6. בעלי הקרקע:

פרטיים.
עיריית תל אביב-יפו.
מונהל מקרקעי ישראל.

7. יוזם התכנית:

גב ארי פיתוח והשקעות בע"מ
בתי גן להשכרה בע"מ

8. עורכי התכנית:

רני זיס אדריכלים בע"מ.
ברעלי לויצקי כסיף, אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ.
בר-אוריין אדריכלים בע"מ.

9. מטרת התכנית:

לשנות את התכנית הראשית על מנת להקל על מימושה ולאפשר בניית מתחם מגורים חדש תוך שמירת אופי המוקדם העירוני הקיים, כל זאת ע"י:

- שינוי הוראות הבנינו, כולל ביטול חדרי יציאה לגג, שינוי מספר הקומות וגובה הבנינים, בשיעור שאינו עולה על שתי קומות וללא שינוי הגובה המירבי, כמפורט בנספח הבנינו.
- שינוי קווי הבנין והתחום המותר לבניה כולל שינוי התחום המותר לתבלטת מרפסות, כמפורט בנספח הבנינו.
- שינוי חלוקת שטחי הבניה באגפים השונים, ללא שינוי בסה"כ השטחים המותרים לבניה בכלל התכנית, לשימושים השונים.
- שינוי במיקומו ובצורתו של השפ"פ ללא שינוי שטחו.
- הגדלת השטחים המיועדים לצרכי ציבור ע"י קביעת שטח לזיקת הנאה להולכי רגל, במיקום המצויין בתשריט.
- תוספת של 29 יח"ד, סה"כ 230 יח"ד בפרויקט, ללא שינוי בשטחי הבניה הכוללים.
- שינוי בהתאם לכך של חלק מהוראות התכנית הראשית, ע"פ סעיף 62 א' (א) לחוק.

10. הוראות התכנית: הוראות התכנית הראשית ישונו כדלקמן:

10.1 זכויות הבניה:

- סה"כ שטחי הבניה יהיו כמפורט בתכנית הראשית.
- מספר יחידות הדיור, חלוקת הבניה לשימושים השונים ושלבי הבניה יהיו לפי הפירוט הבא ובכפוף למסומן בנספח הבנינו:

שלב	מס' יח"ד	שטח מגורים מירבי במ"ר	שטח מסחר מירבי במ"ר	שטח לשימוש קהילתי במ"ר	שטח למתקני ספורט
א	60	5,050	300		
ב	68	6,100	300	250	1500
ג	102	7,945	1,900		
סה"כ	230	19,095	2,500	250	1500

- למרות המצויין בטבלה דלעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר העברת שטחי בניה ויחידות מגורים בין השלבים השונים, בתנאי שסה"כ הזכויות שיועברו לא יעלה על 10% מהזכויות המוגדרות בטבלה לכל שלב ושלב ושגודל יחידת דיור ממוצעת, המופיעה בכל היתר בניה, לא יפחת מ- 80 מ"ר.
- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר העברת שטחים משלב לשלב מעבר ל- 10% המצויינים לעיל, בהליך של פירסום והקלה כחוק.
- למרות המצויין בטבלה דלעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר עד לסה"כ 1000 מ"ר בין השטחים המיועדים למסחר ולמגורים בשלב ג'

בלבד ובמידה ויוכח שאין בכך פגיעה בצביונו של הפרויקט ובהשתלבותו במרחב האורבני.

- ו. בגלל העיצוב המיוחד של הפרויקט, לא ינתנו הקלות בצפיפות מעבר למספר היחידות הכלול בתכנית זו.

10.2 גובה הבנינים:

- א. מספר הקומות וגובה הבניה המירבי, יהיו בכפוף למפורט בנספח הבינוי למפלסים השונים ובכל מקרה לא יעלה על 38.7 מ' (גובה אבסלוטי), עד תחתית מעקה הגג.
- ב. גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.3 מ' מעל הגובה האמור.
- ג. לא תותר הקמת חדרים על הגג, ע"פ תכנית מתאר "ג".
- ד. לא תותר בניית גגות רעפים.
- ה. לא יותרו מתקנים טכניים גלויים על גגות המבנים.
- ו. תותר הבלטת חדרי מדרגות בלבד, מעבר לגבהים המצויינים בתכנית הבינוי למפלסים השונים.
- ז. השטחים המותרים לבניה בכל מפלס יהיו כמסומן בנספח הבינוי כ"תחום מפלס".
- ח. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים שאינם מהותיים בתחומי המפלסים המופיעים בנספח הבינוי ובגבהם, עד לגובה של 0.5 מ' לכל מפלס ומפלס, ובלבד שגובהם לא יעלה על הגובה המירבי המצויין בסעיף א' דלעיל.
- ט. תותר הקמת פרגולות מבטון או מחומרים קלים בגגות, כמסומן בנספח הבינוי.
- י. בגוש הבניה בחלק הדרום מזרחי של מגרש א' לא תותר בניה רציפה במפלס שרצפתו +29.
- יא. בגלל עיצובו המיוחד של הפרויקט לא ינתנו הקלות בגובה מעבר לגבהים המצויינים בתכנית הבינוי ולהוראות סעיף ו' דלעיל.

10.3 קווי הבנין:

- א. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
- ב. השטחים במגרש שעליהם מותר לבנות מעל פני הקרקע, יהיו כמסומן בנספח הבינוי כ"תחום מותר לבניה".
- ג. הועדה המקומית רשאית להתיר הבלטת מרפסות מקורות עד ל- 1.2 מעבר לתחום המסומן בנספח הבינוי כ"תחום המותר לבניה", על פי המסומן בנספח הבינוי ובתנאי שהבליטה המוצעת תואמת את אופי הרחוב והמבנים בסביבתו.
- ד. למרות האמור לעיל, תותר בניה של עד 1.5 מ' מעבר ל"תחום המותר לבניה", בלפי השפ"פ ובתנאי שלא ישתנה סה"כ שטחו של השפ"פ.

10.4 מרתפים וחניה:

- א. תותר הקמת שלוש קומות מרתפים , בכפוף להוראות התכנית הראשית.
- ב. דרכי הגישה, הכניסות לחניון, הסדרי החניה הפריקה והטעינה, יהיו ע"פ המצויין בנספח התנועה.
- ג. הכניסות לחניונים יהיו כמסומן בנספח התנועה. הכניסה הזמנית המוצעת בהמשך של רחוב רבי תנחום תבוצע רק במידה ויוכח שלא ניתן לבצע את הכניסה הקבועה בגלל תפישות בשטח. כניסה זו תבוטל עם ביצוע הכניסה הקבועה דרך השצ"פ.
- ד. גובה תקרת המרתף העליון, בשטחים הפרטיים הפתוחים, תאפשר מילוי קרקע בגובה שלא יפחת מ- 1.0 מ' לבית גידול לצמחיה.
- ה. לא יותרו פתחים לשחרור אויר מהמרתפים בגבול הדרום מזרחי של מגרש א' כלפי חלקות 21, 22, 23, 14, 15, 16, 19. מיקום פתחי האוורור יאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ת"א- יפו.
- ו. בשטח הצמוד ל"בית נובמבר", המסומן בנספח הבינוי, תותר הקמת מתקני ספורט ומעברים מקורים אליהם.

10.5 שטח ציבורי פתוח:

- א. בתחומי השטח הציבורי הפתוח תותר הקמת רמפות גישה למרתפים, בתחומים המסומנים למטרה זו בנספח התנועה, ובכפוף להסדר עם העיריה, לגבי אופי השימוש בשצ"פ.
- ב. לא תותר תנועת כלי רכב בתחומי השטח הציבורי הפתוח, למעט הכניסות לחניון ורכב חרום.
- ג. פיתוח השצ"פ יתואם עם פיתוח הרחובות והשטחים הציבוריים הסמוכים לו ויבוצע בכפוף להסדר עם העיריה.

10.6 זיקת הנאה להולכי רגל:

- א. התחום המסומן למטרה זו בתשריט יתוכנן באופן שיתאפשר מעבר הולכי רגל בין הככר הציבורית לרחוב רבי חנינא.
- ב. בשטח זה תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור.
- ג. בשטחים המצויינים בתשריט הבינוי במגרשים א' ו- ב' כ"חזית מסחרית עם קולונדה" ברוחב 3.0 מ', תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור בתחום הקולונדה.

11. הוראות אחרות:

11.1 תכנית הבינוי:

- א. תכנית הבינוי הינה תכנית מחייבת לגבי גובה המבנים, מספר הקומות, וקווי הבנין.
- ב. למרות האמור לעיל הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים בתחום המוצע לבניה, במיקומם הסופי של השפ"פים ובגבהי הבנינים בכפוף להוראות סעיפים 10.2 ס"ק ה' ו- 10.3 ס"ק ג', ד' לעיל.

11.2 תנאים למתן היתרי בניה ותעודת גמר:

- א. תתאפשר הוצאת היתרי בניה בשלושה שלבים, כמוגדר בסעיף 10.1 ב' לעיל ובנספח הבינוי.
- ב. למרות האמור לעיל בסעיף א', הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בניית מרתפים שלא לפי השלבים המוגדרים בסעיף 10.1 ב' דלעיל בתנאי שיוכח כי אין בבניה בכדי לפגוע במימושה המלא של התכנית.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה לשלב א' יהיה אישור תכנית הפיתוח ומסמכי השימור לאתר לשימור, לרחוב רבי נחמן ולשטח הציבורי הפתוח ("הככר הציבורית"), וכן חתימה על הסדר עם העיריה, בכפוף להוראות התכנית הראשית ולשינויים הנובעים מתכנית זו.
- ד. תנאי לקבלת תעודת גמר לשלב ב' יהיה בניית המבנה הציבורי ופיתוח החצר הצמודה אליו וכן רישום זיקת הנאה למעבר בתחום המסומן למטרה זו בתשריט ובשטחי הקולונדות ורישום כל השטחים הציבוריים כולל המבנה הציבורי ע"ש עיריית ת"א- יפן, הכל בכפוף להסדר שיחתם עם עיריית ת"א-יפו ע"פ הוראות התכנית הראשית ובכפוף לשינויים הנובעים מתכנית זו.
- ה. פיתוח השטח הציבורי הפתוח (" הככר הציבורית") והאתר לשימור או הבטחת הפיתוח והשימור כפי שיפורט בתנאי ההסדר, יהיו תנאי לקבלת תעודת גמר לשלב ב'.
- ו. תנאי לקבלת תעודת גמר לשלב ב' או ג' יהיה גמר עבודות הפיתוח של רחוב רבי נחמן, בכפוף לאישור מהנדס העיר.

12. יחס לתכנית תקפות:

- א. על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. הוראות תכנית זו תהוונה שינוי חלקי לתכנית הראשית. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית הראשית תחילנה הוראות תכנית זו.
- ב. הוראות תכנית מתאר "ע- מרתפים" על שינויה, תחולנה בתחום תוכנית זו, בכפוף לשינויים הנובעים מתכנית זו.
- ג. הוראות תכנית מתאר "ג" לא תחולנה בתחום תכנית זו.

13. זמן ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה.

14. חתימות:

חתימת עורכי התכנית:

חתימת יזם התכנית:

חתימת בעלי הקרקע:

"בתגבן להשגרת" בע"מ

חתימת הועדה המקומית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל-אביב-יפו

אישור תכנית מס' 2549

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבתה מיום 16.03.2003 מיום 10.9.03

מנהל האזור
מנהל האזור

2.5/2.3
2.5/2.3