

מאשרת

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפן
תכנית מפורטת מספר 3684 - "יבנאל צפון"
שינוי מספר 1 לשנת 2005 של תכנית מס' 1200 על שינוייה
שינוי מספר 1 לשנת 2005 של תכנית מפורטת מס' 38 על שינוייה

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר 3684 - "יבנאל צפון".
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת:
 - א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן - "הוראות התכנית").
 - ב. גיליון תשריט הערוך בקני"מ 1:500, כולל טבלת שטחים (להלן "התשריט").
 - ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:200 (להלן "נספח בינוי").
 - ד. נספח חניה מנחה בקני"מ 1:250 (להלן "נספח חניה").
 - ה. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית:
 - א. תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
 - ב. תחום התכנית כולל את החלקות הבאות:
גוש 6922 חלקות: 7,8,9,10,11,12,13.
4. גבולות התכנית:
בצפון: גוש 6922 חלקות: 1,2,3,4,5,6, חלקות הפונות לרחוב יצחק אלחנן.
 במזרח: רחוב התלמי
 בדרום: רחוב יבנאל
 במערב: רחוב החרמון
5. שטח התכנית:
כ- 2.365 דונם.
6. יזם התכנית: פרטיים.
7. בעל הקרקע:
פרטיים.
8. עורך התכנית:
אורית מילביאר-אייל אדריכלות
9. מטרת התכנית: שיקום היזור והחייאתו, תוך שמירה על אופי הבנייה ועל המרקם הקיים בשכונת נווה צדק, כל זאת ע"י.
 - א. שינוי יעוד הקרקע מאזור לתכנון בעתיד לאזור מגורים מיוחד.
 - ב. קביעת תכליות התב"ע למגורים עם חזית מסחרית לכיוון רחוב התלמי בלבד, זכויות בניה של עד 300% (עיקרי ושרות), גובה המבנים עד 3 קומות ועליית גג. קביעת הצפיפות כך ששטח יחיד לא יפחת מ-100 מ"ר בממוצע.
 - ג. קביעת הנחיות עיצוביות לחזיתות, פתחים, חומרי גמר, שפועי גג וכ"ו.

ד. קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל כמופיע בנספח הבניה והחניה.
ה. קביעת מערך חניה והגדרת אופי השימוש בו.
ובהתאם לאמור לעיל לשנות את הוראות התכניות החלות בשטח התכנית על פי האמור בסעיף 16 "יחס תכניות תקפות".

10. הוראות התכנית:

הוראות התכנית כוללות הוראות תכנית מפורטת.

10.1. אזור מגורים מיוחד – מסומן בתשריט בצבע כתום

10.1.1 התכליות המותרות:

בקומת המרתף: חניה, אחסנה ושטחי שרות נלווים על פי המפורט בתכנית מתאר מקומית "ע1" – מרתפים. בכל מקרה של הקמת מרתף יש למקם בו את המקלט.
בשאר הקומות: מגורים. לדיירים תותר הפעלת עסק שאיננו מהווה מטרד בחלק מיחידת המגורים, ובלבד שהדייר מתגורר בפועל באותה יחידת מגורים.
מגרש מס' 7 - תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע לכיוון רחוב התלמי. השימושים המותרים בחזית המסחרית: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, גלריות, בתי קפה, מסחר קמעונאי וכל שימוש הדומה לשימושים אלה, באישור מה"ע ובכפוף לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה בעריית ת"א יפו.

10.1.2 היקף הבניה ולבניינים חדשים:

- זכויות הבניה המפורטות להלן הן זכויות בניה מרביות לשטחים כוללים (שטחים עיקריים ושטחי שרות) ואינן כוללות את שטח עליית הגג. מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי בניין וגובה המפורטים בסעיף 10.1.3.
- במגרשים 2-6 היקף הבניה לא יעלה על 160% (עיקרי ושרות) משטח המגרש + בניה בתוך חלל הגג, כפוף למגבלת גובה, קווי בניין ותכסית, בהתאם לסעיף 10.1.3.
- אחוזי הבניה ישמרו כפי שמפורט לעיל גם במקרה של איחוד חלקות.
- במגרשים 1 ו-7 היקף הבניה לא יעלה על 240% (עיקרי ושרות) משטח המגרש + בניה בתוך חלל הגג, כפוף למגבלת גובה, קווי בניין ותכסית, בהתאם לסעיף 10.1.3.

10.1.3 מספר קומות, גובה, עליית גג, תכסית, צפיפות וקווי בניין:

1. מספר קומות וגובה במגרשים 2-6 גובה המבנים לא יעלה על 2 קומות (כולל קומת קרקע) + בניה בחלל הגג עד לגובה קו רכס מכסימלי של 10.60 מ', כפוף למגבלות עיצוביות: גובה מרבי של שתי קומות יהיה עד 6.00 מ'. גובה הבניה יימדד ממפלס המדרכה במרכז חזית המגרש לרחוב + 90 ס"מ ועד המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה.
2. מספר קומות וגובה במגרשים 7-11 (מעל 300 מ"ר) גובה המבנים לא יעלה על 3 קומות (כולל קומת קרקע) + בניה בתוך שיפועי הגג עד לגובה קו רכס מכסימלי של 13.5 מ', כפוף למגבלות עיצוביות. גובה מרבי של שלוש קומות יהיה עד 9.00 מ'. גובה הבניה יימדד ממפלס המדרכה במרכז חזית המגרש לרחוב + 90 ס"מ ועד המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה.
חריגה מהגבהים מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
עליית הגג: תותר עליית גג רעפים בתוך חלל הגג. קו הרכס יהיה מקביל לקו הרחוב הגג. הגג יהיה בשיפוע של 50% עד 40% ויהווה המשך למעקה חזית הבניין, גובה של המעקה יהיה עד גובה 1.30 מ'.
תכנון קו רכס שונה מסיבות עיצוביות יועבר לשיקול דעת מהנדס העיר.

מאשרת

3. **תכסית:** בכל מגרש יושאר שטח פתוח (לא בנוי) שלא יפחת מ- 20% משטח המגרש. שטח זה מיועד לשמש כגינה/חצר פנימית. ניתן לפצל שטח זה למספר חצרות.

4. **צפיפות:** שטח ממוצע ליחידת דיור למגורים לא יפחת מ- 100 מ"ר לשטחים כוללים (עיקרי + שרות). שטח מינימלי ליחידת דיור למגורים לא יפחת מ- 80 מ"ר, כולל שטחי שרות. שטח החלק היחסי של הדירה בחדר המדרגות המשותף לא יחשב כחלק מהדירה לצורך חישוב זה. במגרש מסי 7, יחידה מסחרית בשטח של עד 60 מ"ר לא תכלול במסגרת חישוב צפיפות יחידות הדיור. מספר יחידות הדיור יחושב לפי שטח הבניה המותר בהחסרת השטח המסחרי כך שיעמוד בשטח הממוצע המתואר לעיל. שטח מסחרי שגודלו מעל 60 מ"ר יחשב לצורך חישוב הצפיפות כיחידה.

מספר סופי של יחיד מותנה בהסדרת מקומות חניה בתחומי המגרש, על פי התקן התקף בעת אישור התכנית. במידה ואין אפשרות לספק את כל החניה בתחום המגרש יהיה חישוב הצפיפות על פי המפתח הבא:

מגרשים 2-6: מגרש בשטח של עד 180 מ"ר יחיד, על כל תוספת בשטח מגרש עד 80 מ"ר – יחיד נוספת.

מגרשים 1 ו-7: מגרש בשטח של עד 300 מ"ר יחיד, על כל תוספת בשטח מגרש עד 80 מ"ר – יחיד נוספת.

5. קווי בניין:

לקומות קרקע, א' ו-ב': קו בניין קדמי – 0.0 מ', קו בניין קדמי 0.0 מ' מתייחס למצב הקיים בחזית הרחוב. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נסיגה בקו בניין קדמי לצורך התאמתו לקו חזית המבנין הקיים.

מגרשים 2-6:

קו בניין:

קו בניין צידי – 0.0 מ' או 2.5 מ'. קו בניין צידי 0.0 מ' יותר רק כשהבניין הגובל קיים בקו בניין 0.0 מ' או בהסכמת הבעלים של שתי החלקות, לאחר קבלת חוות דעת מה"ע או מי מטעמו.

קו בניין אחורי – 4.0 מ'.

קו בניין לעליות הגג: קו בניין לרחוב יבנאל מיני 2.5 מ'.

קו בניין 0.0 מ' יותר באורך מינימלי של 2.5 מ' לפחות מאורך החזית, בהתאם למתואר בנספח הבינוי.

מגרשים 1 ו-7:

קו בניין:

קו בניין צידי – 0.0 מ' או 3.5 מ'. קו בניין צידי 0.0 מ' יותר רק כשהבניין הגובל קיים בקו בניין 0.0 מ' או בהסכמת הבעלים של שתי החלקות.

קו בניין לעליות הגג: קו בניין לרחוב יבנאל – מיני 2.5 מ'.

קו בניין 0.0 מ' יותר באורך מינימלי של 2.5 מ' לפחות מאורך החזית, בהתאם למתואר בנספח הבינוי.

במגרש מסי 7: קו בניין צידי לכיוון מערב 3 מ', כמתואר בנספח הבינוי.

10.1.4 תוספת בניה בבניינים קיימים:

1. זכויות הבניה המרביות לתוספת בניה בבניינים קיימים יהיו כמפורט בסעיף 10.1.2.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לשיפוץ הבניין כולו, בהתאם למפורט בסעיף 11. חלקי המבנים שהינם בניגוד להוראות תכנית זו יהרסו.
3. בבניין קיים בהיתר, תבנה כל תוספת בניה בהתאם להוראות תכנית זו.

מאשרת

4. בבניין הקיים ללא היתר – לא תותר כל תוספת בניה אלא אם הבניין כולו הותאם להוראות תכנית זו.
5. בניין קיים בהיתר אשר שטחו עולה על השטח המותר בתוכנית זו, לא ידרש להרוס את השטחים העודפים.

11. הוראות כלליות:

1. גמר כל הקירות יהיה בטיח חוץ: חלק עם גמר צבע או שליכט פיגמנטי. לא יאושרו חיפויים על החזיתות. יש לטפל בכל החזיתות כולל בגמלוני של קיר משותף הנותרים חשופים באותו גמר של החזית.
2. לא תותר קומת עמודים או קומה חלקית.
3. קירוי גג הרעפים יהי ברעפי חרס מסוג מרסי או ש"ע. לא יותרו ארגזי רוח בולטים. יותרו חלונות במישור גג הרעפים. לא יותרו חלונות בולטים (קוקיות).
4. הפתחים בחזית הרחוב וכן בחזית צד מעל קומת הקרקע יהיו בפרופורציה של 1/2 (מלבן אנכי), למעט פתחי יציאה לחצרות, בליטות אדנית, מרפסות ועליות הגג. בחזיתות אלו לא יותרו פתחים שסה"כ רוחבם גדול מ-60% מרוחב החזית.
5. כל החלונות יהיו מפרופיל בלגי (מסגרות או אלומיניום) או נגרות. לא יותר שימוש בצבעים מבריקים.
6. כל התריסים יהיו תריסי כנף מנגרות (ע"פ פרט אופיני) או תריסי גלילה מאלומיניום או עץ. לא יותר שימוש בצבעים מבריקים. ארגז תריס הגלילה יהיה סמוי. לא יותרו ארגזי תריס בולטים או חשופים בשום צורה.
7. מעקות בקו 0 ומעקות הגגות יהיו בנויים במלואם.
8. במרפסות בולטות / גזוזטראות/ אדניות יתוכננו מעקות קלים מברזל.
9. לא יותר קירוי מקומות חניה חיצוניים.
10. גובה גדרות בחזית הרחוב לא יעלה על 2 מ' בממוצע. גמר הגדרות כגמר החזית.
11. שערים בגדרות: חובה להתקין שער לחניה. (לא מחסום) שער לחניה, רוחב מקסי 3.30 מ'. לא תותר יותר מכניסה אחת לרכב למגרש. שערים להולכי רגל: מברזל או עץ.
12. ינתן פתרון להסתרת דודי השמש ומנועי המזגנים. דודי השמש ימוקמו בתוך חלל הגג. קולטי השמש במישור הגג. מנועי המזגנים יוסתרו בגג, שרות או בחצרות הפנימיות. לא יאושרו מזגנים ע"ג החזיתות. מיקום המזגנים בשטח החצר לא יחשב כפוגע ברציפות החצר ושטח המזגנים לא יגרע מסה"כ השטח הפתוח.
13. מתלה כביסה: ינתן פתרון לזנליית כביסה בחצרות ובמרפסות הגג. במקרה שאין לדירה מרפסת או חצר ינתן פתרון במיזגרת מסתור כביסה. מסתור הכביסה יופנה לחזית אחורית או צדדית.
14. במסגרת התכנון ינתן פתרון לפילר חשמל, מונה מים וגז במסגרת נישה משולבת כך שכלפי הרחוב לא יראה יותר משער אחד ברוחב כ-90 ס"מ לנישות. הנישה תמוקם בגדר החצר או ע"ג קומת הקרקע. רצוי כחלק מפתרון הכניסה לבית/ בניין.

12. הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי:

- תנאי למתן היתר בניה במגרשי בתכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח על ידי הועדה המקומית, הכולל עיצוב רעיוני מנחה לכלל המגרשים. הוראות העיצוב והפיתוח יקבעו בין היתר הוראות לנושאים הבאים:
- חתכים וחזיתות עקרוניים, פתחים, גדרות, מעקות ומרפסות, מיקום פחי אשפה ופילרים, חומרי גמר.
 - מיקום מתקנים טכניים.
 - קביעת מפלס הכניסה הקובעת, תוך התאמת המפלס בין כל המגשים בתחום התכנית.
 - התאמת החזיתות למבנים הסמוכים.
 - הוראות, הגבלות ומיקום למבנים ומתקנים טכניים.
 - מיקום חצרות פנימיות.
 - פיתוח גינון, צמחיה ועצים בשטחים הלא מבונים.
 - דרך גישה לרכב למגרשים ומיקום החניה בכפוף להוראות התכנית.

13. חנייה: החנייה תקבע על פי התקן התקף בעת אישור התכנית. החנייה תמוקם במרתף, ויהיו לה סה"כ 3 כניסות/יציאות כמסומן בנספח החנייה ובנספח הבינוי. לא יותרו מעל 2 כניסות לחניון תת קרקעי מרחוב יבנאל. תסומן זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומת המרתף במגרשים 1 ו-7, אל שאר המגרשים, כמסומן בנספח החנייה. מגרש 1 שבו ימוקם המעבר, יפוצה בשני מקומות חנייה ע"י המגרש השכן, כמפורט בנספח החנייה.

במגרשים 3,4,5 תמוקם כניסה אחת. המגרש הראשון המוציא היתר יכלול פתרון לירידה למרתף בתחום המגרש. בחלקה אשר ממנה תמוקם הכניסה לחנייה תסומן זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחלקות הצמודות לה. חלקה זו תקבל תוספת יח"ד אחת מעבר למס' היח"ד המותרות ע"פ חישוב שטחי הדירות הממוצעים זאת ללא תוספת אחוזי הבניה מעבר לאחוזי הבניה המותרים. לקיר הכניסה לחניון מכיוון רחוב החרמון יינתן פתרון אקוסטי על מנת למנוע מטרד למגרשים הסמוכים.

14. מרתפים:

- כמרתף יחשב חלק מבניין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו, נמצא כולו או ברובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו. בכל מקרה המרתף לא יבלוט מעל 50 ס"מ (ברוטו) מאמצע חזית מפלס הרחוב בו נמצאת הכניסה הראשית לבניין. חריגה מעל 50 ס"מ באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- הועדה רשאית להתיר חריגה של קומת המרתף מקו הבניין בתנאי שחלק המרתף החורג נמצא כולו מתחת למפלס פני הקרקע הטבעית בחלקות אשר מקיפות אותו. במידה ואין במגרשים המקיפים את המרתף קרקע טבעית יקבע גובהו ע"פ גובה משוער בהתבסס על מפלסי הרחובות הסמוכים.
- תותר פתיחת חלונות מרתפים לרחוב.

15. תנאים להוצאת היתרי בניה וגמר:

- א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.
- ב. הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומת המרתף במגרשים 1 ו-7, אל שאר המגרשים כמסומן בנספח החנייה. (תנאי להיתר בניה למגרשים 1 ו-7 בלבד). הסדרת רישום מקומות חנייה למגרש 1 ע"י המגרש השכן, כמפורט בסעיף 13.
- ג. הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומת המרתף באחד מהמגרשים 3-5 אשר יבטיח גישה עתידית לחניון במגרשים הצמודים כמופיע בנספח החנייה בכפוף לסעיף 12.
- ד. הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בקומת הקרקע במגרש 7 ברוחב 1.5 מ' לכיוון רחוב התלמי כמסומן בנספח הבינוי.
- ה. תנאי לקבלת תעודת גמר במגרשים אשר בהם זיקת הנאה ע"פ המפורט בסעיפים א-ד, יהיה רישום זיקת הנאה אצל רשם המקרקעין.

16. הוצאות תכנון ופיתוח: הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות תכנית.

17. יחס התכנית לתכניות תקפות: על תכנית זו חלים השימושים, התקנות וההוראות של תכניות מפורטות מס' 38, 1200 ו- י"ע-1" על תיקוניהן ותוספותיהן בתחום השטח הכלול בתשריט, פרט לאותם נושאים שלגביהם נקבע אחרת בתכנית זו. תכנית "ג" על שינוייה אינה חלה בתחום תכנית זו.

18. זמן ביצוע:

אם תוך 15 שנים מיום תוקף לתכנית זו, לא מומשו רוב זכויות הבניה במגרש, יפקעו במגרש זה זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו ויחולו ההוראות התכנית הראשית.

חתימת המתכנן:



חתימת בעל הקרקע:

Handwritten notes: 'משה 317', 'משה אבנין 41484775', and '41484783' with a signature.

חתימת הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית:		תכנית מס' 3684 "יבנאל צפון"
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	29.08.2007	פרוטוקול ב' החלטה
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	22.10.2007	ישיבה מס' 969
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
תאריך:		

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
 אישור תכנית מס' 3684
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 22.10.07 לאשר את התכנית.
 גילה אדרון
 יו"ר הועדה המחוזית