

טל. 7094

תכנית מס' 3456

מ.א.ר
מאשרת

מבא"ת 2006
11.8.08
מ
ביקורת מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מתאר מפורטת מס' 3456

מבני מגורים ברחוב יפתח

תל אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו

תכנית מפורטת

סוג התכנית

תוכן העניינים

4	1.	זיהוי וסיווג התכנית
7	2.	מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
8	3.	טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
9	4.	יעודי קרקע ושימושים
10	5.	טבלת זכויות והוראות בניה
11	6.	הוראות נוספות
13	7.	ביצוע התכנית
14	8.	אישורים וחתימות

דברי הסבר לתכנית

התכנית קובעת הוראות ותנאים המאפשרים את הריסתם של שלושה מבני מגורים קיימים ברחוב יפתח 16-20 ואת הקמתם במקומם של שלושה מבני מגורים בני 8, 9 ו-13 קומות ובהם 120 יחידות דיור.

התכנית קובעת מעבר הולכי רגל בזיקת הנאה בין רחוב יפתח לגן הנמצא ממערב למבני המגורים וכן שטח לחניה פתוחה לאורחים בחזית המגרש לרחוב יפתח.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז תל אביב
תכנית מס' 3456

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגדלי מגורים ברחוב יפתח	שם התכנית	1.1
3.243 דונם	שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3
מהדורה 5	מספר מהדורה	
20/3/2008	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	אופי התכנית	

1.5 מקום התכנית

תל אביב - יפו	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
Y-662775.00	קואורדינטה מערב מזרח - Y		
X-181050.00	קואורדינטה דרום צפון - X		
תכנית זו תחול ברחוב יפתח 16-20 בגבולות: מצפון- גן ציבורי קיים מדרום- בית ספר רוקח ממזרח- רחוב יפתח ממערב- גן ציבורי קיים		תאור מקום	1.5.2
תל אביב - יפו	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
תל אביב	ישוב	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4
יד אליהו	שכונה		
יפתח	רחוב		
16, 18 ו-20	מספר בית		
		גושים וחלקות בתכנית	1.5.5

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133	מוסדר	חלק מהגוש	922	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
K	שינוי		141	22/02/1951
641	שינוי		1044	24/10/1963
ג'	כפיפות	הוראות תכנית ג' תחולנה על תכנית זו	4208	21/04/1994
1ע	כפיפות	הוראות תכנית 1ע תחולנה על תכנית זו	5264	18/03/2003
תמא/2/4	כפוף	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4/2-תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	25/5/1997

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחלת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור

1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר
הוראות התכנית	מחייב		15		20/3/08	זלמן ורות ענב אדריכלים בע"מ.	
תשריט התכנית	מחייב	1: 500		1	20/3/08	זלמן ורות ענב אדריכלים בע"מ.	
נספח בינוי	מנחה: למעט גובה וקווי הבניין	1: 500		1	20/3/08	זלמן ורות ענב אדריכלים בע"מ.	
נספח תנועה	מחייב לנושא מיקום רמפות הכניסה והיציאה מהחניון התת- קרקעי	1: 500		1	20/3/08	מ.ת.ג. - מערכות תעבורה 97 בע"מ.	

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	03-6301548		03-6301550	רח' שלם 3 רמת גן	ח.פ. 520021171			שיכון עובדים בע"מ	חברת בניה	

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	03-6301548		03-6301550	רח' שלם 3 רמת גן	ח.פ. 520021171			שיכון עובדים בע"מ	חברת בניה	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-6301548		03-6301550	רח' שלם 3 רמת גן	ח.פ. 520021171			שיכון עובדים בע"מ	חברת בניה	
					ח.פ. 51158078-9		8589434	חבי פנחציל בע"מ	חברה	
							00858946	ברזילי מלכה	פרטי	
							022687479	ברזילי אורית	פרטי	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יועץ תנועה
Enav-ad@zahav.net.il	03-6956192		03-6950557	רח' שרת 57 תל אביב 62504			ח.פ. 51050132	זלמן רוזת ענב אודיכלים בע"מ	אודיכל	אודיכל
mdddsom@bezeqint.net	03-5030219		03-6517539	רח' ביאליק 121 חולון		444		מיכאל שומרוני	מודד	מודד
asia@matan-eng.co.il	03-5625918		03-5625919	רח' בית הלל 20 תל אביב 67017				מ.ת.ג. מערכות תעבורה 97 בע"מ.	מהנדס	יועץ תנועה



מאשרת

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מהנדס העיר	מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב יפו או מי מטעמו

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

הקמת 3 מבני מגורים ובהם 120 יחידות דיור במקום 3 בניינים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת צפיפות הבניה מ- 48 יחידות דיור ל- 120 יחידות דיור. תוספת יחידות דיור מעבר ל-120 תהיה סטיה נכרת לתכנית.
2. קביעת שטח עיקרי ממוצע מינימאלי ליחידות דיור של 95 מ"ר.
3. קביעת גובה הבניינים בני 8, 9 ו-13 קומות מעל עמודים במקום 4 קומות מעל קומת קרקע.
4. קביעת קווי בנין.
5. קביעת מעבר פרטי עם זיקת הנאה לציבור.
6. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים: דרכים, ביוב, ניקוז, חשמל וכיו"ב.
7. קביעת הסדרי חניה בתחום המגרש.
8. נספח הבנוי יהיה מנחה למעט נושא הגובה וקוי הבנין.
9. קביעת שטח פתוח רציף בתחומי המגרש אשר יהווה חלק מהשטח הפתוח המשותף של שלושת הבניינים ולא תותר בו כל בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר ב-%	סה"כ במצב המוצע ב-דונם	
		סוג נתון כמותי	שטח התכנית – דונם
		3.243 דונם	3.243 דונם
120 יח"ד		3.243 דונם	3.243 דונם
			מגורים ד'

מאשרת

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה	חניה		
003	002	001	מגורים ד'

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ד'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

א. עיצוב המבנים

1. כתנאי להיתר בניה יש להגיש תכנית עיצוב למבנים בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח השטח שבין הבניינים, פתרון קולטי שמש וכיו"ב – לאשור מהנדס העיר או מי מטעמו.

2. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את תכנית עיצוב המבנים.

ב. פיתוח סביבתי

1. היתר הבניה יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס העיר.
2. בחזית המזרחית של התכנית, מתחת לעצי הפיקוס ובסביבותיהם, תישמר תכסית של 15% פנוי ממרתפים לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי נגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המעבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
3. העצים הממוקמים בחזית המזרחית של התכנית ישארו במקומם. בתקופת הבניה תבוצע הגנה על העצים מתחת לקרקע למניעת פגיעה בשורשים ומעל לקרקע ע"י גדר.
4. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה באישור מהנדס העיר לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

ג. הוראות בטיחות במשך שלבי הביצוע

1. פסולת הבניין תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
2. תוקם גדר בטיחותית סביב אתר הבנייה.

5. טבלת זכויות והולאות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכסית (%)	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			שטח יב"ב	שטחי בניה	שטח יב"ב	מתחת לבניסה הקובעת	שטחי לבניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מחלת לבניסה הקובעת						מעל לבניסה הקובעת	שרות	עיקרי					שרות	עיקרי				
0	4	0	5 19	3	53.6	37	120	55	749	24,230	8,270	4,560	11,400	3,243	1							מגורים ד'

* גובה הבניינים יהיה עד 13 קומות לא כולל קומת קרקע ומתקנים טכניים על הגג.
 ** ניתן יהיה להבליט את המרפסות במידת הצורך במסגרת היתר הבניה עד 2.00 מ' מעבר לקווי הבנין.
 *** קו בנין למבנה האמצעי יהיה 19 מ'.
 **** מס' יחיד המוקדמל יהיה 120 יחיד. שטח עיקרי ממוצע מינומלי ליחידה יהיה 95 מ"ר.

מאשר

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

- 6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן התחייבות לרשום זיקות הנאה לציבור ולרשום זיקת הנאה לחניה כמסומן בתשריט.
- 6.1.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב המבנים ותכנית פיתוח סביבתי כולל השצ"פ ממערב ע"י מהנדס העיר.
- 6.1.3 תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע תכנית פיתוח לחצר.
- 6.1.4 בהיתר הבנייה ייקבעו תנאים לטיפול בפסולת בניין להריסה ולבניה חדשה ופינוי לאתר מאושר בהתאם לתקנות ולהנחיות מהנדס העיר.
- 6.1.5 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת למניעת מפגעים בזמן הקמת המבנים לאישור היחידה הסביבתית בעיריית ת"א ולהטמעת הוראותיה.

6.2 היטל השבחה

- 6.2.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- 6.2.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 חניה

- 6.3.1 החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה כולה תת קרקעית (למעט חניה תפעולית).
- 6.3.2 מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- 6.3.3 שטחי החניה יקבעו ע"פ הזכויות אותן מעניקה תכנית ע"1. הוועדה המקומית תהיה רשאית בהסכמה עם הבעלים לאשר קומת חניה נוספת, במידת הצורך.
- 6.3.4 חניה לאורחים תהיה עבור 24 מכוניות-16 מכוניות בחניה על קרקעית כמסומן בתשריט ו-8 מקומות במקום מרוכז בחניון התת-קרקעי.
- 6.3.5 תכסית החניה התת קרקעית לא תעלה על 85%.

6.4 הריסת מבנים

- 6.4.1 מבנה או גדר המסומנים בסימון הריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. מהנדס העיר יהיה רשאי לדחות את מועד ההריסה של חלק מהמבנים או הגדרות כתנאי לאכלוס המבנה.
- 6.4.2 יש להצהיר על כמויות פסולת הבניין, שיווצרו במהלך הבנייה (לפי המפתח של 10 טון לכל 100 מ"ר בנייה חדשה)¹.
- 6.4.3 יש להציג הסכם התקשרות בין מגיש הבקשה ובין אתר חוקי לטיפול בפסולת בניין.
- 6.4.4 במידה שבאתר ההריסה יש חומרים המכילים אסבסט, יש לפעול לפי הנחיות הוועדה הטכנית לאבק מזיק ולאחר קבלת אישור ממנה.
- 6.4.5 במידה שקיים חשש להימצאות קרקע מזוהמת באתר (עפ"י היסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות), יש לפעול בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

1. או לפי מפתח אחר שייקבע ע"י המשרד להגנת הסביבה.

6.5 סטיה נכרת

- 6.5.1 מספר יחידות דיור יהיה 120 יחידות. תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו תהיה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- 6.5.2 מספר הקומות יהיה עד 8 בבנין הדרומי, עד 9 קומות בבנין הצפוני ועד 13 קומות בבנין המרכזי. תוספת קומות מעבר לקבוע בתכנית תהיה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.6 הוראות בינוי

- 6.6.1 גובה הבנינים יהיה 8 קומות לבנין הדרומי, 9 קומות לבנין הצפוני ו-13 קומות לבנין המרכזי מעל קומת הכניסה.
- 6.6.2 שטח עיקרי ממוצע מינימלי ליחידת דיור יהיה 95 מ"ר.
- 6.6.3 מספר יחידות דיור יהיה 120 יחידות.
- 6.6.4 ניתן יהיה לבנות בקומת הקרקע דירות גן.

6.7 שטח פתוח

ישמר שטח של 500 מ"ר כשטח פתוח רציף בתחומי המגרש אשר יהוו חלק מהשטח הפתוח המשותף של שלושת הבנינים, ולא תותר בו כל בניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

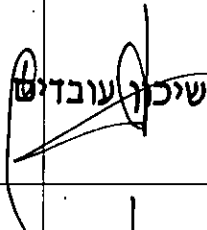
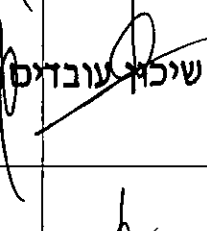
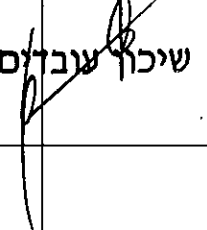
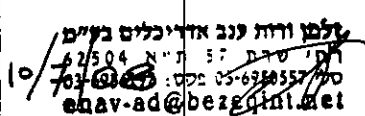
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה לבניית מגדלי המגורים	השלמת הבניה תוך 10 שנים
2	אישור אכלוס מגדלי המגורים	פיתוח השצ"פ ממערב לשטח התכנית

7.2 מימוש התכנית

במידה ולא תחל הבניה על פי הזכויות שנקבעו התכנית זו תוך 10 שנים, תתבטלה הזכויות הללו ועל המקרקעין תחולנה הזכויות על פי התכניות התקפות. תחילת בניה, משמעותה: הוצאת היתר בניה.

מאשרת

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10/10/08		ח.פ. 520021171		שיכון עובדים בע"מ	מגיש התכנית
		ח.פ. 520021171		שיכון עובדים בע"מ	יזם בפועל
		ח.פ. 520021171		שיכון עובדים בע"מ	בעלי עניין בקרקע
		ח.פ. 51158078-9		חברת פנחצ'ל	בעלי עניין בקרקע
		008589434		ברזילי מלכה	בעלי עניין בקרקע
		858946 022687479		ברזילי מלכה ברזילי אורית	בעלי עניין בקרקע
10/7/08		ח.פ. 51050132-3		זלמן ורות ענב אדריכלים בע"מ	עורך התכנית