

507837

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

2 תכנית מוקדמת מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/מק/3880

שם תוכנית: "יבנה 9"

מאושרת
סמכות מקומית

מחוז: תל-אביב
מרחב תכנון מקומי: תל-אביב
סוג תוכנית: מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו שם התכנית: תכנית מס' תא/מק/3880 "יבנה 9"		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות): תאריך 3.8.2011 פרוטוקול 0020-11-ב' החלטה 12 " " " " " " " " " " " "		
מנהל האגף [Signature]	מהנדס העיר [Signature]	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המנה [Signature]
תאריך: 4/10/11 דודו ספיר, מ"מ וסגן ראש העירייה		

דברי הסבר לתוכנית

שימור ושיפוץ המבנה ברח' יבנה 9 בהתאם להוראות תכנית השימור ולהנחיות מחלקת השימור בעיריית ת"א-יפו.
שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי בתכנית מ' על ידי ביטול קומת עמודים מפולשת ולהכיל את זכויות הבניה לפי הנספח בחלק א' לתכנית מ', וכן שינויים נוספים בתכנית הראשיות לצורך התאמת תוספת הבניה לבנין ברח' יבנה 9.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>יבנה 9</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>תא/מק/3880</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>0.726 דונם</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>מתן תוקף</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>2</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>11-10-2011</p>	<p>סוג התוכנית</p>		
<p>תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק</p>		
<p>כן</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>ועדה מקומית</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>62א(א) ס"ק 4, 5, 8, 9</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>לא</p>		
<p>ללא איחוד וחלוקה.</p>			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל-אביב
	רח' יבנה 9	קואורדינטה X	663710
		קואורדינטה Y	178725
1.5.2	תיאור מקום	מצפון : חלקה 44 בגוש 7451 ממזרח : חלקות 27,30,37 בגוש 7451 מדרום : חלקה 33 בגוש 7451 ממערב : רח' יבנה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	תל אביב יפו
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		יישוב	תל-אביב
		שכונה	רובע 5
		רחוב	רח' יבנה
		מספר בית	9

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7451	מוסדר	חלק	29	לי"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
20.11.1941	1142	הוראות תכנית 44 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו.	שינוי	44 על שינוייה
24.06.1982	2829	הוראות תכנית מ' יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו.	שינוי	מ'
21.04.1994	4208	הוראות תכנית ג' יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו.	שינוי	ג'
28.11.1985	3275	הוראות תכנית ע' יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו.	שינוי	ע'
4.09.2008	5846	הוראות תכנית 2650 ב יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו	כפיפות	2650 ב'
27.12.1951	140	הוראות תכנית 74 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו	שינוי	74
11.8.1960	783	הוראות תכנית 636 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו	שינוי	636
1.4.1965	1171	הוראות תכנית 755 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו	שינוי	755
25.5.1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא 2/4- תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון.	כפיפות	תמא 2/4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	בר-אוריין אדריכלים	11-10-2011	ל"ר	11	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מקומית	בר-אוריין אדריכלים	11-10-2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מקומית	בר-אוריין אדריכלים	11-10-2011	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח בינוי

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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				03-5292089		513128298	ח.פ. 513128298	יבנה השקעות ובניין בע"מ	א.ש.ש יבנה השקעות ובניין בע"מ			שלום בן עטיה	שלום בן עטיה	מקצוע / תואר

1.8.2 יזם בפועל

זוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-5292089		513128298	ח.פ. 513128298	א.ש.ש יבנה השקעות ובניין בע"מ	א.ש.ש יבנה השקעות ובניין בע"מ			שלום בן עטיה	שלום בן עטיה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-5292089		513128298	ח.פ. 513128298	א.ש.ש יבנה השקעות ובניין בע"מ	א.ש.ש יבנה השקעות ובניין בע"מ		שלום בן עטיה	שלום בן עטיה	מקצוע / תואר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	074-7884444		074-7884400	בלפור 44 ת"א			רשות מקומית	רשות מקומית	37459	055529515	גדי בר אוריין	גדי בר אוריין	אדריכל
	03-5602242		03-5602240	ביל"י 21 ת"א			רשות מקומית	רשות מקומית	107662	027804327	דניאל מסטר	דניאל מסטר	אדריכל
	03-5751755		03-5750127	חבונים 2 ר"ג			רשות מקומית	רשות מקומית	392	026856203	ארמי גרינשטיין	ארמי גרינשטיין	מודד

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
ל"ר	ל"ר

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**

שימור ושיפוץ המבנה ברח' יבנה 9 בהתאם להוראות תכנית השימור ולהנחיות מחלקת השימור בעיריית ת"א-יפו.
שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי בתכנית מ' על ידי ביטול קומת עמודים מפולשת ולהכיל את זכויות הבניה לפי הנספח בחלק א' לתכנית מ', וכן שינויים נוספים בתכניות הראשיות לצורך התאמת תוספת הבניה לבנין ברח' יבנה 9.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי בתכנית מ' על ידי ביטול קומת עמודים מפולשת ולהכיל את זכויות הבניה לפי הנספח בחלק א לתכנית מ'- עד 180%.
2. תמריצי תכנית השימור 2650ב' המאפשרים תוספת שטחי בניה מעל הקרקע יכללו בזכויות הבניה כאמור לעיל ולא יהיו בנוסף להן. תמריצים שאינן כוללים תוספת שטחי בניה כגון קוי בנין, תכסית, צפיפות וכיו"ב יחולו בתחום תכנית זו.
3. שינוי הוראות תכנית ג': צרוף שטח של 4 חדרי יציאה לגג (92 מ"ר) וכן התרת דירות גג. בהתאם לתכנית השימור 2650ב'.
4. העברת זכויות בניה לא מנוצלות בין הקומות ולקומה החמישית החלקית.
5. קביעת קוי הבניין: קו בניין קדמי 5 מטר ועל פי הקיים, קוי בנין צידיים ואחורי 3 מ' או על פי הקיים. בהתאם לתכנית השימור 2650ב'.
6. קביעת גובה הבניה על 5 קומות כשהקומה החמישית חלקית, מעל 2 קומות מרתף.
7. קביעת מספר יחידות הדיור: עד 21. בהתאם לתכנית השימור 2650ב'.
8. קביעת שטחי שירות.
9. קביעת הנחיות עיצוב בהתאם לתכנית השימור 2650ב' ולהנחיות מח' השימור בעיריית ת"א-יפו.
10. קביעת מימדי חצרות מונמכות לצורך איורור דירות מרתף.
11. ביטול מרפסות שירות ומסתורי כביסה.
12. התרת שימוש משרדים במרתף העליון. בהתאם לתכנית השימור 2650ב'.
13. התרת תוספת מרפסות לבניה החדשה עפ"י תקנות החוק.
14. שינוי בהתאם לכך של התכניות הראשיות כמפורט בטבלה 1.6 בהוראות התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.726 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1398	0	1306 מ"ר (180% עפ"י תכנית מ) 92 מ"ר (4 חדרי יציאה לנג)	מ"ר	מגורים ב
		21	-4	סה"כ כ- 25 (15 לפי תכנית מ + כ- 10 לפי תכנית 2650 כולל דירות מרתף)	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
לי"ר		
לי"ר	1	מגורים ב'

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%	726	מגורים ב		100%	726	מגורים ב
100%	726	סה"כ		100%	726	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכניות הראשיות. בקומת המרתף העליונה יותרו דירות מגורים ו/או משרדים עצמאיים. בהתאם לתכנית השימור 2650ב'.
4.1.2	הוראות
א.	<p style="text-align: center;"><u>זכויות בניה- כמפורט בטבלה 5</u></p> <p>1. עד 180% לפי הנספח בחלק א בתכנית מ'. 2. שטח 4 חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג'- 92 מ"ר- באופן שניתן לנצל גם כחלק מדירות הגג באותו המפלס. 3. בנוסף יותרו שטחי שירות בשיעור עד 30% מהשטח העיקרי. 4. תמריצי תכנית השימור 2650ב' המאפשרים תוספת שטחי בניה מעל הקרקע יכללו בזכויות הבניה כאמור לעיל ולא יהיו בנוסף להן. תמריצים שאינם כוללים תוספת שטחי בניה כגון קוי בנין, תכסית, צפיפות וכיוב' יחולו בתחום תכנית זו. 5. שטחי הבניה מתחת לקרקע לפי תכנית ע' ותכנית השימור 2650ב' יהיו בנוסף לזכויות הבניה כאמור לעיל. 6. זכויות בניה שלא ניתן לממשן במסגרת נפח הבניה כפי שהוא מוגדר בתכנית זו יפקעו.</p>
ב.	<p style="text-align: center;"><u>גובה ומס' קומות</u></p> <p>1. תותר בניית 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף. 2. גובה הקומות יהיה כמתואר בנספח הבינוי. 3. בסמכות מח' השימור לבחון ולהמליץ לגבי הגבהת גובה קומה ג' החדשה עד למקסימום של גובה קומה טיפוסית קיימת.</p>
ג.	<p style="text-align: center;"><u>צפיפות-</u></p> <p>1. הצפיפות המירבית המותרת תהיה כמפורט בטבלת זכויות הבניה ותעמוד על 21 יח"ד (כמפורט בטבלה בסעיף 5).</p>
ד.	<p style="text-align: center;"><u>קווי הבניין-</u></p> <p>קוי הבניין יהיו כמפורט בטבלה 5 בתשריט ובנספח הבינוי. קוי בניין קדמי 5 מ' ועל פי הקיים, וקו בנין צידי לפי הבניין הקיים או 3 מ'. קו בניין אחורי 3 מטר.</p>
ה.	<p style="text-align: center;"><u>בינוי ועיצוב-</u></p> <p>1. ביטול חובת קומת עמודים מפולשת בהתאם להוראות תכנית מ'. 2. ביטול מרפסות שירות ומסתורי כביסה. החניה תוסדר במרתף חניה תת-קרקעי.</p>
ו.	<p style="text-align: center;"><u>חניה-</u></p> <p>תותר הריסת חלקים מהבניין הקיים בהתאם לנספח הבינוי ובתיאום עם מח' השימור בעיריית ת"א.</p>
ז.	<p style="text-align: center;"><u>הריסה-</u></p> <p>לדירות באגף החדש תותר באישור מחלקת השימור, בניית מרפסות מקורות פתוחות בהתאם להוראות החוק. שטח זה יהיה בנוסף לשטח העיקרי המצויין בסעיף 4.1.2 ס"ק א' ובטבלה 5.</p>
ח.	<p style="text-align: center;"><u>מרפסות-</u></p> <p>1. הבניה במרתפים תהיה בהתאם להוראות תכנית ע' ותכנית 2650ב'. בהתאם לכך תותר בניית דירות ו/או משרדים בקומת המרתף העליונה. 2. שטח עבור דירות ו/או משרדים אלו יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בסעיף א' ובטבלה 5. 3. איורור הדירות ו/או המשרדים במרתף יעשה באמצעות חצרות מונמכות ובהתאם להוראות החוק. חצרות אלו תותרנה בעומק מפלס המרתף. נספח הבינוי לנושא זה הינו מנחה. מיקום החצרות יהיה באישור מחלקת השימור. 4. כל האמור בתנאי שהמרתף לא יחרוג מהגדרת "מרתף" לפי תכנית "ע" מרתפים.</p>
י.	<p style="text-align: center;"><u>מרתף-</u></p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	צידוי- ציודי- שמאלי	צידוי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (השטח)	צפיפות לוחים (יח"ד/ניסו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים (4)		מגדל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת							שירות	עיקרי				
למרתף 0	למרתף 0	למרתף 0	למרתף 0	2	4	20.3	55	28.9	21	+1817 מרתפים	1817	בתאים לתכנית ע" בתאים לתכנית ע" 2650	419 (2)	1398 (1)	726	1	מגורים ב'

הערות
 1. בנוסף לשטח זה יותר שטח עבור מרפסות מקורות פתוחות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 2. שטח השירות חושב כ- 30% מהשטח העיקרי.
 3. אין בתכנית זו תוספת של זכויות בניה ביחס לתכניות הראשיות, במקרה של סתירה יגברו התכניות הראשיות.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים להוצאת היתר בניה

- א. רישום הערה בפקסי המקרקעין לעניין יעוד המבנה לשימור.
- ב. הכנת תיק תיעוד בהתאם להנחיות מחלקת השימור בעיריית ת"א יפו.

6.2 תנאים למתן אישור איכלוס

- א. אישור מה"ע או מי מטעמו בדבר סיום בפועל של עבודות השימור במגרש.

6.3 הוצאות הכנת התכנית

- א. הועדה המקומית תגבה את הוצאות הכנת התכנית וביצועה.

6.4 הגבלות בניה בגין שדה התעופה דב הוז ונמל התעופה בן-גוריון

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז (שדה דב).
- ב. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4/2 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון.
- ג. תנאי למתן היתר בניה, לרבות בקשות להקלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ד. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

7. ביצוע התוכנית

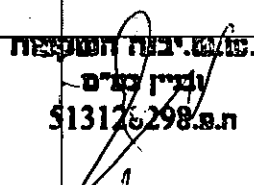
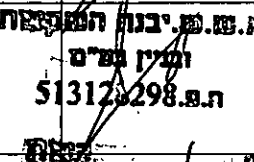
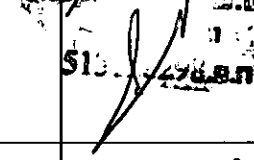
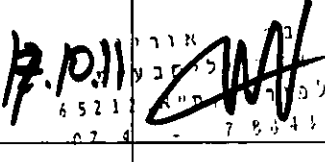
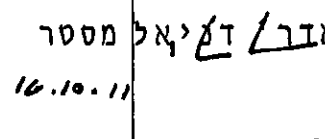
7.1 שלבי ביצוע

לייר

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התוכנית יהיה תוך כ-5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	 א.ש.ש. יבנה השקעות ופיקוח ת.פ. 513128298	א.ש.ש. יבנה השקעות ובניין בע"מ ח.פ. 513128298		שלום בן-עטיה	מגישי התוכנית
	 א.ש.ש. יבנה השקעות ופיקוח ת.פ. 513128298	א.ש.ש. יבנה השקעות ובניין בע"מ ח.פ. 513128298		שלום בן-עטיה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	 א.ש.ש. יבנה השקעות ופיקוח ת.פ. 513128298	א.ש.ש. יבנה השקעות ובניין בע"מ ח.פ. 513128298		שלום בן-עטיה	בעלי עניין בקרקע
	 א.ש.ש. יבנה השקעות ופיקוח ת.פ. 513128298	-	055529515	אדרי גידי בר-אוריין	עורכי התכנית
	 א.ש.ש. יבנה השקעות ופיקוח ת.פ. 513128298	-	027804327	אדרי דניאל מסטר	