

תא/מק/2570 ו'
 "יהודה הימית 25-27"
 עמוד 1 מתוך 13



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' תא/ מק/ 2570 ו'
שם תוכנית: יהודה הימית 25-27

מחוז: תל אביב
 מרחב תכנון מקומי: תל אביב - יפו
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים	
מתן תוקף	הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל- אביב - יפו		
מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965		
אישור תכנית מס' תא/מק/ 2570 ו'		
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק		
החל מיום 02.05.2012		
יידי בעדה/יו"ר ועדת המשנה	מהנדס העיר	מנהל האגף
דניאל ספיר מ"מ וסגן ראש העירייה תאריך: 3/6/14		

דברי הסבר לתוכנית

חיזוק ועיבוי המגורים באזור צפון יפו ע"י שינוי הצפיפות המותרת, שיפור חזית הרחוב ואיכות התכנון ע"י שינוי הוראות תוכנית 2570.
התוכנית מאחדת שני מגרשים למגרש בניה אחד בהסכמת הבעלים.
התוכנית משנה את צפיפות המגורים ע"י הקטנת השטח העיקרי הממוצע מ-110 מ"ר ליחידת דיור בתכנית תקפה ל-65 מ"ר עיקרי בתוכנית המוצעת (בתנאי ששטח העיקרי של יחידות הדיור לא יקטן מ-50 מ"ר ליחידה, ושטח עיקרי של 20% מיחידות הדיור לא יפחת מ-80 מ"ר). כל זאת בהתאם למדיניות ההצפפה של הועדה המקומית בצפון יפו וללא תוספת שטחים עיקריים.
סה"כ מציעה התוכנית 34 יח"ד ו-3 יחידות מסחר.
המבנה המוצע הוא בן 4 קומות וק. גג חלקית וכולל מרתף חנייה אחד עם מתקני חנייה כפולים עבור כל מקומות החנייה. וזאת כדי למנוע חפירה של מרתף נוסף בתוך מי תהום.
כמו כן התוכנית מציעה הבלטה של מרפסות אחוריות בשעור של 10% מעבר לקו הבניין האחורי. מדידת גובה הבנין תהיה מהנקודה הממוצעת בדרך הסמוכה למבנה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יהודה הימית 25-27	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
תא/2570	מספר התוכנית		
1040 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> • מתן תוקף 	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
2.5.12	תאריך עדכון המהדורה		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית מפורטת 	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מקומית 			
השלימו את מספר הסעיף הקטן ומחקו את המיותר:		לפי סעיף בחוק	
<ul style="list-style-type: none"> • 62 א(א) סעיף קטן <u>1.א</u> • 62 א(א) סעיף קטן <u>4.א</u> • 62 א(א) סעיף קטן <u>5.א</u> • 62 א(א) סעיף קטן <u>8.א</u> • 62 א(א) סעיף קטן <u>9.א</u> 			
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	היתרים או הרשאות		
<ul style="list-style-type: none"> • איחוד בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית. 	סוג איחוד וחלוקה		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי
- 177175 קואורדינטה X
 661900 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום
 מצפון - רחוב יהודה הימית
 מדרום - גוש 7023 חלקות 31, 32
 ממזרח - גוש 7023 חלקה 27
 ממערב - גוש 7023 חלקה 24
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית תל אביב - יפו
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
- התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית
- חלק מתחום הרשות תל אביב - יפו
 - תל אביב-יפו ברשומות יפו יהודה הימית 25-27

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7023	• מוסדר	• חלק מהגוש	25 26	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2570	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית 2570. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית 2570 – תחולנה הוראות תכנית זו.	4299	20/04/1995
ע"1 - מרתפים	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ע"1- מרתפים. בכפוף לשינוייה כפי שמופיעים בתכנית 2570. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית ע"1- מרתפים – תחולנה הוראות תכנית זו.	5167	18/03/2003
ג'1	ביטול	הוראות תוכנית ג'1 לא תחולנה בתחום תוכנית זו.	4208	8/12/1991
ג'1	ביטול	הוראות תכנית ג'1 לא תחולנה בתחום תכנית זו.	5705	20/8/2007

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		ש. מרמלשטיין אדריכלים	2.5.12		13		ל"ר	מחייב	חוראות התוכנית
		ש. מרמלשטיין אדריכלים	2.5.12	1			1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
		ש. מרמלשטיין אדריכלים	2.5.12	1			1: 200	מנחה	נספח בינוי
		דרך הנדסה	2.5.12	1			1: 100	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים על המנחים לגבי המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

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

1.8.1

דוא"ל	מקסי	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
דוא"ל	מקסי 03-6917089	סלולרי 0548019980	טלפון 03-6950327	כתובת התמ"ר 15 תל אביב	מס' תאגיד 513505305	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
דוא"ל avi@hangar1.co.il						שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.2 יזם במעל

דוא"ל	מקסי	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
דוא"ל avi@hangar1.co.il	מקסי 03-6917089	סלולרי 0548019980	טלפון 03-6950327	כתובת התמ"ר 15 תל אביב	מס' תאגיד 513505305	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקסי	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	
דוא"ל avi@hangar1.co.il	מקסי 03-6917089	סלולרי 0548019980	טלפון 03-6950327	כתובת התמ"ר 15 תל אביב	מס' תאגיד 513505305	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקסי	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
דוא"ל marmels@netvision.net.il	מקסי 03-5730355	סלולרי 0522 752364	טלפון 03-7314458	כתובת התסתדרות 14 גבעתיים	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
דוא"ל echudmod@netvision.net.il	מקסי 03-5280103	סלולרי 0528 662922	טלפון 03-6293213	כתובת מזא"ר 1 תל אביב	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מורד
דוא"ל alex@alexrabbin.com	מקסי 077-2121105	סלולרי 0528 212139	טלפון 077-2121104	כתובת רח' הרקפת 7 ת.ד. 3051 תל-מנחם	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יועץ תנועה

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

חיזוק ועיבוי המגורים באזור צפון יפו ע"י שינוי הצפיפות המותרת, שיפור חזית הרחוב ואיכות התכנון ע"י שינוי הוראות תוכנית 2570.

2.1.1 איחוד שני מגרשים למגרש אחד בהסכמת כל הבעלים.

2.1.2 התוכנית מוסיפה 16 יחידות דיור ל-18 היחידות הקיימות בתוכנית התקפה, סה"כ מציעה התוכנית 34 יחידות מסחר ללא תוספת שטחים עיקריים. שינוי צפיפות המגורים כך ששטח הדירות הממוצע לא יפחת מ-65 מ"ר לשטחים עיקריים. שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-50 מ"ר לשטחים עיקריים. לפחות 20% מסך יחידות הדיור יהיו בשטח הגדול מ-80 מ"ר לשטחים עיקריים.

2.1.3 התוכנית מציעה שינוי בקו הבנין האחורי לצורך הבלטת מרפסות בשיעור של 10%. כמו כן שינוי בקו בנין צדדי מ-מ' 2.4 ל-0 בעומק של 10 מ' בגבול המערבי עם חלקה 24.

2.1.4 שינוי במדידת גובה הבנין כך שהגובה ימדד מהנקודה הממוצעת בדרך בסמוך למבנה.

2.1.5 שינוי גובה קומת המרתף ל-4.5 מ' נטו ובנוסף חפירת בורות חנייה עד לעומק של 2.5 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 איחוד מגרשים 25, 26 בהסכמת כל הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, ועפ"י סעיף 62א' ס"ק א.1 לחוק התכנון והבניה.

2.2.2 הוספת 16 יחידות מגורים ע"י שינוי צפיפות המגורים כך ששטח הדירות הממוצע לא יפחת מ-65 מ"ר לשטחים עיקריים. שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-50 מ"ר לשטחים עיקריים. לפחות 20% מסך יחידות הדיור יהיו בשטח הגדול מ-80 מ"ר לשטחים עיקריים ע"פ סעיף 62א' ס"ק א.8 לחוק התכנון והבניה.

2.2.3 שינוי בקו הבנין האחורי לצורך הבלטת מרפסות בשיעור של 10%. ושינוי בקו בנין צדדי מ-מ' 2.4 ל-0 בעומק של 10 מ' בגבול המערבי עם חלקה 24, ע"פ סעיף 62א' ס"ק א.4 לחוק התכנון והבניה.

2.2.4 שינוי במדידת גובה הבנין כך שהגובה ימדד מהנקודה הממוצעת בדרך בסמוך למבנה, ע"פ סעיף 62א' ס"ק א.5 לחוק התכנון והבניה.

2.2.5 שינוי גובה קומת המרתף ל-4.5 מ' נטו ובנוסף חפירת בורות חנייה עד לעומק של 2.5 מ', ע"פ סעיף 62א' ס"ק א.9 לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.040 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2224		1976	מ"ר	מגורים
		34	+16	18	מס' יח"ד	
		168		416	מ"ר	מסחר
		2392	-	2392	מ"ר	סה"כ מגורים ומסחר

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	
תאי שטח	תאי שטח	תאי שטח	תאי שטח
		101	מגורים ד

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לפני המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
2392	מגורים ד	230%	מגורים ד
230%			

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'	
4.1.1	שימושים	
א.	השימוש במגרשים יהיה שמוש למגורים כמפורט בתכנית התקפה 2570 סעיף 3.1.1. בנוסף יותר שמוש למסחר בקומת הקרקע בלבד ע"פ סעיף 3.6. במסגרת "שמוש למגורים" תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בהליך של פרסום ע"פ סעיף 149 לחוק שמושי אכסון מלונאים וכן שרותים קהילתיים לאוכלוסית הסביבה (כגון: גני ילדים ומעונות, מועדוני יום לקשישים ושרותי בריאות ורווחה קהילתית). אם שוכנעה כי השימוש המוצע משתלב באופי השכונה ואין בו מטרד לדיירי הסביבה מאופי השימוש ואופן פעילותו.	
ב.	השימושים במרתפים יהיה כמפורט בתכנית על.	
4.1.2	הוראות	
א.	צפיפות למרות האמור בתוכנית 2570 סעיף 3.2.6 שטח הדירות הממוצע לא יפחת מ-65 מ"ר לשטחים עיקריים. שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-50 מ"ר לשטחים עיקריים. לפחות 20% מסך יחידות הדיוור יהיו בשטח הגדול מ-80 מ"ר לשטחים עיקריים. סה"כ מספר הדירות יהיה 34.	קוי בניין יותר קו בנין צדדי אפס בעומק של 10 מ' בגבול המערבי עם חלקה 24. למרות האמור בתכנית 2570 סעיף 3.2.4 תותר בניית מרפסות בשיעור 10% מעבר לקו בניין אחורי.
ג.	גובה הבניין למרות האמור בתכנית 2570 סעיף 3.2.3 א' גובה הבניין ימדד מהנקודה הממוצעת (ולא הנמוכה) שעל ציר הדרך הסמוכה ולא יעלה על 16 מ' עד תחתית מעקה הגג. למרות האמור בתכנית 2570 סעיף 3.2.3 ג' תותר הגבהת חדר המדרגות ופיר המעלית עד לגובה מירבי של המעקה הבנוי שמעל קומת הגג. סטייה מהגבהים המפורטים בתוכנית זו תהווה סטייה ניכרת.	מרתף למרות האמור בתכנית על סעיף 9 ד' תותר הגבהת גובה קומת המרתף ל-4.5 מ' נטו ובנוסף יותרו בורות חנייה עד לעומק של 2.5 מ'.
ה.	פיתוח גובה הגדרות יהיה עד 2 מ' וימדד מהנקודה הנמוכה משני צידי הגדר. מעל תקרת המרתף יתוכנן מילוי אדמה גננית בגובה 1.2 מ' לצורך בתי גידול לצמחיה. פירי אורור למרתפים לא יבלטו מפני הקרקע ולא ימוקמו בצמידות לשטח הציבורי ולמגרשים השכנים.	הוראות עיצוב א. לא יותרו גגות רעפים בכל שטח התוכנית. ב. לא תותר קומת עמודים מפולשת. ג. לא יותרו מתקנים טכניים (כגון מזגנים, מסתורי כביסה) הבולטים ממישור החזיתות. מתקנים אלו יוסתרו ע"י אלמנטים קלים. ד. במפלס הגג העליון +19.00 לא תותר כל בניה לרבות הקמת מצללות ברכות שחיה וכדומה. למעט האמור לעיל בסעיף ג. ה. במפלס הגג העליון לא יותר למקם דוודים מעל גובה המעקה הבנוי. ו. לא יותר ציפוי המבנים באבן, למעט חלקי מבנה וקומת הקרקע. ז. פרטי הבניה חומרי הגמר והגוונים יותאמו לבניה הקיימת בצפון יפו ויאושרו ע"י מה"ע.
ז.	חנייה תת קרקעית ניתן יהיה לתכנן את כל החניות במתקנים כפולים. מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר.	

5. טבלת זכויות והולאות בנייה – מעב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות מעל לפניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	תלסיית (%) משטח תא השטח	צפימות (יח"ד לדגם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד מגורים ד		
	ציד- ציד-י- שמאל	ציד- ימני							קדמי	מתחת לפניסה הקובעת	שטחי בנייה סה"כ				שטחי שירות	מתחת לפניסה הקובעת
4***	2.4 - 0	2.4	0	1	5**	19*	34	44.5%	4628	1664	0	572	2392	1040	101	

* 16 מ' גובה המבנה עד תחתית מעקה הגג ונוסף 3 מ' גובה קומה חלקית על הגג סה"כ 19 מ'.

** סה"כ 5 קומות כולל קומת גג חלקית.

*** הקלה למרפסות בקו בנין אחורי בשעור 10%.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתרי בניה	
6.1.1	יש לקבל את אישור הרשות לאיכות הסביבה.
6.1.2	איחוד החלקות למגרש אחד לפי התוכנית (אישור מפות לצרכי רישום ע"י הועדה המקומית והבטחת הרישום הסופי בלשכת רשם המקרקעין).

6.2 היטל השבחה	
6.2.1	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 חניה פריקה וטעינה	
6.3.1	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בלבד ועל פי תקן החניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 הפקעות	
6.4.1	כל השטחים לצורכי ציבור בתחום התוכנית ירשמו על שם עיריית ת"א יפו לשימוש וחזקה ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה אדם או חפץ ומשוחררים מכל שיעבוד וחזקה. העירייה תהיה זכאית להפקיע שטחים הנ"ל.
6.4.2	ההפקעה תובטח כתנאי למתן היתרי בניה על פי סעיפים 6.1 ו-6.2 ובכפוף לכתב ההתחייבות.
6.4.3	שינוי לא מהותי בשטחים אלו כתוצאה ממדידות באתר לא יחשב כשינוי לתוכנית זו.

7. ביצוע התוכנית

7.1 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע 10 שנים מיום אישורה כחוק. (אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא היתר בניה כלל, תבטלנה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית)

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ח.פ. 513505305	א.ש. אחים כהן בע"מ ח.פ. 513505305	תאגיד: א.ש. אחים כהן בע"מ	
תאריך: 3.5.12	חתימה:	שם: שמעון מרמלשטיין	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד: ח.פ. 513505305	א.ש. אחים כהן בע"מ ח.פ. 513505305	תאגיד: א.ש. אחים כהן בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ח.פ. 513505305	א.ש. אחים כהן בע"מ ח.פ. 513505305	תאגיד: א.ש. אחים כהן בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	