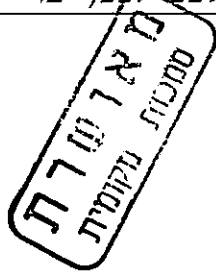


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/מק/ 4023

שם תוכנית: יפת 117-119, יפו



מחוז: תל-אביב
מרחב תכנון מקומי: תל-אביב
סוג תוכנית: תב"ע בסמכות מקומית

אישורים

אישור

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית:		תכנית מס' 4023 יפת 117-119
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	פרוטוקול	ב' החלטה
27.11.2013	13-0019	12
"	"	"
"	"	"
"	"	"
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
	תאריך:	9/8/14

ה.ה.

דורון ספיר, עו"ד
מימ וסגן ראש העירייה

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית היא איחוד חלקות 105+107 למגרש בניה אחד, הקטנת שטח יחידת הדיור הממוצעת המותרת מ 110 מ"ר לשטח ממוצע של 65.0 מ"ר עיקרי ליחיד שה"כ 15 יחידות דיור בתחום התכנית, הגדלת תכסית הבניה על הגג עד ל- 75% משטח הגג, שינוי החלוקה בין שטחי המסחר למגורים מ 30% למסחר ו 120% למגורים, לשימוש למסחר – 16% משטח המגרש ושימוש למגורים – 134% משטח המגרש, כל זאת ללא שינוי בסך השטחים המותרים. הסדרת התנועה והחניה בתחום התכנית ועיצוב החזיתות בהתאמה לסביבה הקיימת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>יפת 117-119</p> <p>4023</p> <p>0.746 דונם</p> <p>אישור</p> <p>3</p> <p>27.11.2013</p> <p>תוכנית מתאר מקומית</p> <p>כן</p> <p>ועדה מקומית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <ul style="list-style-type: none"> • 62 אי (1), (6), (8), (9) <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p>	<p>1.1</p> <p>1.2</p> <p>1.3</p> <p>1.4</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל אביב יפו
		קואורדינטה X	176/675
		קואורדינטה Y	660/875
1.5.2	תיאור מקום	רחוב יפת	מס' 117, 119
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	תל אביב יפו
		התייחסות לתחום הרשות נפה	כל תחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	תל אביב-יפו ברשומות יפת 117-119

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7047	לא מוסדר	חלק מהגוש	107, 105	

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
2563 ✓	שינוי	הוראות תכנית 2563 יחולו למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	4190	06/02/1994
1-ע ✓	כפיפות	הוראות ע-1 חלות	5167	18/03/2003

* הוראות תכנית ג-1 אינן חלות על תכנית זו

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		ענת בלומנטל	27.11.13		13		מחייב	הוראות התוכנית
		ענת בלומנטל	27.11.13	1		1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
		ענת בלומנטל	27.11.13	1		1: 250	מנחה	נספח בינוי
		דגש הנדסה	27.11.13	1		1: 250	מנחה	נספח תנועה

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	נעמן איתן חבי להנדסה ובניין בע"מ		8336	נעמן איתן בע"מ	510909526	ראול וולנברג 22 אי רמת החייל ת"א	03-6493511		03-6490182	alex@naaman-citan.com	גוש : 7047 חלקות 105,107

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	נעמן איתן חבי להנדסה ובניין בע"מ			נעמן איתן בע"מ	510909526	ראול וולנברג 22 אי רמת החייל ת"א	03-6493511	054-4688659	03-6490182	alex@naaman-citan.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	פרטי חבי נווה פאר יחזקאל בן יצחק בע"מ			510236995	שנקר 34 חולון	050-5630690	050-5630690		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	ענת בלומנטל	051725851	25866			אבן גבירול 50 ת"א	03-5240570	0505-272870	03-5222842	anat@BD-arch.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

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**

- 2.1.1 איחוד חלקות 105+107 למגרש בניה אחד והקמת מרתף חניה מאוחד.
 2.1.2 שינוי שטחן המינימלי של הדירות המותרות משטח ממוצע של 110 יח"ד לשטח של 65 מ"ר עיקרי בממוצע. סך הדירות המותרות בתכנית זו יהיה 15 יח"ד.
 2.1.3 שינוי החלוקה המותרת בין מסחר למגורים מ 120% למגורים ו 30% למסחר, ל 134% למגורים ו 16% למסחר (שטח עיקרי).
 2.1.4 הגדלת תכסית הבניה על הגג עד 75% משטח הקומה שמתחתיה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 איחוד חלקות 105+107 למגרש בניה אחד לפי סעיף 62א (1) לחוק.
 2.2.2 שינוי שטחן המינימלי של הדירות המותרות משטח ממוצע של 110 יח"ד לשטח של 65 מ"ר עיקרי בממוצע. סך הדירות המותרות בתכנית זו יהיה 15 יח"ד, זאת ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, לפי סעיף 62א (8) לחוק.
 2.2.3 שינוי החלוקה המותרת בין מסחר למגורים והתרת שימוש למסחר של 16% מזכויות הבניה (שטח עיקרי), ולמגורים 134% מזכויות הבניה (שטח עיקרי), ללא שינוי בסך כל השטחים למטרות עיקריות, לפי סעיף 62 (א) לחוק
 2.2.4 התרת תכסית בניה מותרת על הגג של עד 75% מתכסית הקומה שמתחתיה, לפי סעיף 62 (א) 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.746 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתאיך	מפורט				
		999	+ 103.8	895.2	מ"ר	מגורים
		15	+ 7	8	מס' יח"ד בתכנית	
		21	10+	11	מס' יח"ד לדונם	
		120	- 103.8	223.8	מ"ר	מסחר

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	יעוד
				1057	מסחר ומגורים

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
150 	1119	מגורים ומסחר - סה"כ	150	1119	מגורים ומסחר - סה"כ
134	999	מגורים	120%	895.2	מגורים
16	120	מסחר	30%	223.8	מסחר

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים ומסחר בקומת קרקע	
4.1.2	הוראות	
א.	מספר יחידות דיור	בתחום התכנית יותרו 15 יחידות דיור לכל היותר
ב.	שטח עיקרי ממוצע ליחיד במ"ר	65 מ"ר לכל הפחות
ג.	תכסית הבניה על הגג	75% משטח תכסית הקומה שמתחתיה
ד.	שימוש למסחר	מותר 16% שימוש מסחר משטח המגרש.
ה.	שימוש למגורים	מותר 134% שימוש למגורים משטח המגרש

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				מאתחל לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			שטחי בניה	סה"כ	עיקרי	שרות								
מגורים ד'	מסחר מגורים	746	120	16.0%	0	0	14.5	ק+2+גג	0	2/0	2/0	2	4	
			999	134.0%	0	0								21

- אין בתכנית זו בכדי להגדיל את סך זכויות הבניה העיקריות המותרות.
- במקרה של סתירה בין הוראות התכנית הראשית להוראות תכנית זו, תקבע התכנית הראשית לגבי זכויות הבניה למעט החלוקה בין שטחי המסחר למגורים.
- בנוסף לשטחי השרות המפורטים בטבלה, יתווספו השטחים הקבועים בחוק לצורך הגדלת שטח הממ"ד
- בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה, יתווספו שטחי מרפסות לפי התקנות ובכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו לעיצוב החזיתות.
- יותר שינוי החלוקה בין המגורים למסחר ללא תוספת זכויות, על ידי הגדלת המסחר בלבד וזאת עד לשטח המסחר המירבי המותר לפי התכנית הראשית.
- גובה המבנה המירבי המפורט בטבלה 5 כולל את קומת הגג החלקית. מעל לגובה זה יותר מעקה גג לפי הוראות התכנית הראשית 2563 ומתקנים טכניים בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1. תחבורה ותנועה:**

מס' החניות וסידורי התנועה במגרש יהיו בהתאם לתקנות התעבורה ותקני החניה התקפים בעת הוצאת היתר בניה. כל החניה במגרש תהיה תת קרקעית.

6.2. תשתיות:

כל הצנרות בבניין יהיו פנימיות וסמויות לעין. תיאסר התקנת כל סוג של צנרת או כבילה על גבי קירות חיצוניים. ההיתר המוצע מתוקף תכנית זו יתן פתרונות ניקוז, התחברויות לתשתיות עירוניות ופירוט תשתיות כגון: חשמל, מים, ביוב, תקשורת, מיקום מתקני אשפה וגז לשביעות רצון ואישור העירייה כנדרש. מרחקי הפירה ובניה מקווי מתח עליון וגבוה יהיו בהתאם לתקנות והנחיות חח"י. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות מח' התברואה בעת"א.

6.3. עיצוב:

חזיתות המבנה, המרפסות, מבנה ואופי גג המבנה, התייחסותו לרחוב העירוני, תכנית הפיתוח וחומרי הגמר והחפוי יובאו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ויהיו לפי המדיניות העירונית התקפה בעת הוצאת ההיתר.

6.4. איכות הסביבה:

6.4.1 ביצוע הבניה יהיה מותנה בעמידה בדרישות של היחידה לאכה"ס והנחיות הבניה הירוקה בעת הוצאת היתר לבניה.

6.4.2 בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במים, משאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס העיר.

6.4.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

6.5. מבנים להריסה ושביל מעבר לחלקה 104:

6.5.1 מבנים להריסה לפי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. המבנים המיועדים להריסה יהרסו ושיירי הפסולת יסולקו על ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם.

6.5.2 בתחום חלקה 105 יקבע שביל מעבר לחלקה 104 ברוחב של כ 94 ס"מ ובאורך של כ 8 מ'. תכנון השביל יכלל בהיתר שיוצא לחלקה המאוחדת. בסמכות הועדה המקומית לבטל את שביל המעבר במידה ותשתכנע כי השביל אינו הכרחי לשם כניסה אל המבנה בחלקה 104.

6.6. איחוד חלקות:

6.6.1 חלקות 105 ו 107 בגוש 7047 יאוחדו למגרש בניה אחד ויוקם בשטח המגרש מרתף חניה מאוחד.

6.7. השבחה:

6.7.1 היטל השבחה יגבה כחוק

6.8. תנאים למתן היתר בניה :	
6.8.1	עריכת מפה לצרכי רישום ואישורה על ידי הועדה המקומית
6.8.2	אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעיצוב חזיתות המבנה והתאמתו לאופי השכונה. במסגרת זו יובאו לאישור מיקום וגודל פתחים ומרפסות, פרטי חזית, תמרי גמר, גדרות ופרטי פיתוח.

6.9. תנאים למתן תעודת איכלוס :	
6.9.1	פינוי והריסת המבנים המיועדים להריסה בהתאם לתכנית .
6.9.2	אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לביצוע בפועל של הבניה בהתאם להנחיות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית מבנה מגורים ומסחר כמפורט, לפי הנחיות נספח הבינוי	הבניה תבוצע בשלב אחד.

7.2 מימוש התוכנית

ביצוע התכנית יהיה בשלב בניה אחד.
מימוש התכנית תוך 5 שנים מיום מתן תוקף. במידה ולא יצא היתר בניה לשטחים העל קרקעיים תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית, יתבטלו הוראות תכנית זו ויקבעו הוראות התכנית הראשית בלבד.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	נעמן איתן	נעמן איתן שם רשות מקומית:	
510909526	חב' להנדסה ובנין בע"מ	נעמן איתן חב' להנדסה ובנין בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	בלומנטל דרסלר-אדריכלים	ענת בלומנטל	
051725851	אבן גבירול 50, ת"א	ענת בלומנטל – אדריכלים	
טל: 03-5240570			
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	נעמן איתן	נעמן איתן חב' להנדסה ובנין בע"מ	
510909526	חב' להנדסה ובנין בע"מ	נעמן איתן בע"מ	
	ראול וולנברג 22 ת"א	נעמן איתן בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	חב' נווה פאר	תאגיד:	
510236995	יחזקאל בן שחק בע"מ	בעלים- חב' נווה פאר יחזקאל בן שחק בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	