



**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית מתייחסת לבנין משרדים בן 4 קומות עם קומת קרקע מסחרית ותחנת דלק בדרום רחוב יפת ביפו. הבניין גובל בבתי קברות מדרום וממערב, ברחוב יפת ממזרח ובפרוייקט מגורים עתידי מצפון. מטרת תכנית זו היא להסב את חלקו המערבי של המבנה למגורים בהתאם להוראות התכנית הראשית ובכפוף למגבלות המרחק המותר מתחנת הדלק, להוסיף קומות ולהגדיל את מספר היחידות המותר ללא תוספת של שטחי בניין עיקריים (הצפפה). חלקו המזרחי של המבנה ישאר ללא שינוי, ביעוד של מסחר ומשרדים. המבנה כולו ישופץ ועיצובו יותאם לשימוש של מגורים ולאופי הבנייה בשכונה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפת - ים	שם התוכנית	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>
תא/מק/3996	מספר התוכנית	
2,857 ד'		<b>1.2 שטח התוכנית</b>
• תוקף	שלב	<b>1.3 מהדורות</b>
1	מספר מהדורה בשלב	
15/01/2014	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• 62 א (1), 62 א (4), 62 א (5), 62 א (8), 62 א (9)	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי	

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו

קואורדינטה X 176123  
קואורדינטה Y 660212

המתחם נמצא בחלק הדרומי של יפו. רחוב יפת ממזרח ומגרשים קיימים מדרום - מערב, ממערב ומצפון.

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית תל אביב - יפו

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות תל אביב - יפו

תל אביב - יפו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יישוב שכונה רחוב מספר בית גבעת עליה יפת 246

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7043	• מוסדר	• חלק מהגוש		37

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
תמא13	• כפיפות		היימ 1713	31.07.1983
2608	• שינוי	תכנית 2608 חלה למעט השינויים המפורטים בתכנית זו	4832	14.12.1999
1ע	• כפיפות		5264	18.03.2003
תמא 18	• כפיפות		היימ 985	22.8.76

\* תכנית ג' - בניה על גגות על כל שינוייה אינה חלה 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
	ועדה מקומית	מוזו אדריכלים ומתכנני ערים	15.01.2014	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	עיריית תל אביב	15.01.2014	1	לא רלוונטי	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	מוזו אדריכלים ומתכנני ערים	15.01.2014	1	לייר	1:500	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											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
לא רלוונטי	יפת ים השקעות 1999 בע"מ	ח.פ.512756883	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי						

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלוונטי	יפת ים השקעות 1999 בע"מ	ח.פ.512756883	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלוונטי	יפת ים השקעות 1999 בע"מ	ח.פ.512756883	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ש"ר ראשי	אדריכל	זימטרי מזו	30394422	51794	מזו אדריכלים ומתכנני ערים	לא רלוונטי	רח' החשמל 18, תל אביב 65117	03-5614626	לא רלוונטי	03-5614625	
יועץ תועה	מהנדסת	אלכסנדרה נוסובסקי	310468129	76333		לא רלוונטי	רח' חורוביץ 1, ראשון לציון	039679665	לא רלוונטי		
מודד	מודד	שבתאי הפר	065207573	484		לא רלוונטי	רח' המעלה 12, נבתיים	03-5731403	לא רלוונטי	03-5731402	

**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
התכנית הראשית	תכנית 2608 אשר קבלה תוקף בתאריך 14.12.1999 י.פ. 4832

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**

הסבת הבניין למגורים בחלקו המערבי בהתאם לתכנית הראשית. זאת על ידי הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות, הגבהת חלקו המערבי של המבנה, שינוי קו בנין מערבי ושינויים שונים בעיצוב. כל זאת לטובת התאמת השימוש במבנה לסביבתו ויצירת פתרונות דיור מתאימים לשכונה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות, ללא תוספת בשטחי בניה עיקריים, גודלה הממוצע של יחידת דיור לא יקטן מ 65 מ"ר שטח עיקרי, זאת לפי סעיף 62א (8) בחוק התוה"ב
- ב. הגבהת גובהו הכולל של המבנה (כולל קומת הגג החלקית) ב 8.5 מ' מעל למאוסר בתכנית הראשית. סה"כ גובהו המרבי של הבניין יהיה 26 מ' מעל למפלס הכניסה 22.50 מעפה"י שנקבע בתכנית הראשית, זאת לפי סעיף 62א (9) בחוק התוה"ב
- ג. שינוי קו בנין מערבי (הגובל עם בית קברות) 0 מטר, זאת לפי סעיף 62א (5) בחוק התוה"ב
- ד. שינויים שונים בעיצוב הבניין, זאת לפי סעיף 62א (5) בחוק התוה"ב
- ה. הקלה בהתאם לסעיף 15-ד לתמ"א/4-18 במרחק מינימלי לתחנת דלק.
- ו. חלוקת החלקה לשני תאי שטח נפרדים ע"מ להתאים להוראות תמ"א/18/4 ע"פ סעיף 62א (1)



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם 2.857 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	ממרט				
		3410	0	3410	מ"ר	משרדים/מגורים
		52	21	31	מס' יח"ד	
		880	0	880	מ"ר	מסחר/תחנת חלק
		200	0	200	מ"ר	הצללת אזור משאבות

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 ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				2,1	אזור מגורים, מסחר ותעסוקה. (שינוי יעוד קרקע לצורכי מבא"ת בלבד)

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 ←	2857.03	אזור מגורים, מסחר ותעסוקה. (שינוי יעוד קרקע לצורכי מבא"ת בלבד)	100	2857.03	אזור תכנון מיוחד (לא תואם מבא"ת)

## 4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור מגורים, מסחר ותעסוקה.																																		
4.1.1	שימושים אזור מגורים, מסחר ותעסוקה בהתאם לטבלת הזכויות ולהוראות בינוי להלן.																																		
4.1.2	הוראות הוראות בינוי																																		
	<b>4.1.2.1 היקפי הבנייה המותרת</b>																																		
	<b>4.1.2.1.1 היקף הבניה - היקף הבניה לא יעלה על המפורט לעיל, לפי חלופה א' בתכנית הראשית:</b>																																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">שימוש</th> <th colspan="2">שטח עיקרי</th> <th colspan="2">שטחי שירות</th> </tr> <tr> <th>מעל למפלס הכניסה</th> <th>מתחת למפלס הכניסה</th> <th>מעל למפלס הכניסה</th> <th>מתחת למפלס הכניסה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>משרדים/מגורים</td> <td>3,410 מ"ר</td> <td>-</td> <td>1,000 מ"ר</td> <td>7,500 מ"ר</td> </tr> <tr> <td>מסחר</td> <td>880 מ"ר</td> <td>-</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>תחנת דלק</td> <td>כלול במסחר</td> <td>-</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>תחנת דלק</td> <td>200 מ"ר להצללת אזור המשאבות</td> <td>-</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>סה"כ</td> <td>4,490</td> <td>-</td> <td>1,000 מ"ר</td> <td>7,500 מ"ר</td> </tr> </tbody> </table>	שימוש	שטח עיקרי		שטחי שירות		מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	משרדים/מגורים	3,410 מ"ר	-	1,000 מ"ר	7,500 מ"ר	מסחר	880 מ"ר	-			תחנת דלק	כלול במסחר	-			תחנת דלק	200 מ"ר להצללת אזור המשאבות	-			סה"כ	4,490	-	1,000 מ"ר	7,500 מ"ר
שימוש	שטח עיקרי		שטחי שירות																																
	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה																															
משרדים/מגורים	3,410 מ"ר	-	1,000 מ"ר	7,500 מ"ר																															
מסחר	880 מ"ר	-																																	
תחנת דלק	כלול במסחר	-																																	
תחנת דלק	200 מ"ר להצללת אזור המשאבות	-																																	
סה"כ	4,490	-	1,000 מ"ר	7,500 מ"ר																															
	<ul style="list-style-type: none"> <li>תכנית זו אינה מוסיפה ואינה גורעת שטחי בניה. במידה ותהיה שתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית לנושא שטחי בניה, תגבר התכנית הראשית.</li> <li>תותר תוספת שטח לצורך התאמת גודל ממ"ד בהתאם לשינויים בחוק.</li> <li>בתא שטח 1 לא תותר הקמת תחנת דלק.</li> <li>בתא שטח 2 לא תותר הקמת מגורים (כל עוד קיימת תחנת דלק).</li> </ul>																																		
	<b>4.1.2.1.2 קווי הבנין - קווי הבנין המרביים לרחוב ולמגרשים הסמוכים יהיו כמתואר בתשריט:</b>																																		
	<p>א. קו בנין מזרחי - לרחוב יפת 0 מטר</p> <p>ב. קו בנין דרומי ( לחלקה 38 ) 0 מטר</p> <p>ג. קו בנין צפוני 3.5 מטר</p> <p>ד. קו בנין מערבי 0 מטר</p> <p>ה. הקלה של 10% בהתאם לסעיף 15 ד לתמ"א/4-18 במרחק מינימלי לתחנת דלק</p>																																		

<p><b>4.1.2.1.3 מספר הדירות המירבי :</b></p> <p>א. מספר הדירות המירבי המותר הוא 52 דירות, המתקבל מחלוקת שטחי הבניה העיקריים המותרים ב-65, זאת במידה וכל השטחים המיועדים למגורים/תעסוקה ישמשו למגורים.</p> <p>ב. מספר יחידות הדיור המירבי המותר יהיה המספר המתקבל מחלוקת השטח העיקרי המבוקש למגורים ב-65, זאת במידה וחלק מן השטחים המיועדים למגורים/תעסוקה ישמשו לתעסוקה.</p> <p><b><u>4.1.2.2 גובה בנין ואופיו</u></b></p> <p><b>4.1.2.2.1 גובה מפלס כניסה קובע: 22.50 + מ' מעל פני הים</b></p> <p><b>4.1.2.2.2 גובה מעל מפלס הכניסה הקובע:</b></p> <p>א. גובה הבניין לא יעלה על 23 מ' וימדד מגובה הכניסה הקובעת ועד לגמר הגג.</p> <p>ב. גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.30 מעל לגובה בסעיף א' לעיל</p> <p><b>4.1.2.2.3 תותר בניה על גג הבניין במסגרת שטחי הבניה המותרים ולפי ההוראות הבאות:</b></p> <p>א. סה"כ השטח הבנוי מעל הגובה המותר לבניה לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיו. גובה הבניה על הגג לא יעלה על 3 מ' מעל לגובה בסעיף 4.1.2.2.2 לעיל</p> <p>ב. גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.30 מעל לגובה בסעיף ב' לעיל</p> <p>ג. מעל לגג העליון לא יותרו שימושים עיקריים אלא מתקנים טכניים בלבד.</p> <p><b>4.1.2.2.4 גובה הקומות יהיה בהתאם למדיניות העירייה המאושרת בעת הוצאת ההיתר</b></p> <p><b>4.1.2.2.5 גובה מתחת למפלס הכניסה הקובע:</b></p> <p>תותר הקמת מרתפים מתחת למפלס הכניסה הקובע, לפי תכנית עי-1 ולפי התכנית הראשית.</p> <p><b>4.1.2.2.6 גוזזטרה ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא במניין שטח המותר לבניה גם אם המרפסת מקורה בגובה קומה אחת ובלבד ששטחן הכולל של כל הגוזזטראות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר דירות בבניין. גג בלתי מקורה לא ייראו כגוזזטרה.</b></p>		
---	--	--

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מירבי	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מכלל בניה על הגג (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)							
				מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	מ"ר	מ"ר	קדמי	צדדי- צפוני	צדדי- דרומי	אחורי
				עיקרי	שרות																	
אזור מגורים, מסחר ותעסוקה.	1	878	2857	1000	7500	12,990	455	52	18		26	7+גג	3	0	3.5	0	0	0				
																			3,410	מגורים/משרדים		
																			880	מסחר		
																			כלול במסחר	תחנת דלק		
																			200	הצללה לאזור משאבות		
				4,490																		

- תכנית זו אינה מוסיפה ו אינה גורעת שטחי בניה. במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית לנושא שטחי בניה, תגבר התכנית הראשית.
- תותר תוספת שטח לצורך התאמת גודל ממ"ד בהתאם לשינויים בחוק.
- בתא שטח 1 לא תותר הקמת תחנת דלק.
- בתא שטח 2 לא תותר הקמת מגורים.

**6. הוראות נוספות****6.1 איכות הסביבה**

6.1.1 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. **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.

**6.2 שטח פרטי עם זכות מעבר לציבור ורישום זיקת הנאה הודנית**

6.2.1 מסומן סימון עקרוני בתשריט. בתכנית יוקצו שטחים פרטיים פתוחים, מקורים או בלתי מקורים בשטח שלא יפחת מ 400 מ"ר ותובטח בהם זכות מעבר לציבור (הולכי רגל).

6.3.2 רוחבם של השטחים הפרטיים עם זכות מעבר לציבור לא יפחת מ 3 מ'. מימדיהם ומיקומם הסופי יקבעו במסגרת תכנית הבינוי והעיצוב.

6.3.3 בין בתאי שטח 1 ו-2 תרשם זיקת הנאה הודנית מלאה.

**6.3 מבנים להריסה**

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

**6.4 תשריט בינוי ועיצוב**

6.4.1 בהתאם להוראות התכנית הראשית, תנאי לגשת בקשות להיתרי בניה יהיה הכנת תשריט בינוי ועיצוב ואישורו בועדה המקומית. הוראות להכנת התשריט יהיו כמפורט בתכנית הראשית.

**6.5 תנאים למתן היתר בנייה**

6.5.1 היתרי בניה יוצאו בכפוף להוראות תשריט בינוי ועיצוב לשני המגרשים יחד, כמפורט בתכנית הראשית.

6.5.2 היתרי בניה יותנו במתן התחייבות לרישום זיקות הנאה למעבר הציבור בשטחים המיועדים לכך ולפי תשריט הבינוי והעיצוב.

6.5.2 איכות הסביבה: הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

**6.6 תנאים למתן היתר איכלוס**

6.6.1 תנאי למתן היתר איכלוס יהיה רישום בפועל של זיקת הנאה למעבר הציבור.

**6.7 היטל השבחה**

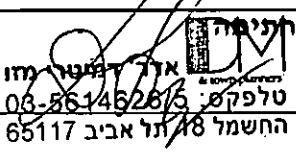
6.7.1 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תגבה היטל השבחה עפ"י הוראות החוק.

**7. מימוש התוכנית**

ביצוע תכנית זו יהיה תוך 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b> <del>יפת ים השקעות (1999) בע"מ</del>	<b>שם:</b> יפת ים השקעות 1999 בע"מ	<b>מגיש התוכנית</b>
<b>מספר תאגיד:</b> 512756883 ח.פ.	<del>ח.פ. 512756883 רח' יפת 246 יפו</del>	<b>תאגיד/שם רשות מקומית:</b> יפת ים השקעות 1999 בע"מ	

<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b> 	<b>שם:</b> דימיטרי מזו	<b>עורך התוכנית</b>
<b>מספר תאגיד:</b> 51794 מ.ר.	<b>טלפקס:</b> 08-5614528/5 <b>החשמל 48 תל אביב 65117</b>	<b>תאגיד/שם רשות מקומית:</b> מזו אדריכלים ומתכנני ערים	

<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b> <del>יפת ים השקעות (1999) בע"מ</del>	<b>שם:</b> יפת ים השקעות 1999 בע"מ	<b>יזם בפועל</b>
<b>מספר תאגיד:</b> 512756883 ח.פ.	<del>ח.פ. 512756883 רח' יפת 246 יפו</del>	<b>תאגיד/שם רשות מקומית:</b> יפת ים השקעות 1999 בע"מ	

<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b> <del>יפת ים השקעות (1999) בע"מ</del>	<b>שם:</b> יפת ים השקעות 1999 בע"מ	<b>בעל ענין בקרקע</b>
<b>מספר תאגיד:</b> 512756883 ח.פ.	<del>ח.פ. 512756883 רח' יפת 246 יפו</del>	<b>תאגיד/שם רשות מקומית:</b> יפת ים השקעות 1999 בע"מ	