

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

30.3.15

מוקדמת מס' 2

הוראות התוכנית

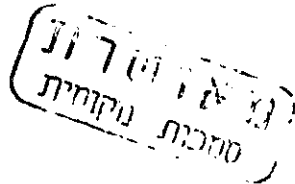
תוכנית מס' תא/מק/3993

שם תוכנית: הרבי מבכרך 44, יפו

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: תל אביב

סוג תוכנית: תכנית מפורטת



אישורים

מתן תוקף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית תא/מק/3993 רבי מבכרך 44		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 25/12/2013	פרוטוקול 13-0020	החלטה 2
החלטת ועדת ערר מיום 14.01.2015		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר ועדת המשנה סביבה
אורלי אראל	עוזר גבולי, אדרי	מ"מ וסגן ראש העירייה
א.א.ל.		תאריך 25.12.13

דברי הסבר לתוכנית

מדובר במגרש ריק בשטח של 0.924 דונם. המגרש גובל במזרח עם רח' הרבי מבכרד, בצפון עם המושבה האמריקאית ובצידיו המערבי והדרומי עם מבנה קיים. בהתאם לתכנית מפורטת 2606 ייעוד הקרקע הינו מגורים מיוחד וזכויות הבניה וכן גובה הבנינים וקוי הבנין יהיו בהתאם להוראות תכנית מפורטת יפו "בי".

הוראות התכנון האדריכלי בתכנית מפורטת יפו "בי" קובעות הוראות לגבי גובה הבניין. תכנית זו משנה את הוראות הבינוי והעיצוב האדריכלי המפורטות בתכנית יפו "בי", על מנת לאפשר תכנון מיטבי וניצול זכויות הבניה הקיימות, ועל מנת להתאים את הבניה לסביבתה על ידי הנמכת הבניין בסמוך למושבה האמריקאית והגבהתו בסמוך לרח' פוריה. כל זאת ללא שינוי בסך השטחים המותרים לבניה. כמו כן מאפשרת התכנית איחוד חלקות לצורך צירוף של חלקה קטנה ולא רגולרית אל החלקה הראשית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הרבי מבכרך 44, יפו
		מספר התוכנית	תא/מק/3993
	1.2 שטח התוכנית		1.329 דונם
	1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	17/02/2015
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מקומית
		לפי סעיף בחוק	62 א סעיפים קטנים 1, 4, 5, 9
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד בהסכמת כל הבעלים
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	כן

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב

קואורדינטה X 662560
קואורדינטה Y 177660

1.5.2 תיאור מקום רח' הרבי מבכרך 44, יפו

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל אביב יפו

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב יפו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב תל אביב יפו
שכונה צפון יפו
רחוב הרבי מבכרך
מספר בית 44

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7016	מוסדר	חלק מהגוש	137, 136	172, 153

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

א. פנקס ובנו בע"מ

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2606 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות בתכנית 2606 ממשיכות לחול.		16.11.97
יפו "בי" ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית יפו "בי" ממשיכות לחול בכפוף לשינויים המפורטים בתכנית 2606.		2.6.38
397 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה.		21.11.68
תא/ע1 ✓	כפיפות	הוראות תכנית ע1 ממשיכות לחול.		18.03.03

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		15		05/13	אדר. ירון כ"ץ		
תשריט התוכנית	מחייב	1: 500		1	05/13	אדר. ירון כ"ץ		
נספח בינוי	מנחה	1: 500		1	05/13	אדר. ירון כ"ץ		

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)
	אברהם חיים ויורשי פאני חיים	007132103				האלה 20, תמרת	04-6542713	054-4451577			

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
	אברהם חיים ויורשי פאני חיים	007132103				האלה 20, תמרת	04-6542713	054-4451577		

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	אברהם חיים ויורשי פאני חיים	007132103			האלה 20, תמרת	04-6542713	054-4451577		
בעלים			עיריית תל אביב יפו		שד' בן גוריון 86, תל אביב	03-5217080			

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	אדריכל ירון כ"ץ	057223455	40077	קלמן כ"ץ ירון כ"ץ אדריכלים בע"מ		רח' החשמונאים 113, תל אביב	03-6227272	054-3040365	03-6857272	yaron@katz-arch.com
מודד מוסמך	מודד מוסמך			א. פנקס ובנו		רח' גולומב 71, קרית אונו	03-6355773		03-5345938	

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
תכנית ראשית	תכנית 2606
קו בניין מחייב	קו בניין שלא ניתן לחרוג ממנו לכיוון גבול המגרש. ניתן לסגת ממנו לכיוון מרכז המגרש.

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**

שינוי הוראות הבינוי והעיצוב האדריכלי לצורך שיפור איכות התכנון ומיצוי זכויות הבניה הקיימות לפי יפו "ביי". קביעת הוראות בענין דירוג הבניה במגרש, על מנת להנמיך את גובה המבנה הגובל במושבה האמריקאית ולהגביה אותו בהתאמה, בחלק המרוחק ממנה, ללא תוספת זכויות בניה. איחוד מגרשים לצורך צירוף חלקה קטנה אל החלקה העיקרית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. ביטול הוראות הבניה לגבי הנסיגות בקו הבניין האחורי, לפי סעיף 62 א(5)
2. שינוי רוחב חזית המגדל הפונה לרחוב ל - 24 מ', לפי סעיף 62 א(5)
3. קביעת קו בנין אחורי 3.6 מ', לפי סעיף 62 א(4)
4. הגבהת החלק הדרומי של הבניין והנמכתו בחלק הצפוני לפי סעיף 62 א(9)
5. איחוד של מגרשים 136 ו- 137 למגרש בניה אחד, לפי סעיף 62 א(1)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.329
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		4,856	-	4,856	מ"ר	מגורים ומסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר 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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים			
מגורים ומסחר	801				
דרך מאושרת	601				

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 מאושר			!	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	924	69.5%		מגורים ומסחר	924	69.5%
דרך מאושרת	405	30.5%		דרך מאושרת	405	30.5%

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
א.	מגורים - בכל הקומות, מעל הכניסה הקובעת.
ב.	מסחר - בקומת הקרקע וכן בחלק מקומת המרתף העליונה הסמוכה לרחוב פוריה. יותרו שימושים כגון: מסחר קמעונאי, בית קפה, מסעדה, בנק ושרותים אישיים.
ג.	שימושים לצורך הדיירים - תותר הקמת חדרי כושר, מועדון דיירים, מחסנים בחלק מקומת המרתף העליונה ו/או קומת קרקע מסחרית. שטחים אלו ירשמו כשטח משותף לכל הדיירים ויהיו ככל הניתן בחלק שאינו פונה אל החזית הקדמית.
ד.	על גג המבנה תותר הקמת מערכות טכניות המשרתות את המבנים, ובתנאי שלא יהוו מטרד חזותי או מטרד רעש.
4.1.2	הוראות
א.	המסחר בקומת המרתף יחשב כשטח עיקרי.
ב.	שטח ממוצע מינימלי ליח' דיור לא יפחת מ- 80 מ"ר ברוטו.
ג.	<u>קווי הבנין למרתפים יהיו</u> : קווי בנין "0" בגבולות המגרש, עפ"י ע-1.
ד.	קווי הבנין מעל לפני הקרקע יהיו עפ"י המסומן בתשריט התכנית ובנספח הבינוי: <u>בכוון מערב</u> : קו בנין 3.6 מ' <u>בכוון צפון</u> קו בנין 2 מ' <u>בכוון דרום</u> : קו בנין "0" <u>בכוון מזרח</u> : קו בנין "0" קווי הבנין המסומנים בתשריט הינם קווי בנין מחייבים.
ה.	<u>גובה המבנה</u> : מספר הקומות המירבי, בחלק המבנה הסמוך לרחוב פוריה, לא יעלה על 8 קומות מעל הכניסה הקובעת, הגובה האבסולוטי לא יעלה על 37.43 + מעל גובה פני הים כולל מבנים טכניים על הגג. מספר הקומות המירבי, בחלק המבנה הסמוך למושבה האמריקאית, לא יעלה על 6 קומות מעל הכניסה הקובעת, הגובה האבסולוטי לא יעלה על 32.00 + מעל גובה פני הים כולל מבנים טכניים על הגג.
ו.	כל שינוי בגובה הבנין יהווה סטיה ניכרת.
ז.	מתקנים טכניים בקומת הגג יהיו נסתרים ככל שניתן מן החזיתות הראשיות.
ח.	הכניסה הראשית של הולכי רגל לבנין תהיה ממפלס הכניסה הקובעת, על פי נספח הבינוי. במידה ופיתוח השטח הגובל במגרש לא מאפשר זאת במועד אישור היתר הבניה, תותר כניסה זמנית מהקומה המסחרית (קומת מרתף עליונה)

4.2	שם ייעוד: דרך קיימת
4.2.1	שימושים
א.	לשימוש כלי רכב והולכי רגל

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	** שטחי בניה מ"ר/אחוזים												
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
											עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי
924	801	מגורים מסחר	עפ"י 2606	-	עפ"י 2606	30	32.5%	ל"ר	כמסומן בנספח בינוי	8	עפ"י ע'1	0	2	0	3.6
			-	עפ"י ע'1											

* שטחי הגזוזטראות יהיו בהתאם לתקנות והוראות התכנון והבניה ולא יכללו בחישוב שטחים אלו.

** אין בתכנית זו בכדי להוסיף זכויות מעבר לקבוע בתכנית הראשית.

*** תותר קומה מסחרית חלקית מתחת לכניסה הקובעת.

**** יותר ניווד שטחים מהקומה מעל הכניסה הקובעת לקומת מרתף עליונה/קומת קרקע מסחרית.

6. הוראות נוספות

6.1. תנועה וחניה

- א. תקן החניה לכל אחד מהשימושים יהיה עפ"י התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה ובקומת מרתף בלבד.
- ב. כניסת כלי הרכב לחניה תהיה בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה: הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.2. פיתוח שטח

במידה והשטח הציבורי הגובל במגרש למגורים לא יפותח עד למועד אישור היתר הבניה, יוכל מבקש ההיתר לבצע על חשבונו פיתוח שטח זמני הנדרש לשם כניסה לבניין, זאת בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים בעיריית תל אביב יפו.

6.3. תשתיות

כל תשתיות החשמל, טלפון, טלביזיה בכבלים ותאורה, יהיו תת קרקעיות.

6.4. היטל השבחה

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

6.5. איכות סביבה

- א. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא, לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכדו'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכיוצא בזה ע"פ הנחיות מהנדס העיר.
- ב. תנאי למתן היתר בניה מתוקף תוכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הוועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

6.6. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתר בניה למרתף יפרט את האמצעים שינקטו למניעת פגיעה כלשהי לבנינים קיימים גובלים או לתשתיות הגובלות במגרש.
- ב. על מנת להבטיח את השתלבות המבנה עם סביבתו יאושר עיצוב המבנה והפיתוח כולל פרטי החזית, המרפסות, פרטי הפיתוח וחומרי הגמר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, במסגרת היתר הבניה.
- ג. עריכת מפה לצרכי רישום של איחוד חלקות 136 ו 137 ואישורה על ידי הועדה המקומית

6.7. תנאים למתן היתר איכלוס

- א. רישום בפועל של החלקה המאוחדת אצל רשם המקרקעין
- ב. השלמת פיתוח השטח הגובל במגרש בהתאם לסעיף 6.2 לעיל

6.8. אתר עתיקות מוכרז

כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה ועתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.9. מיחזור

בתכניות הבקשה להיתר יוגדרו פתרונות לסווג אשפה לדחיסה, למיחזור ולמיון, וישולבו מתקני תשתית כמו פירים לאשפה ויוגדרו אפשרויות שימוש במים מושבים. פתרונות אפשריים למיזוג אקלים המבנים בתאום עם הרשות לאיכות הבסיבה בעיריית ת"א- יפו ובאישור משרד הבריאות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית**8. חתימות**

תאריך: 17.11.2015	חתימה: אברהם חיים	שם: אברהם חיים וירשי פאני חיים	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 17.11.2015 מספר תאגיד: 512485897	חתימה: אברהם חיים	שם: אדר. ירון כ"ץ תאגיד: קלמן כ"ץ ירון כ"ץ אדריכלים בע"מ	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512485897			
תאריך: 17.11.2015	חתימה: אברהם חיים	שם: אברהם חיים וירשי פאני חיים	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך: 17.11.2015	חתימה: אברהם חיים	שם: אברהם חיים וירשי פאני חיים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: עיריית תל אביבי יפו		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		