

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0299321

תא/4431 - כוכב הצפון - מגרש מגורים מיוחד



מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/06/2021

לאשר את התוכנית

19/10/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית תא/1112 ג בשכונת כוכב הצפון קבעה לחלקה 26 בגוש 7186 ייעוד קרקע "מגרש מיוחד (ציבורי)". המגרש בבעלות פרטית.

תכנית זו משנה את ייעוד הקרקע ל"דיור מיוחד", ומאפשרת הקמת מבנה מגורים להשכרה, בעל מאפיינים שיתופיים וקהילתיים:

אופי המגורים במבנה יאפשר למגוון אוכלוסיות להתגורר בשכונה:

- המבנה המוצע כולל 59 יחיד להשכרה.
- תמהיל המגורים יהיה מוטה יחידות דיור קטנות.
- 20% מתוך סך יחידות הדיור תהיינה במתכונת דיור בהישג יד במחיר מופחת כהגדרתו בתיקון 120 לחוק התכנון והבניה.

שימושים לרווחת הקהילה:

- המבנה משלב חללים לשימושי עבודה, פנאי, ושירותים קהילתיים לרווחת דייריו ולרווחת תושבי השכונה.
- חללים אלו יבטיחו את העשרת השירותים הניתנים לקהילה ויחזקו את הקשרים בין תושבי המבנה והשכונה.

ניצול תת הקרקע: התכנית מאפשרת ניצול תת הקרקע לטובת שטחים משותפים סביב חצר פנימית.

תנועה וחניה:

- התכנית קובעת תקן חניה אפס לכלי רכב.
- בתחום המגרש יוסדרו 140 מקומות חניה לאופניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תא/4431 - כוכב הצפון - מגרש מגורים מיוחד

מספר התכנית 507-0299321

1.2 שטח התכנית 1.403 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

תל אביב-יפו	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
180063	קואורדינאטה X	
667537	קואורדינאטה Y	
רח' 2362 מס' 7		1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כוכב הצפון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7186	מוסדר	חלק	26	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 48תכנון זמין
מונה הדפסה 48תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/10/2007	340	5731	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5 /5 2. הוראות תכנית תממ/5 /5 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5 /2
22/12/2016	1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/5000 .5000 הוראות תכנית תא/5000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/5000
19/02/1953		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ל ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ל
07/03/1991	1795	3855	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ל/3 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ל/3
15/07/1976	1	2236	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1112 /א א ממשיכות לחול.	שינוי	תא/1112 /א
13/08/1997	5149	4557	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1112 /ג ממשיכות לחול.	שינוי	תא/1112 /ג
15/01/2004	1594	5264		החלפה	תא/ע/1
10/05/2006	4150	5526	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/3440 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/3440
20/08/2007	3996	5705		החלפה	תא/ג/1

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נועם פרחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נועם פרחי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 29 03/09/2020	נועם פרחי	03/09/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		16: 02 25/06/2019	אילן מרכוס	25/06/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט המצב המאושר נערך על ידי מחלקת יעודי קרקע, עיריית תל אביב	14: 36 29/05/2019	נועם פרחי	29/05/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			יסדה בע"מ	פתח תקוה	(1)		03-6915006		eisbgd@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 7014, קריית מטלון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יסדה בע"מ	פתח תקוה	(1)		03-6915006		eisbgd@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 7014, קריית מטלון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נועם פרחי	7634095	פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142150		noam@fa-za.co.il
מודד	מודד	מאיר ליברמן	497		בני ברק	לח"י	27	03-9417011	03-9417013	ddc_il@yahoo.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	אילן מרכוס	24709	אילן מרכוס אופק הנדסה בע"מ	הוד השרון	החרש	29	09-7706000		ilan@imaa-eng.co.il





תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 48

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת מבנה מגורים מיוחד להשכרה בעל מאפיינים חברתיים / קהילתיים, הכולל תמהיל מגוון של יחידות דיור, שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין ושירותים חברתיים קהילתיים לקהל הרחב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד מ"מגרש מיוחד (ציבורי)" על פי תכנית תקפה, ליעוד "דיור מיוחד"
- ב. קביעת שטחי הבניה הכוללים מעל ומתחת למפלס הכניסה
- ד. קביעת מספר יחידות הדיור להשכרה
- ה. קביעת שטחים בנויים לטובת שירותים חברתיים-קהילתיים לקהל הרחב
- ו. קביעת מספר הקומות מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת
- ז. קביעת תמהיל גודלי יחידות הדיור
- ח. קביעת הוראות בינוי והוראות נוספות

תכנון זמין
מונה הדפסה 48תכנון זמין
מונה הדפסה 48

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגרש מיוחד (ציבורי)	1,405	100
סה"כ	1,405	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	1,404.35	100
סה"כ	1,404.35	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים: בקומות מעל קומת הקרקע. א. תמהיל יחידות הדיוור יהיה כדלקמן: - לפחות 20% מסך היחידות תהיינה בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר - לפחות 20% מסך היחידות תהיינה בשטח בין 50-80 מ"ר - עד 20% מסך היחידות תהיינה בשטח שיעלה על 80 מ"ר ב. כל יחידות הדיוור תהיינה להשכרה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. ג. 20% מסך יחידות הדיוור תהיינה "דיוור בהישג יד" (במחיר מופחת) על פי התוספת השישית לחוק. 2. שטחים משותפים לדיירים: בכל חלקי המבנה, מעל ומתחת למפלס הכניסה. לרבות חדרי קריאה, מוזיקה, אירוח, התכנסות וכו', חניית אופניים, מחסנים בתת הקרקע בלבד, מבואות מדרגות מעליות, חדר אשפה וחללים טכניים. 3. שימושים בעלי אופי ציבורי (מרפאות, מעון יום, חדרי חוגים, חדרי כנסים, חדר כושר, ספא, חללי עבודה משותפים) בקומת הקרקע ובתת הקרקע, ושימושי מסחר בקומת הקרקע.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. כל השטחים במבנה ינוהלו ויתוחזקו על ידי חברת ניהול אחת. 2. המבנה יהיה בבעלות אחת אחודה. לא יותר פיצול בעלויות. 3. בינוי: א. מניין הקומות, תכנית הבניה וגובה המבנה המרביים יהיו כמפורט בטבלה 5. ב. לא יותרו מגורים בקומת הקרקע ובתת הקרקע. ג. לא תותרנה דירות גן. ד. לא יותרו בתי אוכל. 3. גובה קומות: א. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ' ברוטו (מפני הריצוף לפני הריצוף בקומה שמעל). ב. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. ג. גובה קומת מרתף לא יעלה על 6 מ' ברוטו. ד. גובה קומת הגג לא יעלה על 3.5 מ' ממפלס רצפת הגג למפלס הגג. תותר התקנת מתקנים טכניים על הגג העליון. 4. בניה על הגג: א. קומת הגג תיבנה בתכנית שלא תעלה על 70% מתכנית הקומה שמתחתיה. ב. מפלס הגג יתוכן כגג פעיל. ג. תתאפשר יציאה לגג באמצעות מעלית ומדרגות. ד. תותר התקנת מתקנים טכניים על הגג, לרבות מתקנים פוטו-וולטאיים. המתקנים והמערכות יוסתרו ככל הניתן מהמרחב הציבורי במפלס הקרקע, ומהמבנים הסמוכים כחזית חמישית. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול הצגת פתרונות לנושא זה.</p>



דיור מיוחד	4.1
<p>5. מרתפים :</p> <p>א. יותרו מרתפים בקו בניין אפס, ובלבד שתישמר התכסית המותרת כמפורט בטבלה 5. ב. ניתן יהיה לאוורר חלקי מרתף על ידי חצרות אנגליות מונמכות בכל שטח המגרש. ג. תתאפשר כניסה נפרדת לשימושים הממוקמים במרתף.</p> <p>6. מרפסות :</p> <p>א. תותר הבלטת גזוזטראות מעבר לקווי הבניין עד 2.2 מ'. ב. לא תותר הבלטת גזוזטראות מעבר לקווי המגרש. ג. צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>7. כניסות להולכי רגל :</p> <p>א. תובטח כניסה נפרדת למגורים. ב. תותר כניסת הולכי רגל לבניין מכיוון צפון, ובלבד שיובטח מעבר חופשי בין שביל הולכי הרגל והכניסה בתחום המגרש.</p> <p>8. מרחבים מוגנים :</p> <p>א. יתאפשרו שטחי מיגון קומתיים במבנה על פי הנחיות פיקוד העורף.</p> <p>9. מי נגר :</p> <p>א. בשטח החצר תתוכנן השהייה של מי נגר וינתנו פתרונות החדרה.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
708	(4)	(4)	(4)	(4)	2	8 (3)	27	(2) 59	(1) 60	230	690	1395	3630	1403	מגורים להשכרה ושטחים משותפים	100	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
										250	750	125	375		שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחר	100	מסחר	דיוור מיוחד

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. הערה לנושא תמהיל דירות:

- לפחות 20% מסך היחידות תהיינה בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר
- לפחות 20% מסך היחידות תהיינה בשטח בין 50-80 מ"ר
- עד 20% מסך היחידות תהיינה בשטח שיעלה על 80 מ"ר

ב. סך השטחים ברוטו (עיקרי ושירות) לשטחים משותפים לדיירים לא יפחת מ- 2,000 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הנתון מתייחס לתכסית הבניה מעל לקרקע. תכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש.
- (2) 20% מתוך סך יחידות הדיוור תהיינה "דיוור בהישג יד" במחיר מופחת, על פי התוספת השישית לחוק.
- (3) כולל קומת הכניסה וקומת גג.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית. התכנית תיערך בקנה מידה 1:250 לכל הפחות, ותכלול תכנית קומות מרתף, קרקע, קומה טיפוסית וקומת הגג, וכן תכנית פיתוח לכל תחום המגרש. תכנית העיצוב האדריכלי תתייחס לנושאים הבאים:
 1. נפחי הבניה: קווי בניין, גובה המבנים, גובה הקומות, נסיגות וכו'.
 2. עיצוב אדריכלי: הנחיות עיצוביות לחזיתות המבנים, מרפסות, חומרי גמר, פרטים עקרוניים וכו'.
 3. פתרונות חיבור המגרש לתשתיות עירוניות.
 4. ממשק המגרש עם הרחוב: מיקום ועיצוב גדרות ושערים, מיקום פילרים ומגופים, פינוי אשפה וכו'.
 5. עקרונות לבניה ירוקה ופיתוח בר קיימא, לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכו'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במים, משאבי מים וקרקע, חומרי בניה, תאים פוטו-וולטאים וכו"ב.
 6. תנועה וחניה: פתרונות פריקה וטעינה, רחבות כיבוי אש, חניית אופניים.
 7. פתרונות השהייה וחלחול מי נגר בהתאם לנספח הידרולוגי. הנספח הידרולוגי יתייחס בין היתר למיקום המגרש בתחום פשט ההצפה, קביעת רום הבינוי, מתן פתרונות למניעת הצפת מרתפים ופרוט אמצעים ישימים להבטחת בניה משמרת נגר, באופן שיתן מענה ל 50% מנפח הנגר הנוצר בתחום התכנית בעת ארוע. גשם יממתי בתקופת חזרה של 1:50 שנה.
 8. פתרון אצירת ופינוי אשפה.
- ב. רישום הערה בספרי המקרקעין ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 עבור חלקה 26 בגוש 7186 לפיה כל יחידות הדיור בתא השטח הינן למטרת שימוש לדיור להשכרה בלבד כאשר 20% מהיחידות דיור תהיינה במתכונת דיור בהישג יד במחיר מופחת.
- ג. הבטחת התקשרות עם חברת ניהול ואחזקה.

6.2

חניה

- א. תקן חניה לרכב: אפס.
- ב. תקן חניה לאופניים: על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, או 2 מקומות חניה ליחידת דיור - הגבוה ביניהם, ובנוסף לפחות 20 חניות אופניים ציבוריות.

6.3

הוראות בינוי

- דיור בהישג יד על פי התוספת השישית לחוק:
- א. 100% מסך יחידות הדיור בהישג יד יהיו יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת והשטח הכולל המותר לבנייה של יחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת לא יפחת מ-100% מהשטח הכולל המותר לבנייה של יחידות הדיור להישג יד.
 - ב. הוראות התכנית לגבי יחידות הדיור בהישג יד, שהוחלו עליהן הוראות התוספת השישית ושבנייתן לא מומשה, יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית רשאי להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים; לעניין זה, "מימוש" הגשת בקשה להיתר.
 - ג. מומשה הבנייה של חלק מיחידות הדיור לדיור בהישג יד, יהיו שיעור יחידות הדיור להשכרה

6.3	הוראות בינוי
	<p>במחיר מופחת מתוך סך יחידות הדיור לדיור בהישג יד שבנייתן מומשה ושיעור השטח הכולל המותר לבנייה של יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת מתוך השטח הכולל המותר לבנייה של יחידות לדיור בהישג יד שבנייתן מומשה, בהתאם לשיעורים שנקבעו בתכנית לפי הוראות סעיף זה.</p> <p>ד. בסעיף זה, "דיור בהישג יד" ו"השכרה במחיר מופחת" כהגדרתם בתוספת השישית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6.4	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) הן תבוצענה על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, תיעשנה כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 48