

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית**

**מטרת הדיון:**  
**הארכת תוקף תכנית תא/3684 - "יבנאל צפון"**

תכנית תא/3684 - "יבנאל צפון" אושרה למתן תוקף בסמכות ועדה מחוזית בתאריך 21/07/2008 ומטרתה שיקום האזור והחייאתו, תוך שמירה על אופי הבנייה ועל המרקם הקיים בשכונת נווה צדק באמצעות שינוי יעוד הקרקע מ"אזור לתכנון בעתיד" לאזור "מגורים מיוחד", קביעת שימושים, זכויות בניה, גובה קומות והנחיות עיצוב.

התכנית קבעה זמן ביצוע בסעיף 18:

**18. זמן ביצוע:**

אם תוך 15 שנים מיום תוקף לתכנית זו, לא מומשו רוב זכויות הבניה במגרש, יפקעו במגרש זה זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו ויתולו הוראות התכנית הראשית.

**בתאריך 21/7/2023 יפקע תוקף התכנית ולפיכך התכנית מקודמת תכנית חדשה להארכת תוקף.**

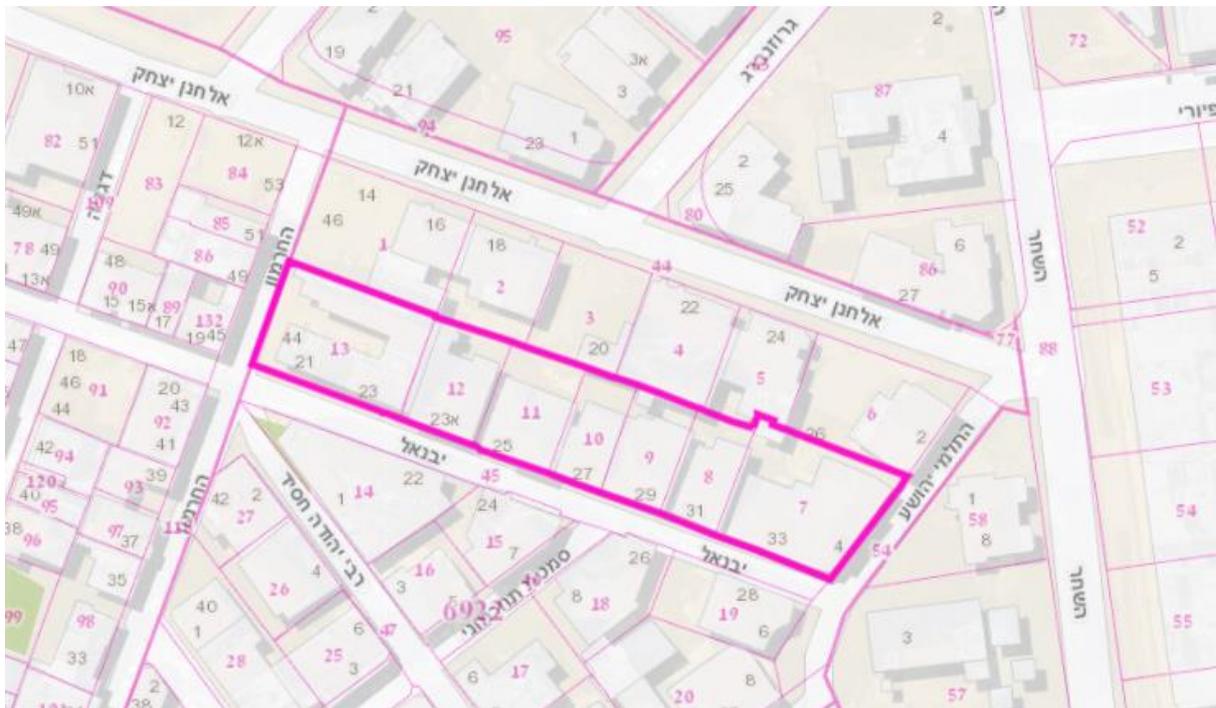
**מיקום:** בצפון: גוש 6922 חלקות: 1,2,3,4,5,6 הפונות לרחוב יצחק אלחנן

במזרח: רחוב התלמי

בדרום: רחוב יבנאל

במערב: רחוב החרמון

**כתובת:** רחוב יבנאל 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6922	מוסדר	חלק	7-13		

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5119 - הארכת תוקף לתכנית תא/3684 יבנאל צפון	09/02/2022
דיון בהפקדה	12 - - '22-0004

שטח התכנית: 2.320 מ"ר

מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו

בעלות: פרטיים

**מצב השטח בפועל:** התכנית כוללת 7 מגרשים ומומשה באופן חלקי. בשני מגרשים הוצאו היתרי בניה ומוצו זכויות הבניה מתוקף התכנית במלואן. בחמישה מגרשים קיימים מבני מגורים ותיקים של קומה אחת וזכויות הבניה מתוקף תכנית זו לא מוצו.

בחלקה 8 קיים מבנה מגורים של 2 קומות וכן בניה בתוך חלל הגג המשופע שנבנה בהיתר מספר 12-0305 מתאריך 23.12.12.

בחלקה 13 קיים מבנה מגורים של 3 קומות וכן בניה בתוך חלל הגג המשופע שנבנה בהיתר מספר 16-0906 מתאריך 17.11.16.



### תכנית המתאר תא/5000:

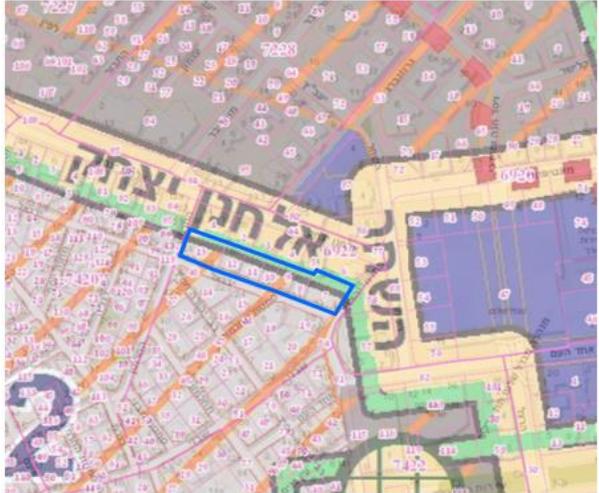
תשריט אזורי ייעוד – אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה; רח"ק בסיסי 1, רח"ק מירבי 3. התכנית בתחום רדיוס של 500 מ' לסימבול כיכר עירונית וסימבול מוסד ציבורי עירוני חדש.

תשריט עיצוב עירוני – מרקם בנוי לשימור עד 4 קומות.

נספח אזורי תכנון – אזור תכנון 502 עבור מרקם בנוי לשימור עד 4 קומות: תכניות מפורטות לתוספת זכויות בניה וקומות יקודמו רק לאזורים בהם לא קיימת תכנית המאפשרת הוצאת היתרי בניה. התכניות ייערכו בהתאם לעקרונות הבאים:

רחובות יותוו בהמשך לרחובות הקיימים; ישמרו מאפייני המרקם ההיסטורי ובכלל זה גודל המגרשים האופייני.

בהתאם לסעיף 1.4.5 מתכנית המתאר סימבול כיכר עירונית וסימבול למוסד ציבורי עירוני חדש מצוי בטווח של 500 מ"ר משטח התכנית. התכנית אינה כוללת את שימוש הקרקע שכן אין בכך צורך מכיוון שמדובר בבית ספר קיים ברחוב המרד ובכיכר עירונית קיימת ברוטשילד 1.



**נספח עיצוב עירוני**

- מקרא**
- עד 4 קומות
  - מרקם בנוי לשימור



**תשריט אזורי ייעוד**

- מקרא**
- אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה
  - ציר ירוק עירוני
  - חזית מסחרית
  - כיכר עירונית
  - מוסד ציבורי עירוני חדש

**מצב תכנוני קיים בקרבת התכנית:**

**תכנית תא/3866** – תפרי נווה צדק דרום מזרחיים אושרה למתן תוקף בתאריך 9/1/2018 שמטרתה שמירה על האופי הבנוי והמרקם הקיים באמצעות שינוי יעוד הקרקע מ"אזור לתכנון בעתיד" לאזורי מגורים מובהקים הממשיכים את נפחי הבניה האופיינית לשכונה, קביעת זכויות בניה, גובה מבנים עד 2 או 3 קומות עם בניה בחלל הגג בקו אפס לרחוב, מתן הנחיות עיצוב לתוספת בניה ולבניה חדשה והגדרת בנינים לשימור וקביעת הוראות לשימורם.

**תכנית תא/2277** – נווה צדק ושבזי אושרה למתן תוקף בתאריך 7/11/1991 שמטרתה שמירת המרקם הקיים ובניינים בעלי ערך אדריכלי באמצעות שינוי יעוד הקרקע מ"אזור לתכנון בעתיד" לאזורי מגורים, קביעת זכויות בניה, שימושים, גובה מבנים עד 2 או 3 קומות עם בניה בחלל הגג, מתן הנחיות עיצוב לתוספת בניה ולבניה חדשה והגדרת בנינים לשימור וקביעת הוראות לשימורם.

**מצב תכנוני קיים:**

**תכנית תא/3684 - "יבנאל צפון"** - אושרה למתן תוקף בתאריך 21/07/2008 בסמכות ועדה מחוזית. התכנית שינתה את יעוד הקרקע מ"אזור לתכנון בעתיד" לאזור "מגורים מיוחד".

זכויות בניה:  
 במגרשים הקיצוניים (1 ו-7) היקף הבניה לא יעלה על 240% משטח מגרש + בניה בתוך חלל הגג, כפוף למגבלת גובה, קווי בניין ותכסית.  
 במגרשים הפנימיים (2-6) היקף הבניה לא יעלה על 160% משטח מגרש + בניה בתוך חלל הגג, כפוף למגבלת גובה, קווי בניין ותכסית.

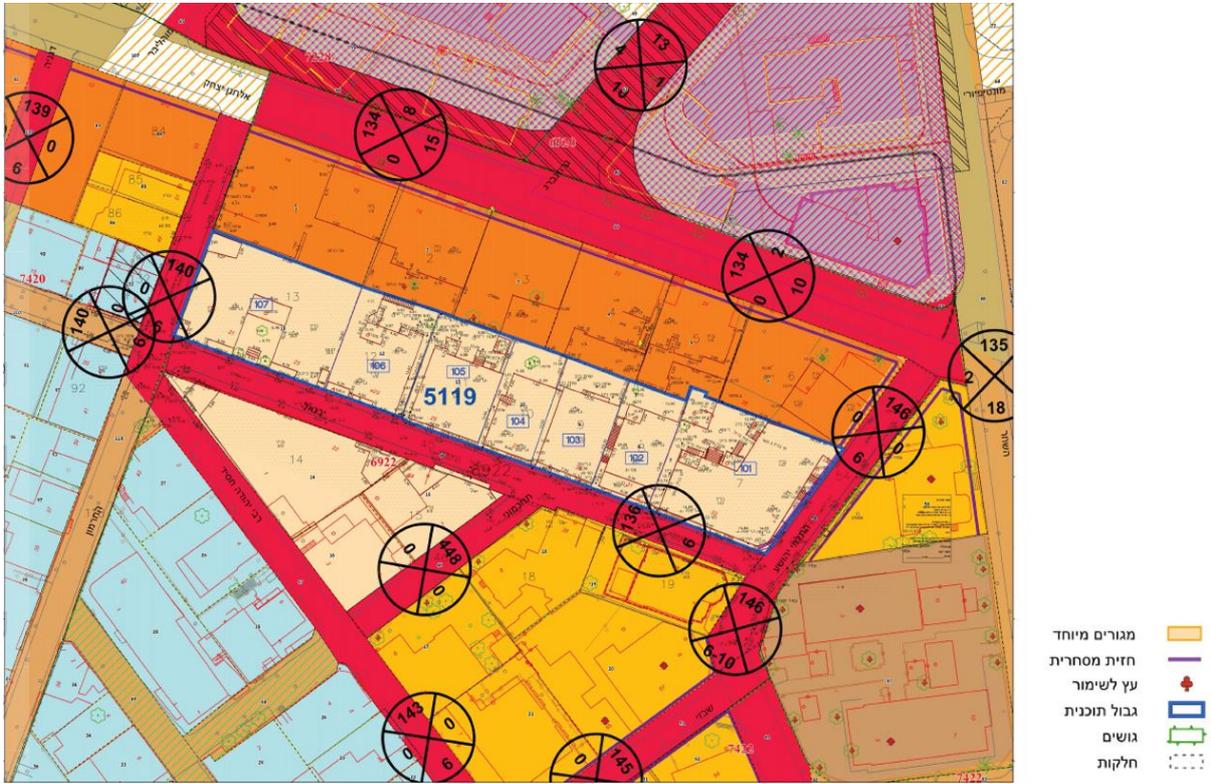
מספר קומות:  
 במגרשים הקיצוניים (1 ו-7) (למגרשים שגודלם מעל 300 מ"ר) בגובה עד 3 קומות ובניה בחלל הגג.  
 במגרשים הפנימיים (2-6) בגובה עד 2 קומות ובניה בחלל הגג.

שימושים: למגורים וכן הפעלת עסק בחלק מיחידת המגורים עבור הדייר המתגורר באותה יחידה, מותרת חזית מסחרית לכיוון רחוב התלמי בלבד,

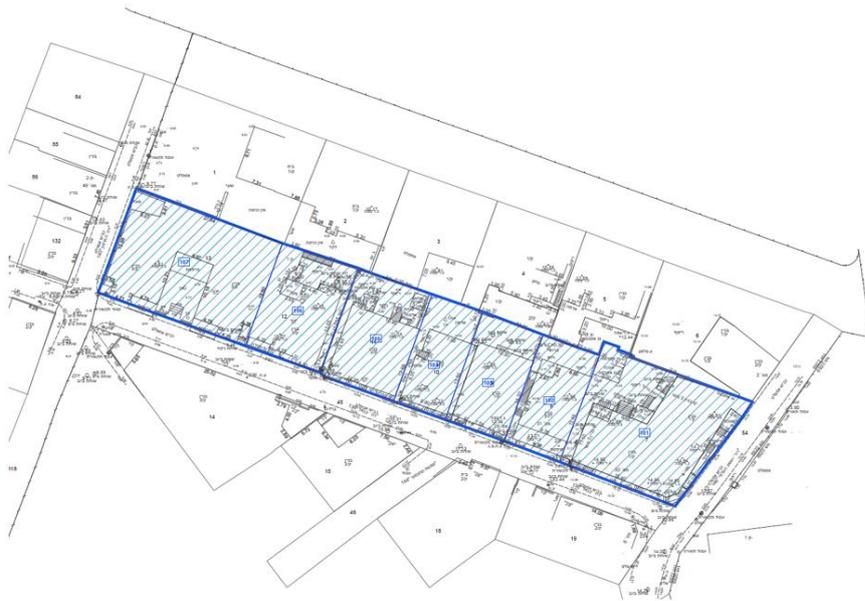
כמו כן התכנית קבעה הוראות בנוגע לתכסית, צפיפות, קווי בניין, הנחיות לתוספת בניה על בניינים קיימים, הנחיות עיצוב, מרתפים, חניה, ואיחוד הכניסות לחניה.

תכנית תא/1200 – פיתוח מנשיה אושרה למתן תוקף בתאריך 3/7/1975 הגדירה אזורים נרחבים בשכונת מנשיה בייעוד של "אזור לתכנון בעתיד".

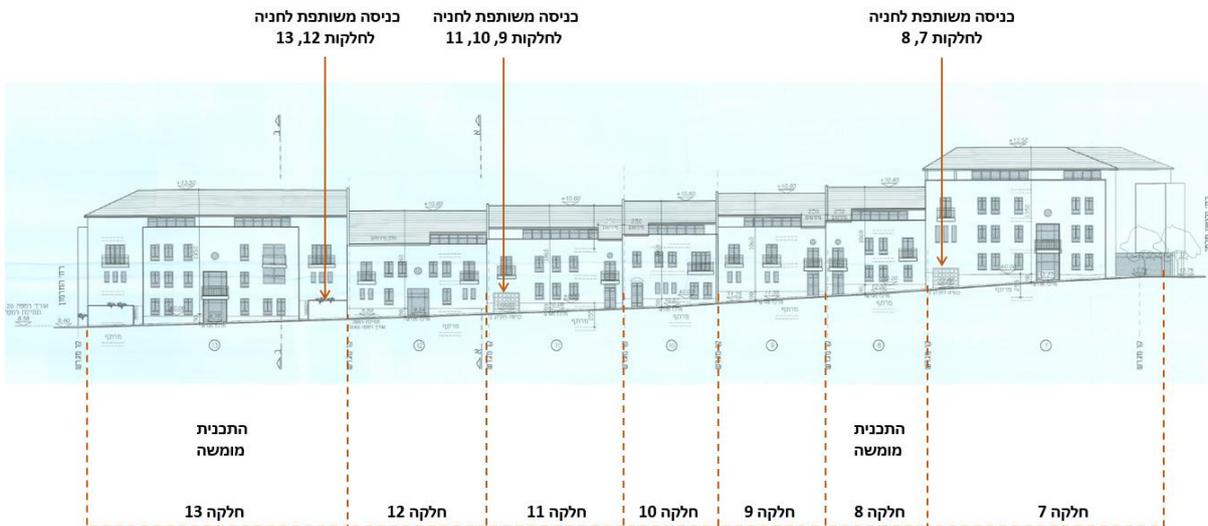
**תשריט מצב קיים**



**תשריט מצב מוצע**



**נספח בינוי**



**מטרת התכנית:**

הארכת תוקף תכנית תא/3684 "יבנאל צפון" כך שייקבע תוקף תכנית שוטף. בכל יתר הנושאים יחולו הוראות התכנית המאושרת תא/3684 "יבנאל צפון".

תכנית תא/3684 "יבנאל צפון" אושרה למתן תוקף בתאריך 21/07/2008 בסמכות ועדה מחוזית וקבעה נפחי בניה התואמים את הוראות תכנית המתאר.

התכנית התייחסה לכל המגרשים כמרחב תכנון אחד וקבעה למגרשים סמוכים כניסות משותפות לחניה והנחיות בינוי משותפות. התכנית מומשה במלואה בשני מגרשים: חלקה 8 וחלקה 13 בלבד. בחמישה מגרשים התכנית לא מומשה בשל דייר מוגן בחלקה אחת או ריבוי בעלויות ביתר החלקות. בחלקה 10 נעשה שיפוץ ללא מיצוי זכויות מתוקף התכנית.

עם פקיעת תוקף התכנית יחולו הוראות תכנית 1200 עם יעוד קרקע של "אזור לתכנון בעתיד" ויהיה צורך בקידום תכנית חדשה על פי עקרונות תכנית תא/3684 "יבנאל צפון".

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5119 - הארכת תוקף לתכנית תא/3684 יבנאל צפון	09/02/2022
דיון בהפקדה	12 - 0004-22

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מרכז ומחלקת השימור):

תכנית תא/3684 - "יבנאל צפון" עודנה בתוקף עד תאריך 21/7/2023. התכנית להארכת תוקף מוגשת על ידי הועדה המקומית ומומלץ לאשר את הארכת תוקף התכנית היות שהתכנית תואמת את תכנית המתאר ואת עקרונות התכנון.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-22' מיום 09/02/2022 תיאור הדיון :**

טל מלץ : תוכנית ממוקמת בשכונת נווה צדק ברח' יבניאל. כוללת 7 חלקות ומומשה באופן חלקי. מדובר בהארכת תוקף לתוכנית 3684 שקודמה עם תוקף של 15 שנים ושינתה את היעוד מאזור לתכנון בעתיד לאזור מגורים מיוחד. מציגה את התוכנית. הראלה אברהם אוזן : התוכנית הזו כולה עומדת בהוראות תכנית תא/5000? טל מלץ : כן  
 אודי כרמלי : להחלטה לבדיקת השירות המשפטי במידה ואפשר לעשות בסמכות מקומית אז נשנה. מיטל להבי : תוכנית מידתית מה לכיוון יצחק אלחנן, מה יש בכתום?  
 טל מלץ : זה מצב קיים זו תוכנית 3866 תפרי צדק וחל יעוד מגורים מיוחד באותן חלקות ובחלק כבר יוצאים היתרים.  
 דורון ספיר : לאשר את ההארכה התוקף עם הערה.  
 הראלה אברהם אוזן : אם נגיע למסקנה שאפשר להעביר את התוכנית לסמכות מקומית נשלים טופס סמכות חתום.  
 במידה והשרות המשפטי מגיע למסקנה שהתוכנית היא בסמכות מקומית, הועדה מאשרת הארכת תוקף בסמכות מקומית בכפוף לחתימה על טופס סמכות ע"י מה"ע והיועמ"ש אחרת, ניתן להעביר את התכנית לאישור הועדה המחוזית.

**בישיבתה מספר 0004-22' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

במידה שהתכנית בסמכות מקומית, לאשר את התכנית בכפוף לחתימה על טופס סמכויות. במידה שהתכנית בסמכות מחוזית, לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה מחוזית לצורך הארכת תוקף לתכנית היות שהתכנית תואמת את תכנית המתאר ואת עקרונות התכנון.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, מיטל להבי, אלחנן זבולון.