

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/3590

שם תוכנית: מתחם מגורים חדש ברחוב רוממה

מחוז: תל-אביב

מרחב תכנון מקומי: תל-אביב יפו

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מחן תוקף הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו				משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965			
שם התכנית: <u>3590 / 161</u> הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות): <u>1</u> תאריך: <u>14.7.10</u> פרוטוקול: <u>10-16</u> החלטה: <u>1</u>				אישור תכנית מס': <u>3590 / 161</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה:			
" " " " " " " " " " " " אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תאריך: <u>10.10.10</u> ישיבה מס': <u>1061</u>				ביום <u>4.10.10</u> לאחר את התכנית. <u>גילה אורון</u> יו"ר הועדה המחוזית			
נמחל חוק: <u>26/6/11</u> מחנה: <u>26/6/11</u> מחנה: <u>26/6/11</u> מחנה: <u>26/6/11</u>				5.7.11			

דברי הסבר לתכנית

במתחם התחום ברחובות משה סנה, בני אפרים ורוממה, בשטח קרקע של כ-4.7 דונם, נוצרה חטיבת קרקע מאחוד של מספר חלקות אשר יעודם בעבר היה מגורים.

הת.ב.ע מציעה מתחם מגורים חדש המאפשר את הגדלת מצאי הדירות בשכונת נאות אפקה ב', ב-70 יח"ד (מתוכננות בשני מבנים) תוך הגדלה של עוצמת הבניה הקטנה של תכנית הקרקע. התוכנית מכשירה מעבר מרחוב משה סנה לשטח המיועד למבני צבור ומרחיבה את רחוב בני אפרים לטובת שביל אופנים.

כל החניה תהיה תת קרקעית והנגישות לחניה היא מרחוב פינחס רוזן.

כמו כן, התוכנית כוללת הקמת מתקן טיפול והכלרה של באר קידוח צור, הממוקמת בסמיכות לפרויקט, וכן שדירוג מערכת הביוב הקיימת ברדיוס 110 מ' סביב הבאר.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז תל אביב

תכנית מס' תא/ 3590

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1 שם התכנית	3590 מתחם מגורים חדש ברחוב רוממה
1.2 שטח התכנית	4712 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב
	מתן תוקף
	11 מספר מהדורה
	מרץ 2011 תאריך עדכון
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית
	תכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה
	תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית נגזרת מתכנית זו.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
	כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
	ועדה מחוזית
	אופי התכנית
	תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5 מקום התכנית	
1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי
	תל אביב יפו
	קואורדינטה מערב מזרח – Y
	קואורדינטה דרום צפון – X
	669,950
	183,575
1.5.2 תאור מקום	
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית
	התייחסות לתחום הרשות
	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב
	שכונה
	רחוב
	מספר בית
	תל אביב
	נאות אפקה ב'
	בני אפרים, משה סנה ורוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6624	מוסדר	חלק מהגוש	234-237 558,560,	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
421	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות עפ"י 421		08/03/56
2128	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות עפ"י 2128		07/03/88
תכנית ל-3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות עפ"י ל-3	3855	7/3/91
תכנית ג'-1	כפיפות		4208	20/8/07
תכנית ע-1	כפיפות		5264	18/3/03
תמא 4/ב/34	כפיפות			16/8/07

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט	מחייב	1:1500	-	1	מרץ 2011	אורבך הלוי אדריכלים	אורי הלוי	אפריל 2011
הוראות	מחייב	-	25	-	מרץ 2011	אורבך הלוי אדריכלים	אורי הלוי	אפריל 2011
* תכנית בינוי - מנחה	מנחה	1:250	-	1	מרץ 2011	אורבך הלוי אדריכלים	אורי הלוי	אפריל 2011
נספח תנועה	מחייב**	1:500 1:250	-	1	מרץ 2011	ד.ג.ש. הנדסה	אגאי אבירם	אפריל 2011
נספח ביר -	מחייב	1:250	-	1	מרץ 2011	סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים ועצרים בע"מ	יאיר קורנברג	אפריל 2011

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחה על התשריטים.
יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

* נספח הבינוי הוא מנחה בלבד למעט בנושא קווי הבינוי וגובה הבניינים.
**למעט הסידור הפנימי של מרתפי החניה.

1.8 בעלי עניין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם לרשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית					קבוצת א. דורי בע"מ	ירושלים 34, רעננה	09-9705440		09-9705517	yon@dori.co.il
מגיש התכנית					הוועדה המקומית ת"א					

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל					קבוצת א. דורי בע"מ	ירושלים 34, רעננה	09-9705440		09-9705517	yon@doni.co.il
בפועל		אנסי עוזי	5057430			המייסדים 42 רעננה		054-4244966		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
בעלים		אנסי עוזי ואחרים	5057430		פרטיים	רחוב המייסדים 42 רעננה		054-4244966		
בעלים					עיריית תל אביב לפו – אנף נכסים	אבן גבירול 69 ת"א	03-5214000			
בעלים				51141 3726	קבוצת אור פסגות רוממה בע"מ					

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	טללואי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
imail@ah-arch.com	03-5445950	054-4618018	03-5465557	רח' נגב, בית ברקת 2, קריית שדה תעופה, נתב"ג	אורבך הלוי אדריכלים מתנדסים בע"מ ח.פ. 512985144	88197	022274583	אורי הלוי	אדריכל	אדריכל
aviram@ddqsh.co.il	03-7554433	054-2008889	03-7554444	רח' בן גוריון 11 בני ברק	דגש הנדסה-תכנון תנועה ודרכים בע"מ ח.פ. 521329376	36538	54859434	אבירם אמאי	מתנדס תנועה	מתנדס
yair@sbk-eng.co.il	03-923004	050-2299843	03-9239003	אימבר 14 פי"ת	סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	35422	055250971	יאיר קורנברג	יועץ מים וביוב	מתנדס
yairz@013.net	03-6876333	052-4020010	03-6871782	אנילביץ 21 ת"א	אמת מידה מדידות, מיפוי והנדסה בע"מ ח.פ. 512792722	603	050662485	יאיר נחמיאס	מודד	מודד

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

הגדלת מצאי הדירות בשכונה נאות אפקה ב'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ד'.
2. קביעת הוראות להקמת שני בנייני מגורים בניין מערבי בן 7 קומות + קומת קרקע ובניין מזרחי בן 10 קומות + קומת קרקע בגובה שלא יעלה על 75.00 מ' מעל פני הים, כולל מתקנים טכניים על הגג.
3. קביעת זכויות בניה למגורים עבור 70 יחידות דיור בשטח עיקרי של 7437 מ"ר.
4. קביעת הוראות לפיתוח ולבניה במגרש לבניני ציבור ולהקמת מתקן הכלרה תת קרקעי.
5. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.
6. קביעת שטח בתחום המגרש עם זיקת הנאה לציבור והמשכו בתחום השטח לבנייני ציבור ליצירת מעבר מרחוב משה סנה לרחוב רוממה.
7. שינוי בהתאם לכך של תכנית מס' 421 אשר הודעה בדבר מתן תוקף פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 466 ב- 08.03.56 ושל תכנית מס' 2128 אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3534 ב- 07.03.88 (להלן "התכנית הראשית").

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 4712 מ"ר					
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
מגורים	מ"ר	1577	5860 (+)	7437	
	מס' יח"ד	14	56 (+)	70	
שב"צ	מ"ר	עפ"י תכנית ל-3	---	עפ"י תכנית ל-3	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
רדיוס מגן ג' לבאר 110 מ'	רדיוס מגן ב' לבאר 83 מ'	זיקת הנאה למעבר רגלי		
101,102,103	101,102,103	101,103	101,102,103	איזור מגורים ד'
301	301	--	301	שטח לבנייני ציבור
601,602	601,602	--	601,602	דרך קיימת
603	603	--	603	דרך מוצעת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד אזור מגורים ד'

4.1.1 שימושים מגורים בלבד

4.1.2 הוראות

- א. זכויות בניה: בתחום המגורים יותרו 70 יחידות דיור, הכוללות דירות גן ודירות גג, בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר ליחידת דיור סה"כ שטחים עיקריים 7437 מ"ר וכן, שטחים עיקריים ייעודיים למרפסות בשטח של 12 מ"ר ליחידת דיור – סה"כ 840 מ"ר. שטחי השרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על 2800 מ"ר. בנוסף יותרו פרגולות בשטח של עד 18 מ"ר שייחשבו כשטח שירות, לכל אחת מדירות הגג ב 2 המבנים.
- ב. מתחת לפני הקרקע יותרו מרתפים עפ"י תכנית ע-1 ובהתאם לנספח הבינוי. תכנית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש, קווי הבניין של המרתפים יהיו עד גבולות המגרש למעט לרח' משה סנה כמפורט בסעיף ד' להלן.
תכליות – חניה, מחסנים (גודל מחסן לדירה 6 מ"ר), חדרים ומתקנים טכניים כגון משאבות, גנרטור וכו'.
- ג. גובה הבנינים: הבניה המותרת היא עד גובה 75.00 מ' מעל פני הים.
- ד. קווי בנין:
לרחוב בני אפרים- 4 מ', ניתן להבליט מרפסות עד 1.20 מ' מעבר לקו-בנין
לרחוב משה סנה- 6 מ' (כולל למרתפים – לצורך החדרת מי נגר לתת הקרקע)
לרחוב רוממה- 5 מ'
אחורי- 4 מ' (צד דרום)
למזרח מול השטח למבני ציבור 4.00 מ'
- ה. במפלס קומת הקרקע ובקומה א' יתאפשר חיבור בין הבניינים, מעל המפלסים האלה, המרחק בין הבניינים לא יקטן מ- 15 מ'.
- ו. קומת כניסה: גובה קומת הכניסה לא יעלה על 4.5 מ' מרחוב רוממה.
- ז. זיקות הנאה לציבור: בגבולו הדרומי של המגרש בתחום המגרש תרשם זיקת הנאה לציבור ברוחב 4 מ' ליצירת מעבר בין רחוב משה סנה לרחוב רוממה כמסומן בתשריט ובהתאם לנספח הבינוי. בגבולו הצפוני של המגרש באזור שיקוע הכביש תרשם זיקת הנאה לציבור ברוחב 2 מ' כמסומן בתשריט ובהתאם לנספח הבינוי, רצועה זו תכלול בתי גידול לעצים בוגרים שינטעו לאורך הרחוב ויכללו בתכנית פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני

4.2 יעוד שטח לבנייני ציבור

4.2.1 שימושים

מוסדות חינוך, מוסדות דת וקהילה, תרבות וספורט.
שרותי בריאות ורווחה, שרותי ציבור ושרותי חרום, חניה ציבורית, מתקן הנדסי לטיפול במים.

4.2.2 הוראות

- א. זכויות הבניה: בהתאם לתכנית ל- 3.
- ב. קווי בניין: 4 מ' לכל הכיוונים למעט קו בניין לרחוב רוממה שיהיה 5 מ'.
- ג. הוראות נוספות: במסגרת תכנון מפורט של המגרש ישולב מעבר הולכי רגל המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי, לצורך יצירת חיבור בין הרחובות משה סנה ורוממה.
במגרש יוקם מתקן הכלרה תת קרקעי של באר המים, עפ"י הנחיות משרד הבריאות, בשטח של כ-10 מ"ר בחלק הצפוני של המגרש.
- ד. תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה

היתר	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לידונים נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בנייה כוללי (%)	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל מגרש/מזרע/מרב	מ"ר תא שטח	יעד
	לרח' לרח' לרח' בני אפרים	לרח' רוממה	לרח' בני אפרים	מתחת ± 0.00	מעל ± 0.00						סה"כ שטחי בנייה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שטח	מעל לכניסה הקובעת		
4-5 ע"פ תשריט	6	5	4	3	8 10	(2)* (3)*	24	70	ל.ר.	-	עפ"י ע"1	2800	7437 ובנוסף (4)* 840	2868	101 102 103	אזור מגורים ד'
											בהתאם לאמור בתכנית ל-3			977	301	שטח לבנייני ציבור

הערות:

1. פרט קווי הבניין

מ'4 לרחוב בני אפרים

מ'6 לרחוב משה סנה (כולל מרתפים)

מ'5 לרחוב רוממה

מ'4 למערב, מול השטח למבני ציבור

מ'5 לדרום, גבול חלקה 559

2. המרחק המינימלי בין המבנים מעל מפלס קומה א' -- 15 מ'.

3. גובה (ברוטו) של קומה טיפוסית לא יעלה על 3.30 מ'.

(1*) נתון הגובה הוא יחסית ל- 0.00 של כל בנין

(2*) $B = [72.40 + 29.10]$ מבנה B(3*) $A = [75.00 + 34.70]$ מבנה A(4*) שטח עיקרי יעודי למרפסות: $70 = 840$ יח' X 12

6. הוראות נוספות	6.1
תנאים למתן היתר בניה	6.1.1
תנאי פקיד היערות	6.1.1
א- תאום השמירה / הכריתה / העתקה של העצים בתחום התוכנית כמפורט בנספח א –סעיף 9.4 להלן.	
ב- העתקת עצים בתחום התוכנית תעשה על סמך אישור בכתב מאת פקיד היערות, לאחר קבלת היתר הבניה.	
ג- עבור העצים המיועדים לכריתה בתחום התוכנית ייקבע ערך חלופי ומיקום שתילה ע"י פקיד היערות.	
תאום התוכנית עם הרשות המוסמכת לנושא הרכבת הקלה.	6.1.2
א. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל בשלב תכנון ההיתר.	
ב. בתכנון רחבת כיבוי אש יילקח בחשבון מעבר הרק"ל בדרך. תכנון הרחבה יועבר לבדיקת חברת נ.ת.ע, טרם הוצאת היתר בניה.	
ג. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ- 5 מטרים מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נ.ת.ע/ הרשות המוסמכת לעניי הרק"ל. בעת הקמת/ ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.	
אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית, תוכנית זו תכלול את אופן העמדת המבנה/מבנים, מפלסי הבניה והפיתוח, עיצוב חזיתות, פרטי גמר כולל חומרי בניה, פיתוח המגרש ושילובו עם פיתוח המגרש למבני ציבור, עיצוב קירות תומכים כלפי הרחובות הגובלים כולל נטיעות וחומרים. תכנית העיצוב תקבע עקרונית בינוי התואמים את סביבת הפרויקט באופן שלא יכללו קירות גבוהים ללא פתחים לחניונים לרחובות הגובלים.	6.1.3
במסגרת תוכנית הפיתוח יסומנו נטיעות עצי צל לאורך המדרכות	6.1.4
הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה.	6.1.5
הבטחת רישום זיקות הנאה כמפורט בסעיף 4.1.2 סעיף קטן ז' ובסעיפים 6.3 ו- 6.5.	6.1.6
אישור תכנית איחוד וחלוקה – בסמכות וועדה מקומית ואישור מפה לצורכי רישום לכל שטח התוכנית עפ"י סעיף 15 סעיף קטן 1 הוראות רישום שטחים.	6.1.7
אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א –יפו בהתאם לחוות דעת אקוסטית שתוכן ע"פ הנחיותיה בגין המערך התחברתי המתוכנן ברחובות משה סנה ובני אפריים.	6.1.8
אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב –יפו או מהנדס העיר או מי מטעמו ליישום עקרונות בניה ירוקה וקבלת אישור לפתרונות הפיתוח משמר הנגר עפ"י סעיף 6.10 שלהלן לרבות בשטח למבנה ציבור.	6.1.9
המיגונים האקוסטיים הנדרשים ע"פ חוות דעת סביבתית יכללו בהיתר הבניה ויעשו ע"י היזם ועל חשבונו.	6.1.10
הבטחת ביצוע מתקן הטיפול במערכת ההכלרה ושדרוג מערכת הביוב, בהתאם להנחיות משרד הבריאות והרשות העירונית [מח' ביוב ותיעול]	6.1.11

- 6.1.12 הקמת מתקן טיפול לקידוח יבוצע לאחר קבלת תוצאות סקר סביבתי שיבוצע תוך שנה מהוצאת ההיתר וע"פ שיקול דעתו של משרד הבריאות למניעת זיהום מיקרוביאלי ומערכת הכלרה משודרגת.
- 6.1.13 אישור נספח ביוב עם המגונים של הפרויקט ואישור משרד הבריאות של תוכנית שדרוג מערכת הביוב ברדיוס מגן ב' וג' של הבאר. אישור תוכנית הנדסית לחיזוק קווי הביוב בתחום רדיוסי המגן של הבאר כאמור בסעיף 6.1.11 לעיל, לפי מפרט משרד הבריאות.
- 6.2.14 לא יוצא היתר בניה לפרויקט עד אישור התוכניות לעיל ע"י משרד הבריאות.
- 6.2.15 **בטיחות טיסה**
א. תנאי להיתר למבנה שגובהו מעל 60 מ' מעל הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- 6.2 הוראות בינוי ופיתוח**
- 6.2.1 גימור המבנים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים עמידים כגון שיש או אבן נסורה, זכוכית בטון מעובד, קרמיקה גרניט פורצלן אשר יפורט בתכנית עצוב אדריכלי כאמור בסעיף 6.2.2.
- 6.2.2 נספח הבינוי מחייב לגבי קווי בנין וגובה הבינוי המרבי בלבד.
- 6.2.3 לא יופנו פתחי האוורור של החניונים אל הרחוב ואל השטח הפתוח המגונן.
- 6.2.4 הרחבת המדרכה ברחוב רוממה ל-3 מ' לפחות.
- 6.3 תנאים לאכלוס**
- 6.3.1 ביצוע מתקן הטיפול ומערכת ההכלרה, עפ"י הנחיות משרד הבריאות.
- 6.3.2 ביצוע שדרוג מערכת הביוב ברדיוס מגן ב' וג' של הבאר.
- 6.3.3 רישום בפועל של השטחים הציבוריים ע"ש העירייה.
- 6.3.4 רישום בפועל של זיקות ההנאה.
- 6.4 תנועה וחניה**
- 6.4.1 תקן החניה יהיה התקן התקף לעת מתן היתר בניה, בתוספת 20% ממספר יחידות הדיור לאורחים בתחום המגרש. במגרש לבנייני ציבור תקן החנייה ייקבע בעת מתן היתר הבניה בהתאם לתקן הארצי ולאופי השימושים שייקבעו במגרש.
- 6.4.2 נספח התנועה הינו מחייב למעט הסידור הפנימי של מרתפי החניה.
- 6.5 זיקות הנאה למעבר הציבור**
- 6.5.1 בחזית הגובלת ברחוב בני אפרים, בהתאם ולמסומן בתשריט, תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור בתחום המגרש ברוחב של 2 מ' להרחבת המדרכה.
- 6.5.2 בגבולו הדרומי של המגרש תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב של 4 מ' ליצירת מעבר בין רחוב משה סנה לרחוב רוממה כמו שמופיע בתשריט.
- 6.6 ביצוע תשתיות**
- 6.6.1 מתוקף תכנית זו יותרו לביצוע עבודות עפר מכל סוג שהוא ו/או ביצוע תשתיות תת ועל קרקעיות בכל השטחים הציבוריים המופיעים בתכנית, וזאת בכפוף לתיאום הנדסי בעיריית תל אביב יפו.
- 6.7 הוצאות תכנון**
- 6.7.1 הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות עריכת התכנית.
- 6.8 רישום איחוד חלוקה**
- 6.8.1 תוכן תכנית איחוד וחלוקה מחדש עפ"י המסומן בתשריט בסמכות וועדה מקומית
- 6.8.2 שטחי השלמה: השטחים המסומנים כתאי שטח 102, 103 יהיו להשלמה: תא 103 יצורף לתא

שטח 101 ללא זכויות בנייה וללא תמורה. תא שטח 102 יועבר לבעלי חלקה מס' 559 בגוש 6624 ללא זכויות בנייה וללא תמורה.

6.9 רישום השטחים הציבוריים

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה עפ"י סעיף 125 לחוק התכנון והבניה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ ומשחררים מכל שיעבוד או חזקה במסגרת רישום החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין. העירייה תהא רשאית להפקיע את השטחים ולתפוס חזקה עם אישור התוכנית.

ניקוז

פיתוח משמר נגר (בכפוף להנחיות תמ"א 4/ב/34):

השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי (למעט תשטיפים העלולים לגרום לזיהום הקרקע, מים עיליים ומי תהום המחייבים טיפול נפרד) כמפורט להלן:

- 6.10.1 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. שטח חלחול מי הנגר העילי ימוקם בקרבת רח' משה סנה ויורחק מהקידוח.
- 6.10.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- 6.10.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- 6.10.4 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- 6.10.5 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר.

6.11 הריסת מבנים / גדרות

- 6.11.1 המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו ויפונו ע"י היזם ועל חשבונו.
- 6.11.2 בתקופת ההריסה והבניה ינקטו כל האמצעים למניעת מטרדים סביבתיים בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה בעירייה ובאישורה.
- 6.11.3 כל המבנים בתחום התכנית המיועדים להריסה יהרסו לפני ביצוע הבניה

6.12 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.

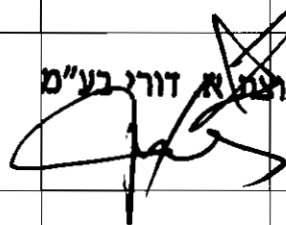
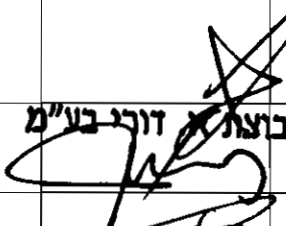
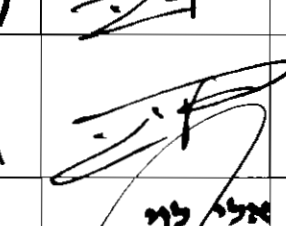
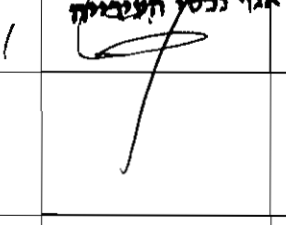
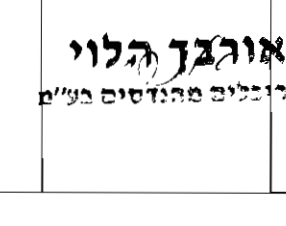
7. ביצוע התכנית

7.1 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה למתן תוקף

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
16.5.11		קבוצת א. דורי בע"מ			מגיש התכנית
		הוועדה המקומית ת"א			
16.5.11		קבוצת א. דורי בע"מ			יוזם בפועל
17.5.11		פרטיים	5057430	עוזי אגסי	
17.5.11		פרטיים	5057430	עוזי אגסי ואחרים	בעלי עניין בקרע
26.6.11		עיריית ת"א אלי לוי אגף נכסין ועסקאות			
		אבן אור פסגת רוממה בע"מ	511413726		
24.5.11		אורבך הלוי אדריכלים מהנדסים בע"מ 512985144	022274583	אורי הלוי	עורך התכנית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
ועדה מקומית		
ועדה מחוזית		

9. נספחים

9.1 הליכים סטטוטוריים

לכל תכנית תצורף כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטוריים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של התכנית ותכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

9.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

תאריך האישור	שם מוסד התכנון המאשר	תחולת התוספת	שם התוספת
רשמו את תאריך האישור	ולקחש"פ	התוספת אינה חלה.	התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים.
רשמו את תאריך האישור	ולחו"ף	התוספת אינה חלה.	התוספת השנייה לעניין סביבה חופית.
רשמו את תאריך האישור		התוספת אינה חלה.	התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים.

9.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

החלטה	תאריך ההחלטה	התכנית נקבעה
אישור התכנית		לא טעונה אישור השר

9.4



עדיית תל אביב-יפו
חטיבת התפעול-לאיכות חיים וסביבה
המנהל לביטחון פני העיר - מח' הסדר הקיום
טופס מס' 012011999
תאריך: 18/01/2011

תנאים למתן היתר בגנים

במובת: משה סנה 35-37, בני אפרים 274-276, רוממה 40-42, גוש : 6624

1. כללי

2. תא שטח מס' 101 – תא שטח לבניה (מגורים ל):

כנ"ל 96 א 111

העדות. כל עובדות העתקה העצים יבוצעו על פי מפרטי עבודתו של אגרונום מומחה ובליווי. העצים יושמרו באופן הדקנתי ומתוכנן.

הוא שנתח מס' 03 - 1111.

מִיָּד הַיְיָ וְהָאֵל

0113

0113

4. תא שטח מס' 301 - שטח חום למבני ציבור :

4. תא שטח מס' 301 - שטח חום למבני ציבור :

Docx012011999 בניהורוממה מסערת הפיל

5. תא שטח מס' 602 – דרכים (רח' רוממה):

מין העץ	מס' פרטים	פעולות נדרשות			הערות
		השקיה	הגנה	גיוס ע"י גזום מומחה	
פיקוס ניטדה	4		#	#	עצי פיקוס מפותחים לשימור במקומם כעצי רחוב

6. תא שטח מס' 103 – זיקת המאח להולכי רגל:

מין העץ	מס' פרטים	פעולות נדרשות			הערות
		השקיה	הגנה	גיוס ע"י גזום מומחה	
פיקוס ניטדה	2		#	#	עצי פיקוס מפותחים לשימור במקומם כעצי מדרכה.

7. תא שטח מס' 601 – דרכים (רח' משה סנה):

מין העץ	מס' פרטים	פעולות נדרשות			הערות
		השקיה	הגנה	גיוס ע"י אורחופדיה	
סיסם הודי	6		#	#	עצי סיסם מפותחים לשימור כעצי מדרכה.

8. עצים נוספים נשקדו לקו הכחול:

מין העץ	מס' פרטים	פעולות נדרשות			הערות
		השקיה	הגנה	גיוס ע"י גזום מומחה	
צאלון נאה	1		#	#	עץ מרשים בפינת הרחובות בני אפרים ומשה סנה לשימור במקומו כעץ מדרכה בעל ערך נופי רב.
סיגלון	1		#	#	עץ בחצות המדרכה הציבורית העתידית לשימור במקומו.

הערות:

עבודות הגיוס, עיצוב העצים וצימאום מערכת השורשים יבוצעו על פי הנחיות פרטניות של אגרונום מומחה ובליווי צוות אגרונום.
 ביצוע העבודות כפוף לתאום ואישור אגרונום אגף השפ"ע.
 אגף לשיפור פני הינו
 עיריית תל-אביב ירו

חיים גבראל
 אגרונום בכיר אגף שפ"ע

חתימת הבדק:
 ירון שורם

א.ג.ל
 א.ג.ל
 6.2.2011

33/אגרונום/אחראי/י ביחידה/מח מסעדת הביל 012011999.docx

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: אורי הלוי תאריך: 24.5.11 חתימה: אורי הלוי
 מְדַוָּקְלִים מֵהַנְדָּסִים בַּע"מ

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: <u>נספח בינוי, תנועה וביוב.</u>	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		✓
		• שמירת מקומות קדושים		✓
		• בתי קברות		✓
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		✓
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		ל.ר.
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?	✓	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾				

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג - 2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התוי"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוריים

עורך התוכנית: _____ תאריך: _____ חתימה: _____

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אורי הלוי (שם), מספר זהות 022274583, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' תא-3590 ששמה מתחם מגורים ברחוב רוממה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 88197.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אורי הלוי
אדריכלים מהנדסים בע"מ

חתימת המצהיר

24.5.11

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית

תא-3590

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

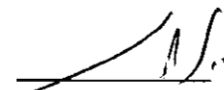
☐ מדידה גרפית.☐ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 28.10.10 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

22-05-11

תאריך


חתימה

603
מספר רשיון

יאיר נחמיאס
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הרגי מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך

חתימה

603
מספר רשיון

יאיר נחמיאס
שם המודד

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה: אבירם אגאי (שם), מספר זהות: 54859434,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' תא-3590 ששמה מתחם מגורים ברחוב רוממה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום 22/11/2009 ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 36538.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תנועה וחניה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ד"ר חגית
חגית חגית ודרכים
בע"מ
חתימת המצהיר

22/5/11/2009
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה: יאיר קורנברג (שם), מספר זהות: 055250971,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' תא-3590 ששמה מתחם מגורים ברחוב רוממה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת מים וביווב ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 35422.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים ביוב בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

סיוקין-בנוי-קורנברג
מהנדסים יועצים בע"מ

חתימת המצהיר

18.5.11

תאריך