

24.12.05
2
תכנית מוקדמת מס'

מאשרת
סמכות מקומית

תוכן העניינים

4	1. זיהוי וסיווג התכנית
9	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
9	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
10	4. יעודי קרקע ושימושים
10	5. טבלת זכויות והוראות בניה
11	6. הוראות נוספות
11	7. ביצוע התכנית
12	8. אישורים וחתימות
14	9. רשימת תיוג
16	10. תצהירים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

מחוז תל אביב

תכנית מפורטת מס' 3735 - "אבשלוס חביב 7"

מחוז

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי

מרחב תכנון מקומי תל אביב- יפו

סוג התכנית

תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית

דברי הסבר לתכנית

מדובר בחלקה 247 בגוש 6631 (מגרש 3א') בשכונת רמת אביב ג' עליה חלה תכנית 2553.
עפ"י הוראות התכנית, מספר יח"ד במגרש לא תעלה על 26 יח"ד.
התכנית החדשה מבקשת להגדיל את כמות יח"ד ל- 34, ללא הגדלת סה"כ השטחים העיקריים המותרים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

"אבשלום חביב 7"

1.1 שם התכנית

2.961 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

14.09.2008

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד

וחלוקה

ועדה מקומית

מוסד התכנון

המוסמך להפקיד

את התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

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

קואורדינטה מערב	670,250
מזרח – Y	
קואורדינטה דרום	180,990
צפון – X	

1.5.2 תאור מקום מצפון- רח' ברזאני מדרום- רח' בויאר, מתחם ידלין ממזרח- רח' בן יוסף שלמה ממערב- דרך נמיר

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית תל-אביב התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב תל אביב שכונה רמת אביב ג' רחוב אבשלוס חביב מספר בית 7

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6631	מוסדר	חלק מהגוש	247	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
2553	א3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

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
2553	שינוי בינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתב"ע 2553 ממשיכות לחול	5018	9.1.1995

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	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.		

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחלה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	ל"ר	17		14.09.2008	אד"ר אלישע רובין	ועדה מקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1:250	1		10.09.2008	אד"ר אלישע רובין		
נספח בינוי	מנחה	1:250	1		ספט' 2008	אד"ר אלישע רובין		

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים 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 מטעמו

1.8.1 מנגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תחנה	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	עו"ד	יורם וסרצ'ג	0717736-3	5873	תלקות 31 ר-46 בגוש 6631	אבן גבירל 68, ת"א	03-6912008		03-6916510	
בעלים		אייל קולה			כלנית יצחק בע"מ		03-5166636	050-5398070		
בעלים		שיף אברהם מרדכי	0879264					054-7737560		
בעלים		שיף דיאנה	129543					054-7737560		
בעלים		בת שבע גולן ואריה למפרט			נתיבי טל בע"מ	הנשיאים 26 פי"ת ו-52, בית		050-5448113		

1.8.1.1 יזם פועל

יזם פועל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם פועל	ל"ר			שם רשות מקומית ל"ר					

14/09/2008

עמוד 7 מתוך 17

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם חברה	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	03-6916510		03-6912008	אבן גבירול 68, ת"א	חלקות 1 ו-46 בנוש 6631	5873	0717736-3	יורם וסרצ'ונ	עו"ד	בעלים
		050-5398070	03-5166636		כלנית יצחק בע"מ			אייל קולה		בעלים
		054-7737560					0879264	שיף אברהם מרדכי		בעלים
		054-7737560					1299543	שיף דיאנה		בעלים
		050-5448113		הנשיאים 26 פ"ת בית ון 52, י-ם	נתיבי טל בע"מ			בת שבע גולן ואריה למפרט		בעלים

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
office@rubin-arch.co.il	03-6449877		03-6449477	קהילת סלונקי 13, ת"א 69513	אלישע רובין אדריכלים בע"מ ח.פ. 512615170	24486	050081264	אלישע רובין	אדריכל	אדריכל
	03-5442794		03-6041134	זכרון 24, ת"א		255		י. גרינפלד	מודד מוסמך	מודד

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

א. הגדלת צפיפות ב- 8 יח"ד סה"כ 34 יח"ד, למגרש א', בתב"ע 2553, חלקה 247 בגוש 6631 ללא שינוי בסה"כ השטחים העיקריים.
ב. שינויים בפיתוח שטח במגרש זה, ללא שינוי לנושאים שאושרו בפורום פיתוח של עיריית ת"א, בקשר הנדרש בין פרויקט זה (תב"ע 2553) לבין הפרויקט שמדרום - פרויקט נופי - ים (תב"ע 2454 ב').

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 קביעת צפיפות של 34 יח"ד במגרש א', ללא שינוי בסה"כ השטחים למטרות עיקריות על פי סעיף 62א ס"ק א. 8 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
2.2.2 שינוי של הוראות תכנית מתאר 2553 במגרש א' לגבי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי הנוגעות לפיתוח השטח על פי סעיף 62א ס"ק א. 5 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		2.961	שטח התכנית - דונם
סה"כ 34	8	26	מגורים - מספר יח"ד
	0	3,120 מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
		יעוד עפ"י תכנית מאושרת- מגורים ג' מיוחד
	1	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד מגורים ג' מיוחד

4.1.1 שימושים

א מגורים

4.1.2 הוראות

א. צפיפות למרות האמור בתכנית 2553, לגבי מגרש 3א', הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 26 ל- 34 וזאת ללא הגדלת סה"כ השטחים העיקריים המאושרים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי אחוזה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי- צפוני	צדדי- דרומי
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות											
יעוד מתכנית מאושרת- מגורים ג' מיוחד	1	2961	3120	2028	1092 (1*)			34	11.48	36	9 (2*)	2	עפ"י תכנית 2553	4.5	10 מ' מהבנין במגרש 33	45 מ' ממגרש	

הבהרות לטבלה:

(1*) שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת, אינם כוללים את שטחי החניה. שטחי החניה הדרושים יהיו בהתאם לתכנית "ע1".

(2*) קומה ט' בנספח הבינוי, היא קומת דירות גג המאחדת את חדרי היציאה לגג. שטח הקומה הבינוי הוא בנוסף לשטחים המותרים, ולא יעלה על 65% משטח הגג. (בהתאם לתכנית "ג1").

6. – הוראות נוספות

אין הוראות מיוחדות, הכל עפ"י תב"ע 2553 ותכנית עיצוב ארכיטקטוני לתב"ע 2553.

6.1 תנאים למתן היתר בניה - הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה דב הוז (שדה דב)

6.1.1 על-תחום-התכנית-חלות-הגבלות-בניה-בגין-קיומו-של-שדה-התעופה דב הוז (שדה דב).

6.1.2 תנאי למתן היתר בניה, לרבות בקשות להקלה, הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.

6.1.3 תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

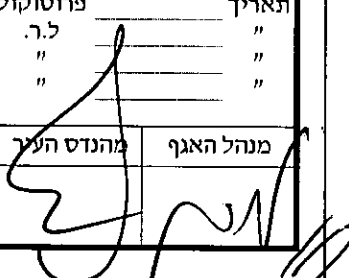
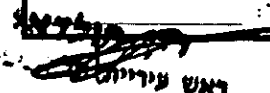
7. ביצוע התכנית

7.1 מימוש התכנית

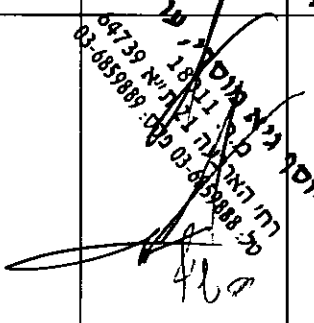
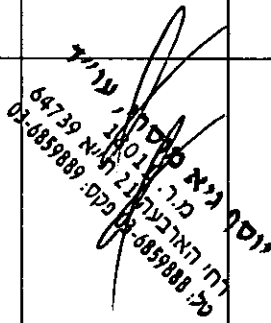
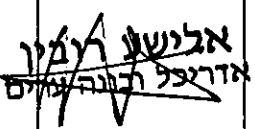
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא יוצא היתר בניה כלל, תבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים		שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד
ועדה מקומית			הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב – יפו שם התכנית: תכנית מס' תא/מק/3735 "אבשלוס חביב 7" אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות בועדת ערר מחוזית מתאריך 7/7/08)
			תאריך _____ פרוטוקול _____ החלטה _____ " _____ ל.ר. _____ " _____ " _____ " _____ " _____
			מנהל האגף _____ מהנדס העיר _____ יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה _____ תאריך: _____
			
			

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	 נחבי טל בערבון מוגבל 04739 1811 02-0859889			חלקות 31 ו-46 בגוש 6631 כלנית יצחק בע"מ אברהם שיף דיאנה שיף נתיבי טל בע"מ	מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
	 נחבי טל בערבון מוגבל 04739 1811 02-0859889			חלקות 31 ו-46 בגוש 6631 כלנית יצחק בע"מ אברהם שיף דיאנה שיף נתיבי טל בע"מ	בעלי עניין בקרע
	 אלישע רובין אדריכל רובין	אלישע רובין אדריכלים בע"מ ח.פ. 512615170	050081264	אלישע רובין	עורך התכנית

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- 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</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 וחתימות ⁽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)	ל.ר.	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
התאמה בין התשריט להוראות 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 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	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 ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	ל.ר.	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	ל.ר.	
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
	1.8	האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום:	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	

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

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל 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.

10. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדר' אלישע רובין (שם), מספר זהות 050081264,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 3735 ששמה "אבשלום חביב 7"
(הלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות
מספר רשיון 24486.
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.

אלישע רובין
אדר' ורונה עוז
חתימות הסכנה

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 3735

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 17.12.2006 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

י. גרינפלד
מודד מוסמך
רשמי
מס' 103/03
התאחדות המודדים
המסומנים

255
מספר רשיון

9/8/06
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.