

מאשרת

סמכות מקומית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מפורטת מק/תא/3787

רח' השושנים 3 ו-5 שכונת צהלה/ת"א-יפו

מחוז

תל אביב - יפו

מרחב תכנון מקומי

תל אביב - יפו.

סוג התכנית

מפורטת - איחוד חלקות

דברי הסבר לתכנית

א. מתחם התכנית ממוקם בשכונת צהלה ברחוב השושנים 3 ו-5.

ב. מטרת התכנית - איחוד 2 החלקות, אחת מהן פינתית, לחלקה אחת. מכח האיחוד משתנה קו בניין אחורי (8 מ') לקו בניין צדדי (3 מ'). תכנית זו לא קובעת שינוי בזכויות הבניה ולא מבטלת את האפשרות לקבלת הקלה כמותית באחוזי הבניה. כן משתנים קווי הבניה בין החלקות מ 3 מ' ל-0 מ'.

ג. בתכנית 1 יח' דיור.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז תל אביב - יפו

תכנית מפורטת מק/תא 3787

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1 שם התכנית	שלב
1.2 שטח התכנית	1504 מ"ר
1.3 מהדורות	הגשה
	1 מספר מהדורה
	28/11/2007 תאריך עדכון
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית
	סוג איחוד וחלוקה
	איחוד בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית
	כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
	לא האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף: 62 א(א) סעיף קטן 1,4, ו-9 לחוק תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5 מקום התכנית	ועדה מקומית
1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי $X=184962$ $Y=670209$
1.5.2 תאור מקום	שכונת צהלה, ת"א
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית
	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית	תל אביב - יפו צהלה השושנים 3 ו-5

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בשלמותן				
מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6335	מוסדר	חלק מהגוש	198,197	ל.ר.

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

ל.ר.

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

ל.ר.

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
333א'	שינוי	ל.ר.		
ג,ג,ח,1,ע,1,2550,2550,738,3450	כפיפות	ל.ר.		

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחילה	קו"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
חראות התכנית	מחייב		11		28/11/2007	ענת עצמון - אדריכלית		
תשריט התכנית	מחייב	1:500		1	28/11/2007	עריית ת"א		

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה וקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים הממחיבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

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

מגיש התכנית 1.8.1

מגיש התכנית	מקצוע/תואר	שם פרטי ומשפחה	שם זרית	מספר רשיון	מספר שם ומספר תאגיד/שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית		פז	ליטמן	053991881		השונים 3 ת"א	44-207-435-2648	44-7811374384	44-207-435-2653	pazl@aurumlondon.com
		שרון חלוץ		055493563		השונים 3 ת"א	44-207-435-2648		44-207-435-2653	pazl@aurumlondon.com

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע/תואר	שם פרטי ומשפחה	שם זרית	מספר רשיון	מספר שם ומספר תאגיד/שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל		פז	ליטמן	053991881		השונים 3 ת"א	44-207-435-2648	44-7811374384	44-207-435-2653	pazl@aurumlondon.com

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד/שם לשות מקומית	מספר רשיון	מספר זיהוי	שם פרטי (משפחה)	מקצוע/תואר	
pazl@aurumlondon.com	44-207-435-2653	44-78113/4384	44-207-435-2648	השושנים 3 ת"א			0553991881	פי ליטמן		בעלים
pazl@aurumlondon.com	44-207-435-2653		44-207-435-2648	השושנים 3 ת"א			055493563	שרון חלוץ		בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מחד, שמאי, יועץ תנועה (כד)

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד/שם לשות מקומית	מספר רשיון	מספר זיהוי	שם פרטי (משפחה)	מקצוע/תואר	
abshoham@zahav.net.il	03-5222130	052-3331235	03-5221894	התניא 3 ת"א		39311	57490443	ענת עצמון	אדריכל מודד	אדריכל מודד
Fruend-w@smile.net.il	03-5404388	054-4687416	03-5497829	חבר קוק 41 רמ"ה"ש		641		יהודה פרינד	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה

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

איחוד חלקות
קביעת קווי בנין
כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 לחוק

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד שתי חלקות, שינוי קווי בניין ובניית יחיד אחת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	1.504	-	2	
מגורים – מספר יחיד	1	-	451.2	
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	451.2	-		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1504 מ"ר	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה
		רשמו הוראה רלבנטית להכפפה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד מגורים א'

4.1.1 שימושים

ללא שינוי מהתכניות התקפות

5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

[illegible]

6. הוראות נוספות

שינוי קו בניין אחורי לצדדי, מכח איחוד החלקות, מ-8 מ' ל-3 מ'.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

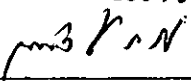
מספר שלב	תאור שלב	התניה
מיידי		

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
28/11/2007			053991881 055493563	פז ליטמן שרון חלוץ	מגיש התכנית
28/11/2007			053991881	פז ליטמן	יוזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
28/11/2007	שהם אדריכלים רח' תלמידי 3 ת"א - יפו 481 טל: 03-5221894 פקס: 03-5222130 	שהם אדריכלים	057490443	ענת עצמון	עורך התכנית

8.2 אישורים

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

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

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

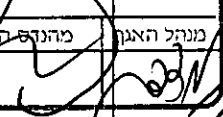
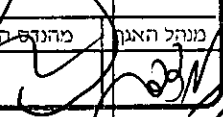
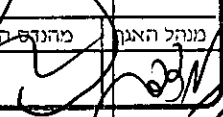
מרחב תכנון תל-אביב - יפו

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מבנה מגורים מחל' אגודת

התכנית ממושרת מכר סעיף 108(ג) לחוק

החל מיום 17/07/08

מנכ"ל האגף	מנהל היצר	יו"ר הוועדה / יו"ר ועדת המשנה
		
תאריך <u>30/08</u>		

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

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

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

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט:		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט:		
רדיוסי מגן		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?	✓	
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (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?	✓	
		מספר התוכנית	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	✓	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והכניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
✓		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽²⁾
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימות ⁽³⁾	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	✓	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		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
✓		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
	✓	קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין	1.8	

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

	בקרע	
--	------	--

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ענת עצמון (שם), מס' תעודת זהות 57490443, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מק/תא/3787 ששמה איחוד חלקות בהסכמת כל הבעלים בתחום כל התכנית (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 39311.
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.

שם אדריכלי
 רחי התניא 3 ת"א - יפו 2481
 טל: 03-5221894
 פקס: 03-5222130

חתימת המצהיר

01/07/2008

עמוד 14 מתוך 16

הצהרת המודד

מספר התוכנית: מק/תא/3787

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 30.5.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

יהודה פרוינד, מודד מוסמך
רח' הרב קוק 41, רמת ישי
טלפקס: 03-5697829

חתימה

641	יהודה פרוינד
מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 1.1.08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

יהודה פרוינד, מודד מוסמך
רח' הרב קוק 41, רמת ישי
טלפקס: 03-5697829

חתימה

641	יהודה פרוינד
מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 10.12.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

יהודה פרוינד, מודד מוסמך
רח' הרב קוק 41, רמת ישי
טלפקס: 03-5697829

חתימה

641	יהודה פרוינד
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.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

טרם אישרה 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 המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	ל.ר.		ל.ר.
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	ל.ר.		ל.ר.
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	ל.ר.		ל.ר.

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טעונה אישור השר	ל.ר.	אישור התוכנית/דחיית התוכנית