

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3783 "שבזי 32"

מחוז תל אביב
מרחב תכנון מקומי
סוג תוכנית

מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תוכנית

מחוז תל אביב
מרחב תכנון מקומי
סוג תוכנית

אישורים

מתן תוקף		הפקדה						
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 3783 "שבזי 32" התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק החל מיום 12.04.2010 <table border="1"><tr><td>יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה</td><td>מהנדס העיר</td><td>מנהל האגף</td></tr><tr><td colspan="3">תאריך: _____</td></tr></table>			יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה	מהנדס העיר	מנהל האגף	תאריך: _____		
יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה	מהנדס העיר	מנהל האגף						
תאריך: _____								
משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965								

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 3783

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק

גילה אורון
יו"ר הועדה המחוזית

01.06.2010

עמוד 1 מתוך 14

דברי הסבר לתוכנית

המגרש נשוא התכנית ממוקם בפינת מגרש אחר, ששטחו גדול בהשוואה למגרשים האופייניים לשכונת נווה צדק ועוטף את המגרש הנדון משני צדדים. על פי הוראות הבינוי החלות על המגרש הנדון מתקבל "עיוות" תכנוני, של מבנה בגובה של שתי קומות בקו בניין אפס בצמוד למבנה בן שלוש קומות. על מנת להסדיר את הבינוי וליצור רצף עירוני, תוך הבטחת המשכיות מרקם הבניה המיוחד של השכונה, התכנית "מאמצת" את הוראות תכנית 2277 לבניה חדשה באזור מגורים ג' מיוחד (בנייה חדשה), תוך התאמתן למגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית "שבזי 32"

מספר התוכנית 3783

1.2 שטח התוכנית 176 מ"ר

1.3 מהדורות שלב מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 01.06.2010

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

תוכנית מתאר ומפורטת

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

מוסד התכנון המוסמך ועדה מחוזית להפקיד את התוכנית לפי סעיף 1 בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

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

קואורדינטה X 178006.76
קואורדינטה Y 663316.63

1.5.2 תיאור מקום

מצפון - רחוב "שבזי",
מדרום - מגרש שכן, שבזי 30.
ממזרח - רחוב "נוה צדק".
ממערב - מגרש שכן, שבזי 30 ורחוב "שבזי".

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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב תל אביב-יפו
שכונה "נוה צדק"
רחוב שבזי
מספר בית 32
רחוב נווה צדק
מספר בית 16

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6929	מוסדר	חלק מהגוש	9	ל"ר

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/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר מס' 2277	שינוי	הוראות 2277 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	3940	07/11/1991
תכנית מתאר מס' 1 ע	בכפיפות	ללא שינוי	5167	18/03/2003
תמ"א 38	בכפיפות	לא יחולו תמריצים	5397	18/05/2005
תמא 4/ב/34	בכפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 34 / ב / 4. הוראות התמ"א תחולנה על תכנית זו.	5704	16/08/2007

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
18.04.2010	ו. מחוזית	בר אוריין אדרי בע"מ	14.05.2009	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
18.04.2010	ו. מחוזית	בר אוריין אדרי בע"מ	14.05.2009	ל"ר		ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
18.04.2010	ו. מחוזית	בר אוריין אדרי בע"מ	14.05.2009	1	ל"ר	1:250	מנחה הכולל הנחיות מחייבות לעניין גובה, קווי בניין, תצורה גג קומה רביעית (חובת בניית גג רעפים), וקביעת מיקום שטח פתוח לא בנוי רציף.	נספח בינוי
18.04.2010	ו. מחוזית	בר אוריין אדרי בע"מ	14.05.2009	1	ל"ר	1:250	מחייב	נספח הריסה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	03-6097877	054-4945477	03-6097878	קפלן 13, ת"א			08454563	טימור רחל	לי"ר	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	03-6097877	054-4945477	03-6097878	קפלן 13, ת"א			08454563	טימור רחל	לי"ר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	בעלים
	03-6097877	054-4945477	03-6097878	קפלן 13, ת"א	לי"ר	08454563	טימור רחל	לי"ר		
			03-7399160	משה דיין 78, ת"א	לי"ר	008454573	כץ מלכה			
			03-5244594	וייצמן 17, ת"א	לי"ר	008454583	קרוסקין דורנה			
	054-4814110			ברקת 56, נוה אפרים מונסון	לי"ר	051709541	מוטור יהודה			

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
mira@barorian.co.il	074-7884444	054-4532534	074-7884400	בלפור 44 ת"א	בר אוריין אדריכלים	רשיון 37459	055529515 ת.ג.	גדי בר אוריין	אדריכל	אדריכל
echudmod@netvision.net.il	03-5280103	052-8662922	03-6293213	רח' מזא"ה 1 תל אביב	איחוד המודדים	276	064025430	שאל חפץ	מודד	מודד

01.06.2010

עמוד 7 מתוך 14

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו או בתכנית הראשית, תכנית 2277, 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

שינוי יעוד ממגורים מיוחד ב' למגורים ד', עם חזית מסחרית מחייבת, ליצירת רצף עירוני אחיד לאורך רחוב שבזי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד ב' לאזור מגורים ד' עם חזית מסחרית (מגורים ד') בהתאם להגדרות בנוהל מבא"ת בהתאמה למגורים ג' בהתאם לתכנית 2277).
2. קביעת תכליות התב"ע למגורים עם חזית מסחרית לכיוון רחוב שבזי, זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת של עד 291% , גובה המבנה עד 3 קומות ועליית גג, קביעת גודל מגרש מינימלי, קביעת מספר יחידות דיור עד 2 יחידות למגורים ויחידה מסחרית אחת.
3. קביעת הנחיות עיצוביות, תכסית.
4. הפקעת שטח מהמגרש לטובת הרחבת מדרכה ברחוב שבזי.
5. שינוי בהתאם לכך של תכנית 2277 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעיתון רשמי 3940 מיום 07.11.1991.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.176 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	475		+131	344 מ"ר	מ"ר	מגורים
	מ"ר					
	2		ללא שינוי	2	מס' יח"ד	
עד 50 מ"ר (שטח על קרקעי)	1		ללא שינוי	1	מס' יחידות מסחר	מסחר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד' עם חזית מסחרית	1	
דרך מוצעת	2	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
1.	השימושים בקומות קרקע, א, ב וקומת גג יותרו למגורים. בקומת קרקע בלבד יותרו שימושים של מסחר בחזית לכיוון רחוב שבזי.
2.	השימושים המותרים בחזית המסחר לרחוב שבזי: גלריות, מקצועות חופשיים, מלאכות מיוחדות (באישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו), חנויות בגדים, פרחים ומתנות. יותרו שימושי מסחר נוספים בדומה למפורט, באישור מה"ע. לא יותרו בתי אוכל/קפה.
3.	השימושים בקומות המרתף- יותרו לפי המצויין בהוראות תוכנית "2277" ו- "ע1". באם תהיה סתירה בין התוכנית תגבר תוכנית 2277.
4.1.2	הוראות
א.	היקפי בניה 1. סך כל היקפי הבניה יהיו בהתאם לאזור מגורים ג' מיוחד בתכנית 2277 וכמפורט בטבלה בסעיף 5. 2. במידה ויצא היתר בניה לתוספת בניה ע"פ תכנית 2277 הוראות הבניה יהיו לפי ההוראות לאזור מגורים מיוחד ב' ולא לפי המצויין בתוכנית זו.
ב.	מספר קומות וגובה 1. מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות (כולל קומת קרקע) + בניה בחלל חגג, בשיפוע של 2:1 עד לגובה קו רכס מכסימילי של 13.50 מ'. גובה הבניין ימדד על המפורט בתכנית 2277 בכפוף למפורט בנספח הבינוי. לא תותר יציאה לגג שלא בשיפוע גג רעפים. 2. לא ינתנו הקלות בגובה מעבר לגבהים המצויינים לעיל ובהתאם לנספח הבינוי. שינוי בגובה האמור לעיל יהווה סטיה ניכרת.
ג.	קווי בניין 1. קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בנספח בנוי והינם מחייבים. 2. 20% משטח המגרש יהיה פתוח לא בנוי. שטח זה מיועד לשמש כחצר פנימית. חצר שירות תחשב כשטח פתוח (יחשב ב- 20%). 3. קומה רביעית: יותר קו בניין צדדי 0.0 מ'.
ד.	צפיפות 1. סה"כ יותרו עד 2 יחידות למגורים ו- 1 יחידות למסחר- סה"כ 3 יחידות. 2. גודל היחידה מסחרית עד 50 מ"ר לשטח עיקרי (על קרקעי).
ה.	הוראות בינוי ועיצוב 1. הוראות הבינוי והעיצוב יהיו בהתאם לתכנית הראשית, תכנית 2277 לאזור מגורים מיוחד ג'. 2. התאמת חזיתות הבניין למבנים הסמוכים. 3. גמר כל קירות החוץ יהיו בטיח חלק, כולל גדרות. כל אלמנטים של הפירוק, נגרות ומסגרות, בקירות החוץ ובגדר יהיו מעץ או ברזל צבוע. לא יותר שימוש בפלסטיק או חומרים מבריקים. 4. מיקום שטח הפתוח (על פי סעיף 4.1.2 ג'2) יהיה בהתאם למתואר בנספח הבינוי.
ו.	מרתפים 1. המרתפים יותרו לפי המצויין בהוראות 2277 ולפי תכנית ע1. 2. לא תותר הבלטת מרתף מעבר לאמור בתכנית הראשית, תכנית 2277.
ז.	חניה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.
ח.	מרפסות תאסר סגירת מרפסות פתוחות

4.2	שם ייעוד: דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך מוצעת.
4.2.2	הוראות
	1. הרחבת מדרכה ב- 1 מטר, בהתאם לתשריט. 2. פיתוח המדרכה בדומה לקיים בסביבה, ובהתאם לתכניות פיתוח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים						תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים מעל הכניסה הקובעת	מספר יחידות	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		אחוזי בניה כוללים מעל הכניסה הקובעת	אחוזי בניה כוללים מעל הכניסה הקובעת					מספר יחידות	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי לרח' שבזי	קדמי לרח' נוח צדק	צדדי-דרומי	צדדי-מערבי
מגורים ד' עם חזית מסחרית	1	163	ראה שטחים כוללים (ב)	ראה שטחים כוללים (ב)	---	277 מ"ר	291% (475 מ"ר)	461% (752 מ"ר)	80%	2 יחידות + מסחרית	13.5	בניה בשיפועי הגג + 3	עפ"י תכנית 1-ע	0	0.0 מ' חלקי, בהתאם לנספח בינוי	0	0	0		

- (א) קוי הבניין לכל הקומות, כולל קומה רביעית, קו בנין זה יותר לשני צידי המגרש, קוי בנין בסמטת נוח צדק: קו בנין 0 (קדמי) חובה לפחות לשליש מאורך החזית בהתאם לנספח הבינוי.
- (ב) אחוזי הבניה כוללים 3 קומות + בניה בקומת הגג.
- (ג) מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי הבנין, בגובה ובתכנית המותרים. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הניל- בטלות.

01.06.2010

עמוד 11 מתוך 14

6. הוראות נוספות

6.1 תנאי להיתר בניה

1. התחייבות לרישום השטח המסומן בתשריט כ"דרך מוצעת" על שם עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה כשהוא פנוי גמור ומוחלט.

6.2 תנאי לתעודת גמר

1. רישום בפועל של השטח המסומן בתשריט כ"דרך מוצעת" על שם עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין.

6.3 הפקעה לצרכי ציבור

1. השטחים הציבוריים בתחום התכנית ירשמו ע"ש העירייה בלישכת רישום המקרקעין ללא תמורה כשהם פנויים פנוי גמור ומוחלט מכל מבנה מכל מבנה, אדם או חפץ, משוחררים מכל שעבוד וחזקה. העירייה תהיה רשאית להפקיע שטחים אלו.

6.4 הוצאות התכנית

1. הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות התכנית וביצועה על פי סעיף 69 (12) לחוק.

6.5 מבנים להריסה

1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה, התש"ל 1970.
2. טיפול בחומרי החפירה והמילוי יעשה בכפוף להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב.

6.6 חלחול מי גשם

1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים לכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת קרקע.
2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת קרקע, וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התחום.
3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.

7. ביצוע התוכנית

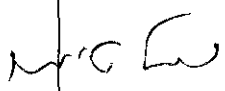
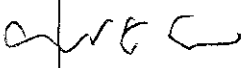
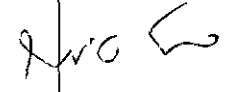
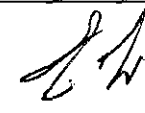
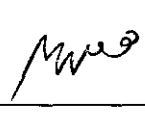
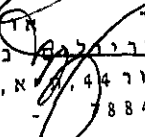
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

חמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
			008454563	טימור רחל	מגיש התוכנית
			008454563	טימור רחל	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			008454563	טימור רחל	בעלי עניין בקרע
			008454573	כץ מלכה	
			008454583	קרוטקין דרורה	
			051709541	מוטרו יהודה	
		בר אוריין אדריכלים	055529515	גידי בר אוריין	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם 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 חלה.		