

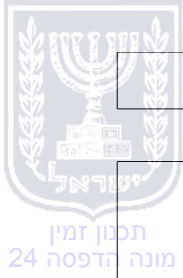
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0674267

תא/מק/ 4879 - שמרלינג 26 נווה צדק

מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית 3501, החלה על המגרש, קבעה בסעיף 6.9.2: "חלק מחלקה 62 גוש 6928 (תא שטח 185) כמסומן בתשריט, יהווה שטח להשלמה לחלקה 63 בגוש 6928 וביחד יקראו תא שטח 175".  
התוכנית באה לשנות את האמור בסעיף לעיל, ולבטל את ה"שטח להשלמה".  
התוכנית משנה את תוואי השטח הציבורי הפתוח (תא שטח 403) בלא פגיעה בגודלו וכל זאת במטרה לאפשר ניצול מיטבי של חלקה 62.  
יצוין כי ביטול ה"שטח להשלמה" הינו בהסכמה של בעלי חלקות 62 ו-63 גוש 6928.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

תא/מק/ 4879-שמרלינג 26 נווה צדק

מספר התכנית 507-0674267

1.2 שטח התכנית 0.171 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
	קואורדינאטה X	177818
	קואורדינאטה Y	663068

1.5.2 תיאור מקום: נווה צדק, סמטה המתחברת לרחוב שמרלינג, כהמשך לרחוב יחיאלי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נווה צדק, שמרלינג 26

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6928	מוסדר	חלק	62	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/08/2017	8438	7564	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות של תא/3501 ממשיכות לחול	שינוי	תא/ 3501



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכל קימל אשכולות				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל קימל אשכולות		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	12: 44 07/01/2020	ברני גטניו	06/01/2020		1: 250	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אורה אור-סמו			תל אביב- יפו	שמרלינג	24			ora@or- yotzer.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורה אור-סמו			תל אביב- יפו	שמרלינג	24	052-8918819		ora@or-yotzer.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אורה אור- סמו			תל אביב- יפו	שמרלינג	24			ora@or-yotzer.com
בעלים		אביתר סמו			תל אביב- יפו	הא באייר	74			eviasemo@gmail.co m

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מיכל קימל אשכולות	36477	קימל אשכולות אדריכלים	תל אביב- יפו	שלוש	27	03-5176059		office@kim mel.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	BERNI@data map.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

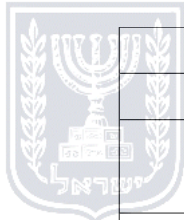


תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

מונח	הגדרת מונח
שטח להשלמה	תא שטח 185 בתכנית תא/3501
תוואי השטח הציבורי הפתוח	תא שטח 403 בתכנית תא/3501
תוכנית ראשית	תא/3501

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**

התוכנית מטרתה ביטול "שטח להשלמה" ושינוי תוואי השטח הציבורי הפתוח (המשך ציר יחיאל). וזאת בלא שינוי בגודלו, על מנת לאפשר ניצול מיטבי של חלקה 62, גוש 6928.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

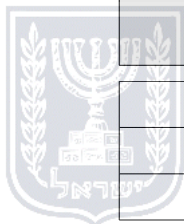
- שינוי יעוד הקרקע ממגורים לשטח ציבורי פתוח בשטח להשלמה בתכנית 3501.
- שינוי יעוד הקרקע של תוואי השטח הציבורי הפתוח בחלקו הצפוני של תא שטח 403, משטח ציבורי פתוח לציבורי פתוח.
- ביטול הוראת סעיף 6.9.2 לתוכנית הראשית, בענין "שטח להשלמה".



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

יעוד	תאי שטח
מגורים	185
שטח ציבורי פתוח	403

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	114	66.67
שטח ציבורי פתוח	57	33.33
סה"כ	171	100

##### מצב מוצע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

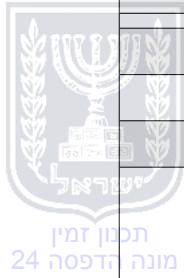
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	114.48	66.49
שטח ציבורי פתוח	57.71	33.51
סה"כ	172.19	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתוכנית הראשית
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	כל ההוראות בהתאם לתוכנית הראשית.
ב	<b>אדריכלות</b>
	קווי בנין - בהתאם להוראות התוכנית הראשית.
ג	<b>אדריכלות</b>
	גובה מבנים - בהתאם לתוכנית הראשית.



<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתוכנית הראשית ובנוסף תשתיות ככל שהן ציבוריות באופיין ונועדו לשמש את הציבור הרחב.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	בהתאם לתוכנית ראשית ועל פי המפורט להלן: בתחום השצ"פ תשתיות ומתקנים טכניים ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע. באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ניתן יהיה למקם מעל פני הקרקע, בתנאי שלא יפגע בתפקוד המרחב הציבורי. שטחי הבניה למתקני תשתיות מעל פני הקרקע ומתחת לפני הקרקע לא יעלו על 2% משטח השצ"פ.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)					(1)	(1)	(1)	(1)	114	185	מגורים	מגורים		
								(2)	(2)	(2)	(2)	57	403		שטח ציבורי פתוח		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתכנית הראשית.

(2) שטחי בנייה למתקני תשתית מעל פני הקרקע ומתחת לפני הקרקע לא יעלו על 2% משטח המגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 אדריכלות

לא יותרו מרפסות בולטות מעל השטח הציבורי הפתוח ולא תותר כניסה מהשטח הציבורי הפתוח למגרשי המגורים

### 6.2 תנאים למתן היתרי בניה

בהתאם לתוכנית הראשית

### 6.3 הוצאות הכנת תוכנית

הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טירחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.

### 6.4 היטל השבחה

לפי החוק

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

5 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24