

**מ א ו ש ד ת**  
סמכות מקומית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תכנית מוקדמת מס'

הוראות התכנית

מחוז תל אביב

תכנית מס' תא/מק/3702 – "מתחם המומחה"

מחוז תל אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התכנית

**תוכן העניינים**

2	1. זיהוי וסיווג התכנית
6	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
6	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
7	4. יעודי קרקע ושימושים
7	5. טבלת זכויות והוראות בניה
8	6. הוראות נוספות
8	7. ביצוע התכנית
9	8. אישורים וחתימות

**דברי הסבר לתכנית**

המדובר בחלקה 23 בגוש 6929 עליה חלות תוכניות 2636 המהווה שינוי לתכנית 2277. מסומנת זיקת הנאה לכלי רכב עבור רמפה משותפת לחניון תת קרקעי לחלקה זו ולחלקה הסמוכה. עפ"י הוראות התכנית ניתן לבנות בנין בן 4 קומות, בניה בחלל הגג ושלוש קומות מרתף. התכליות המותרות הן ל-36 יח"ד מגורים, מסחר ובתי אוכל. התכנית החדשה מבקשת לשנות את הבינוי לשני אגפים להתאמה טובה יותר לסביבה, להמיר 6 יח"ד לטובת 8 יחידות מסחר, לשנות קווי בנין תוך ביטול קו בנין רדיאלי 6 מ'.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	"מתחם המומחה"
1.2	שטח התכנית	1.315 דונם
1.3	מהדורות	<p>שלב מתן תוקף</p> <p>מספר מהדורה 0</p> <p>תאריך עדכון 17.10.2006</p>
1.4	סיווג התכנית	<p>סוג התכנית</p> <p>תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>ללא איחוד וחלוקה</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית</p> <p>ועדה מקומית</p> <p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	<p>מרחב תכנון מקומי</p> <p>מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו</p> <p>קואורדינטה מערב מזרח - X</p> <p>188085</p> <p>קואורדינטה דרום צפון - Y</p> <p>666335</p>
1.5.2	תאור מקום	<p>מצפון מערב - רח' שבזי</p> <p>מצפון מזרח - רח' פינס</p> <p>מדרום מערב - סמ' נוה צדק</p> <p>מדרום - חלקה 24 בגוש 6926 (מגרש למבנה ציבור)</p>
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	<p>רשות מקומית</p> <p>רשות התייחסות לתחום הרשות</p> <p>עיריית תל אביב - יפו</p> <p>חלק מתחום הרשות</p>
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	<p>ישוב שכונה</p> <p>רחוב ומספר</p> <p>רחוב ומספר</p> <p>רחוב</p> <p>תל אביב</p> <p>נוה צדק</p> <p>רח' פינס 18,20</p> <p>רח' שבזי 40</p> <p>סמ' נוה צדק</p>

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6929	מוסדר	חלק מהגוש	23

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
2636	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מסי' 2636 ממשיכות לחול	4647	22.5.98 תשנ"ח
2277	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מסי' 2277 ממשיכות לחול	3940	7.11.91 תשנ"ב
1y - מרתפים	כפיפות	תכנית זו אינה הפוגעת בהוראות תכנית המרתפים. הוראות תכנית המרתפים תחולנה על תכנית זו.	5264	18.3.03 תשס"ג

1.6.2 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

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		מנהל ההנדסה עיריית תל אביב יפו	אדר' אלישע רובין	2.7.06	10		מחייב	הוראות התכנית
			אדר' אלישע רובין		1	1:250	מחייב	תשריט התכנית
			אדר' אלישע רובין		1	1:250	מנחה הכולל הוראות מחייבות	נספח בינוי

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.

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

## 1.8.1 מגיש התכנית

פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התכנית
03-6242954	03-6242952	גרשון 18 ת"א	גמקו השקעות בע"מ	312722630	מנא"ל	מגיש התכנית
03-6128099	03-6128088	בגין 7 ר"ע	ח.פ. 513661249 פרויקט בית יהודה בנוה צדק בע"מ	044580633	קונסטבל	
			ח.פ. 512219791		יצחק שלומוביץ	

## 1.8.2

כתובת	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	בעלים
האגוז 12 נווה מונוסון	08550840		בנימין משאט	
טבריה 7 תל אביב	08550832		יעקב משאט	בעלים

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

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@rubin-archi.co.il	03-6449877	03-6449477	קהילת סלוניקי 13, ת"א 69513	אלישע רובין אדריכלים בע"מ	24486	050081264		אדריכל
	03-5731402	03-5731403	המעלות 12 גבעתיים	ח.פ. 512615170	484	065207573	שבתאי הפנר	מודד מסמך

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

שיפור איכות התכנון בחלקה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 שינוי בינוי ועיצוב אדריכליים ע"פ סעיף 62א ס"ק א.5 לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.2 שינוי הוראות עיצוב של קומות הגג ע"פ סעיף 62א ס"ק א.5 לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.3 שינוי קו בנין קדמי רדיאלי ברדיוס 6 מ' לקו בנין 0 מ', בפינת הרחובות שבזי פינס ושבזי סמטת נווה צדק, ע"פ סעיף 62א ס"ק א.4 לחוק התכנון והבניה, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- 2.2.4 המרת עד 6 יח"ד (מתוך 36 יח"ד) לטובת 8 יחידות מסחר מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה ע"פ סעיף 62א ס"ק א.6 לחוק התכנון והבניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
	1.315 דונם	שטח התכנית - דונם
לפחות, מתוך 36 יח"ד מותרים	30	מגורים - מספר יח"ד
לפחות, מתוך 4908 מ"ר מותרים	4428 מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
לכל היותר, בהמרת עד 6 יח"ד של 80 מ"ר כ"א ליח' מסחריות	480 מ"ר	תעסוקה- מסחר (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח	יעוד
1	מגורים + מסחר
2	דרך מאושרת

**4. יעודי קרקע ושימושים**

**4.1 דרך מאושרת**

4.1.1 שימושים  
א דרך מאושרת

4.1.2 הוראות  
עפ"י הוראות התכנית הראשית.

**4.2 מגורים ומסחר**

4.2.1 שימושים

א מסחר  
ב מגורים

4.2.2 הוראות  
א הוראות בינוי

גובה הבניה הוא הגובה הנמדד מנקודה שבין 0 ל- 30 ס"מ מעל לגובה הרחוב באמצע חזית המגרש ועד לנקודה הגבוהה ביותר, בהתאם להוראות התכנית הראשית.

קו בנין קדמי יקבע ל- 0.00 בהתאם להוראות התכנית הראשית ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.

קומת קרקע תחתונה תשמש למסחר ומגורים, קומת קרקע עליונה למגורים המהווה קומת כניסה למבנה, 2 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית. כל זאת בשני אגפים, הכל בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

תקבע חזית מסחרית לרח' שבזי, בהתאם להוראות התכנית הראשית. יומרו עד 6 יח"ד בשטח 80 מ"ר ליח' מסחריות.

שטח מקסימלי לכל יח' מסחרית 55 מ"ר.

שטח ממוצע ליחידת דיור יהיה 100 מ"ר.

תתאפשר קומת גג חלקית כמתואר בנספח הבינוי.

ב הוראות בינוי

ג הוראות בינוי

ד הוראות בינוי  
ה עיצוב אדריכלי

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד (כולל יח' מסחר)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מספר קומות	קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מחלף	מספר קדמי						מספר קדמי	מספר קדמי		צד			
			עיקרי	שרות												עיקרי	שרות	
דרך מאושרת	1	63																
מגורים + מסחר	2	1252	4908	3068 מ"ר על ותת קרקעי		14.10	28.7	36	637%	7976	מספר קומות עליונה 2 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית	ע"פ-ע-1	0	0	0	0	3	

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית הפיתוח והבינוי ע"י מה"ע או מי מטעמו.

**6.1 תנאים למתן היתרי איכלוס**

א. לא ינתן טופס איכלוס אלא אם יבוצעו העבודות ע"פ ההסכם שנחתם עם ועד השכונה וקיבל תוקף של פסק דין בתיק עב"מ 1106/00, או ישולם סכום הערבות ע"פ הסכם זה בפועל.

**7. ביצוע התכנית****7.1 מימוש התכנית**


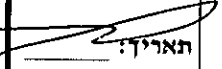

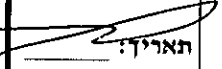

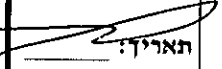
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא יוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.



**8. אישורים וחתימות**

**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה																	
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד																
	<table border="1"> <tr> <td colspan="3">הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</td> </tr> <tr> <td colspan="2">שם התכנית:</td> <td>תכנית מס' 3702 "מתחם המומחה"</td> </tr> <tr> <td colspan="3">אושרה להפקדה בישיבות: תאריך 25.01.2006 פרוטוקול 3-2006 בהחלטה 9</td> </tr> <tr> <td>מנהל האגף</td> <td>מהנדס העיר</td> <td>יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>תאריך: _____</td> </tr> </table>	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			שם התכנית:		תכנית מס' 3702 "מתחם המומחה"	אושרה להפקדה בישיבות: תאריך 25.01.2006 פרוטוקול 3-2006 בהחלטה 9			מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה			תאריך: _____	ועדה מקומית
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו																	
שם התכנית:		תכנית מס' 3702 "מתחם המומחה"															
אושרה להפקדה בישיבות: תאריך 25.01.2006 פרוטוקול 3-2006 בהחלטה 9																	
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה															
		תאריך: _____															

אישורים למתן תוקף											
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית										
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</p> <p>שם התכנית: תכנית מס' 3702 "מתחם המומחה"</p> <p>אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות): תאריך 27.06.2007 פרוטוקול 16-2007 החלטה 2</p> <table border="1"> <tr> <td>מנהל האגף</td> <td>מהנדס העיר</td> <td>יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>תאריך:</td> </tr> </table> <p>6/12/07</p>	מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה						תאריך:		ועדה מקומית
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	
	<del>גמקו השקעות ב... 9-12461-1</del>	גמקו השקעות בע"מ ח.פ. 513661249	312722630	מנואל קונסטבלר	מגיש התכנית
	<del>פרוייקט בית-יהודה בנווה צדק ב... צדק בע"מ</del>	פרוייקט בית יהודה בנווה צדק בע"מ ח.פ. 512219791	044580633	יצחק שלומביץ	
	<del>א.א.ז. טלמנט' האג'ט' נ"ע</del>		08550840	בנימין משא	בעלי עניין בקרע
	<del>א.א.ז. טלמנט' האג'ט' נ"ע</del>		08550832	יעקב משא	
14.10.07	אלישע רובין אדריכלים בע"מ ח.פ. 512615170	אלישע רובין אדריכלים בע"מ ח.פ. 512615170	050081264	אדרי' אלישע רובין	עורך התכנית