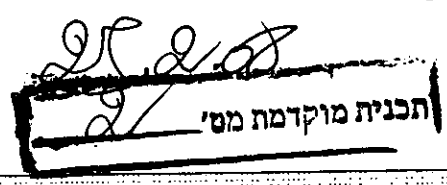


506996

תכנית מסי 3786



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מפורטת מסי / ת"א 3786

רח' קהילת ורשה 85 - שכונת הדר יוסף

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב

סוג התכנית תוכנית מפורטת ללא איחוד וחלוקה

## מחוז תל אביב

## תכנית מפורטת מס' ת"א 3786

1. זיהוי וסיווג התכנית		
1.1 שם התכנית		קהילת וורשה 85 תל אביב
1.2 שטח התכנית		כ-817 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה	מהדורה 1
	תאריך עדכון	13.1.2008
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מקומית
	אופי התכנית	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל אביב- יפו
		קואורדינטה מערב מזרח - Y	168425
		קואורדינטה דרום צפון - X	133325
1.5.2	תאור מקום	מגרש לשימוש מגורים בעורף רח' קהילת וורשה לאורך שצ"פ	
1.5.3	השויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	תל אביב- יפו
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	תל אביב- יפו
		שכונה	הדר יוסף
		רחוב	קהילת וורשה
		מספר בית	85
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6636	מוסדר	חלק מהגוש	356	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות**

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית  
לא רלוונטי**

## 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
2204	שינוי		3240	22.8.85
2204 א'	שינוי	שינוי בקווי בניה, הוראות בינוי ותוספת שטחים אותם ניתן היה לקבל בהקלה	5210	1.7.03
ג	כפיפות		4208	21.4.94
ג 1	כפיפות	הוראות לשטחי חדרי גג	5567	20.8.06
ע 1	כפיפות		5167	18.3.03

## 1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3570	הפקדה		

## 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.		

## 1.6.4 ערך על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
לא רלוונטי		

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אליקים אדריכלים	22.8.07	לא רלבנטי	14	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אליקים אדריכלים	22.8.07	1	לא רלבנטי	1:250	מחייב	תשריט

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	7545532-03		7545577-03	בצלאל 33 רמת גן	רסיון הדר יוסף 1997 בע"מ		065119166 30379646	גבי לייבוניץ אורי ורון		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
					מינהל מקרקעי ישראל					בעלים
					פרטיים עם ייפוי כוח לרשידו הדר יוסף					חוכר
	7545532-03		7545577-03	בצלאל 33 רמת גן	רשידו הדר יוסף 1997 בע"מ		30379646 065119166	אורי ורון גבי לייבוביץ		חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
elie@eliakim-arch.com	03-6206002		03-6206001	טלומפלדור 17 ת"א	אליקים אדריכלים	79076	058148610	אלי אליקים	אדריכל	אדריכל
	7545532-03		7545577-03	בצלאל 33 רמת גן	מילומר	413		פרדי רביטון	מרדד	מרדד

## 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
ל.ר	ל.ר

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

קביעת הוראות וזכויות בניה לפרוייקט פינוי-בינוי בבית מגורים ברח' קהילת וורשה 85

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת יחידות דיור כך שסה"כ יח"ד בתכנית לא יעלה על 23.
- תוספת זכויות בניה בשיעור 16% אותם ניתן היה לבקש בהקלה
- תוספת 2 קומות אותם ניתן היה לבקש בהקלה
- מתן אפשרות לאיחוד חדרי יציאה לגג ע"פ תוכנית ג' ליצירת דירה או דירות נפרדות בקומת הגג.
- שינוי בקווי הבנין.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		817	שטח התכנית – מ"ר
	130	1560	מגורים

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		100	מגורים



## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים

#### 4.1.1 שימושים

מגורים

#### 4.1.2 הוראות

- א. זכויות בניה: זכויות הבניה בשטחים עיקריים יהיו ע"פ האמור בתוכנית הראשית 2204 175% בתוספת 16% שניתן היה לבקש בהקלה (6% שיפורי דיור, 5% מעלית, 2.5% לתוספת כל קומה עד שתי קומות). סה"כ שטח עיקרי ע"פ תוכנית זו 191%. זכויות אלו יחושבו ע"פ שטח החלקה.
- א. חומרי גמר: חומרי חיפוי לחזיתות יהיו קשיחים דוגמת גרניט פורצלן, אבן נסורה, שיש וכו'. חיפוי טיח יותר בחזיתות פנימיות, במסתורי הכביסה ובחדרי הגג.
- ב. גגות: יותרו חדרי יציאה לגג ע"פ תוכנית מתאר מקומית ג'.  
 הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר איחוד שטחי חדרי גג כדירה או דירות נפרדות בקומת הגג.  
 מספר חדרי הגג יחושב ע"פ מספר דירות בקומה טיפוסית.
- מרתפים: יותרו שטחי שירות עבור מרתפים בגבולות המגרש ובהתאם להוראות תוכנית מתאר ע' 1.
- ג. מס' יח"ד: יותרו עד 23 יח"ד. שטח עיקרי ליחידת דיור בממוצע לא יפחת מ-70 מ"ר. תותר בניה של 7 קומות מעל קומת כניסה, לא כולל חדרי גג ומתקנים טכניים על הגג. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת הקומה. תותר הקמת מבנה אחד על המגרש. קווי בנין ע"פ הטבלה להלן
- ד. מס' מבנים וקווי בניה: כתנאי למתן היתר בניה יקבעו מפלסי כניסה למבנים ומפלסי פיתוח התואמים את תוכנית 3570 ובאישור מהנדס העיר.
- ה. הוראות פיתוח: קביעת חומרי גמר לשטחים פתוחים כולל תאורה וצמחיה.  
 קביעת תוכנית ניקוז לאישור רשות הניקוז.  
 מפלסי כניסה יקבעו ע"פ גובה הסמוך של רח' קהילת וורשה המחובר בשביל גישה לכלי רכב ובני אדם בתוספת שיפוע לצרכי ניקוז.  
 נטיעת עצים תהיה ע"פ מפתח של שני עצים לכל תוספת יחידת דיור. במידה ונטיעת העצים לא תתאפשר בגבולות המגרש יינטעו עצים אלו ע"פ הנחיות מהנדס העיר.  
 תותר הקמת גדרות בנויות לגינות המוצמדות לדירות גן בגובה שלא יעלה על 1.5 מ'.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי הקובעות		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	לשצ"פ						מתחת	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	3	3	1	2	32	28	23	60%	191%	3,684.5	1634	0	600	817	100	מגורים

**6. הוראות נוספות****6.1 בנינים להריסה**

6.1.1	הבנינים המסומנים בתשריט בקו צהוב הינם להריסה. היתרי הבניה יכללו הנחיות להריסת המבנים ופינויים. הריסה ופינוי ע"י מגיש הבקשה ועל חשבון.
-------	---

**6.2 חניה**

6.2.1	מס' מקומות חניה מינמלי יהיה 1 חניה עבור דירה ששיטחה עד 90 מ"ר כפי שיקבע בהיתר הבניה.
6.2.2	החניה תהיה תת קרקעית. תותר חניה מעל הקרקע שתפותח כחניה מגוננת לשימוש אורחים.
6.2.3	יותר שימוש במתקני חניה מכניים.
6.2.4	רמפת החניה תשרת את המבנה נשוא תוכנית זו בלבד.
6.2.5	כניסת כלי רכב תהיה מרח' קהילת וורשה על שביל הכניסה בין חלקות 344 ו-345.

**6.3 נגישות**

6.3.1	פיתוח השטח והגישה לבנינים יבטיחו נגישות מלאה למוגבלי נידות.
6.3.2	גישה למבואת כניסה בשיפוע מקסימלי 8%
6.3.3	תותקן מעלית אחת ל-6 נוסעים המתאימה לנכה.
6.3.4	תותקן חניה אחת לפחות לנכה
6.3.5	רוחב דלתות בשטחים הציבורים למבואות וחדרים משותפים לא יפחת מ-90 ס"מ.

**6.4 אשפה**

6.4.1	דרכי אצירת אשפה וסילוקה יקבעו ע"י מהנדס העיר.
-------	---

**6.5 היטל השבחה**

6.5.1	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.5.2	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.6 עתיקות**

6.6.1	תנאי להוצאת היתר בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.
-------	---

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר	ל.ר	ל.ר

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. אישורים וחתומות**

**8.1 אישורים**

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

אישורים למתן תוקף										
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתומת בעל התפקיד									
<div style="border: 2px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו</p> <p>מרחב תכנון תל-אביב - יפו</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית <b>תכנית אזורית מס' 3786/א</b></p> <p>התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק</p> <p>החל מעום <b>11.11.2008</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">מנהל האגף</td> <td style="width: 25%;">הנדס העיר</td> <td style="width: 25%;">יושב הוועדה / יו"ר ועדת המשנה</td> <td style="width: 25%;">תאריך</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">[חתימה]</td> <td style="text-align: center;">[חתימה]</td> <td style="text-align: center;">[חתימה]</td> <td style="text-align: center;">[חתימה]</td> </tr> </table> </div>		מנהל האגף	הנדס העיר	יושב הוועדה / יו"ר ועדת המשנה	תאריך	[חתימה]	[חתימה]	[חתימה]	[חתימה]	ועדה מקומית
מנהל האגף	הנדס העיר	יושב הוועדה / יו"ר ועדת המשנה	תאריך							
[חתימה]	[חתימה]	[חתימה]	[חתימה]							

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
21/01/08		רסיוו הודו יוסף (1997) בע"מ ח.ג. 512535857			מגיש התכנית
		<del>רסיוו הודו יוסף (1997) בע"מ ח.ג. 512535857</del>			בעלי עניין בקרקע
13.1.08		אלקים אדוויכלים בע"מ אלקים יצ'לים	058148610	פ.ו. יו. יק"ז	עורך התכנית