

5007725

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מאשרת
סמכות מקומית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/מק/3845

שם תוכנית: אמזלג 22

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: תל אביב
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|--|-------|
| <p><u>ועדה מקומית תל-אביב - יפו</u></p> <p>אישור תכנית מס' תא/מק/3845 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבתה מס' 10-0012 ב' מיום 26.5.2010 החלטה 4</p> <p>מנהל ממונה לחוז ת"א מנהל העיר ממונה/ועדת המשנה</p> | |
| | |
| | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

התכנית חלה במגרש ברח' אמזלג מס' 22, שכונת נוה צדק.
 שטח התכנית המוצעת הוא 0.654 ד' בגוש 6929 חלקה מס' 165. התכנית התקפה, מס' 2277
 (התכנית הראשית) מייעדת את החלקה ל-"מגורים מיוחד ב" וקובעת את המבנה הניצב בחזית
 החלקה כ-"בניין לשימור".
 מטרת התכנית לשנות הוראות הבינוי בחלקת המגורים ברח' אמזלג 22, בסמכות הוועדה
 המקומית.
 כמו כן התכנית מציעה תוספת עד 2 יח"ד וקומה נוספת על המאוסר בתכנית הראשית, מאפשרת
 חפיפה מוגבלת בין תקרת המבנה לשימור הקיים לבין המבנה המוצע, בניית מרתפים ושינוי קו
 בניין בהתאם לבניינים סמוכים. שינויים אלה נועדו לאפשר בנייה במגרש ללא שינוי היקפי הבנייה
 כפי שנקבעו בתכנית הראשית.
 יצויין כי החלקה ממוקמת בשולי נוה צדק, עורפה גובל בתואי המסילה, וחלקה מס' 164 הסמוכה
 (רח' אמזלג מס' 20) כוללת את חציו השני של בית אמזלג לשימור ובניין מודרני בן 3 קומות
 ועליית גג.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| | | |
|---|---|------------------------------|
| אמזלג 22 | שם התוכנית | 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית |
| תא/מק/3845 | מספר התוכנית | [REDACTED] |
| 0.654 ד' | שלב | 1.2 שטח התוכנית |
| מתן תוקף | שלב | 1.3 מהדורות |
| 7 | מספר מהדורה בשלב | [REDACTED] |
| 3.3.2011 | תאריך עדכון המהדורה | [REDACTED] |
| תוכנית מפורטת | סוג התוכנית | 1.4 סיווג התוכנית |
| ללא | סוג איחוד וחלוקה | [REDACTED] |
| כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | [REDACTED] |
| לא | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | [REDACTED] |
| ועדה מקומית | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ^(א) בחוק | [REDACTED] |
| 62 א(א) סעיף קטן (4), (5), (8) | היתרים או הרשאות | [REDACTED] |
| תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | | |

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו

קואורדינטה X
קואורדינטה Y
179060
663085

1.5.2 תיאור מקום נוה צדק

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 רחוב מספר בית
נוה צדק
אמזלג
22**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6929 | מוסדר | חלק מהגוש | 165 | לא רלוונטי |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|------------|--------------|
| לא רלוונטי | |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לא רלוונטי | |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|---------|--|--------------------|------------|
| 2277 | שינוי | הוראות תכנית 2277 יחולו למעט המצוין בהוראות תכנית זו | 3940 | 7.11.1991 |
| ע | שינוי | | 3275 | 28.11.1985 |
| תמ"א 38 | כפיפות | לא יחולו תמריצי תמ"א 38 | 5397 | 18.5.2005 |
| תא/2650/ב' | כפיפות | | 5846 | 4.9.2008 |
| תמ"א/2/4 | כפיפות | על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון | 4245 | 25.05.1997 |

3.3.2011

עמוד 4 מתוך 17

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|-----------------|-----------|---|----------------------|---------------|-------------|-------|--------------------------------|---------------------|
| | | אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים | 3.3.2011 | | 17 | | מחייב | הוראות התוכנית |
| | | אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים | 3.3.2011 | 1 | | 1:500 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | | אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים | 3.3.2011 | 1 | | 1:200 | מנחה כולל הוראות מחייבות | נספח כינוי וחניה |
| | | אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים | 3.3.2011 | 1 | | 1:200 | 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

| גוש / חלקה (א) | דוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | מספר רישיון | מספר זרות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|----------------|-------------------------|------------|------------|------------|----------------|-----------|---------------------------|-----------|-------------|-----------|----------------|--------------|
| לא | guy@zelpel.com | 03-6255500 | 0502501929 | 03-6255555 | לינקולן 20 ת"א | - | רשות מקומית | 057525032 | - | 057525032 | גיא צפריך | - |
| לא | alivny@netvision.net.il | 03-6040222 | 6236010 | 03-6040222 | המשנה 11 ת"א | - | רשות מקומית | 218375 | - | 218375 | לבני אברהם | - |

1.8.2 יזם בפועל

| דוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | מספר רישיון | מספר זרות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------------------------|------------|------------|------------|----------------|-----------|---------------------------|-----------|-------------|-----------|----------------|--------------|
| guy@zelpel.com | 03-6255500 | 0502501929 | 03-6255555 | לינקולן 20 ת"א | - | רשות מקומית | 057525032 | - | 057525032 | גיא צפריך | - |
| alivny@netvision.net.il | 03-6040222 | 6236010 | 03-6040222 | המשנה 11 ת"א | - | רשות מקומית | 218375 | - | 218375 | לבני אברהם | - |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | מספר זרות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------------------------|------------|-------------|------------|----------------|-----------|---------------------------|-----------|-----------|-----------------|--------------|
| guy@zelpel.com | 03-6255500 | 0502501929 | 03-6255555 | לינקולן 20 ת"א | - | רשות מקומית | 057525032 | - | גיא צפריך | בעלים |
| avi@zelpel.com | 03-6255500 | 0544582582 | 03-6255555 | לינקולן 20 ת"א | - | רשות מקומית | 00727457 | - | אבי ד. פילוסוף | בעלים |
| michael@zelpel.com | 03-6255500 | 0544335018 | 03-6255555 | לינקולן 20 ת"א | - | רשות מקומית | 007476302 | - | מיכאל צלרמאיר | בעלים |
| - | - | - | 03-6044268 | הזוהר 34 ת"א | - | רשות מקומית | 286037 | - | לבני ישעיהו | בעלים |
| alivny@netvision.net.il | 03-6040222 | 054-6236010 | 03-6040222 | המשנה 11 ת"א | - | רשות מקומית | 218375 | - | לבני אברהם | בעלים |
| - | - | - | 03-6961355 | פאת השולחן ת"א | - | רשות מקומית | 745311 | - | לבני דוד | בעלים |
| - | - | - | 03-6961355 | לסין 9 ת"א | - | רשות מקומית | 278037 | - | רבקה סנדורוביץ' | בעלים |

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

| דוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | מספר רישיון | מספר זרות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|---------------------|-----------|---------------------------|-----------|-------------|-----------|---|------------------------|
| Al-goor@inter.net.il | 057-7975327 | 054-4728177 | 072-2203555 | אליהו בחור 4 ת"א | - | רשות מקומית | 00107301 | 024841900 | 024841900 | עדו אלונים, אלונים גורביץ' אדריכלים בוגי ערים | אדריכל |
| echudmod@netvision.net.il | 03-6293213 | - | 03-6293214 | מאזיקה 1 תל אביב | - | רשות מקומית | 276 | 64025430 | 64025430 | שאויל חפץ | מודד מוסמך |
| t@alexrabbin.com | 077-2121105 | - | 077-2121104 | רחי הרקפת 7 תל מונד | - | רשות מקומית | 73642 | 303656227 | 303656227 | אלכסנדר רבין | יועץ תנועה אורחי מהנדס |

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בתכנית 2277 ובחוק 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 הוראות הבינוי בחלקת המגורים ברח' אמזלג 22, נוה צדק, להקמת מבנה מגורים בן 10 יחיד לכל היותר, כולל במבנה לשימור, בגובה עד 3 קומות ועליית גג, מבלי לשנות היקף זכויות הבנייה לפי תכנית מאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות. תוספת עד 2 יחיד בנוסף ל-8 יחיד מאושרות לפי תכנית מאושרת מס' 2277. עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן (8) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

שינוי של הוראות בדבר עיצוב ובינוי אדריכליים

- תוספת קומה אחת מעבר לקבוע בתכנית מאושרת מס' 2277.
- תוספת בנייה מעל המבנה לשימור, בהיקף מוגבל ובקו מתאר מירבי המתואר בנספח הבינוי.
- שינוי של הוראות תכנית "ע" בדבר מרתפים: שינוי גובה קומות המרתף, התרת בניית מרתף עד גבול המגרש, למעט בדופן הדרומית הגובלת בתוואי המסילה.
- עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן (5) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

שינוי לקווי בניין

קו הבניין העילי בחזית הפונה אל תוואי המסילה יהיה 3.15 מ', בהתאם לקו המבנים הקיימים בחזית זו. קו הבניין צידי ימני יהיה בין 4.2 מ' ל-5.2 מ', בהתאם לקונטור המבנה לשימור הקיים. עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן (4) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

שינוי בהתאם לכך:

של תכנית 2277 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 3940 מיום 7.11.1991

של תכנית ע' אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 3275 מיום 28.11.1985

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.654 דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-------------|----------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | ללא שינוי | | ללא שינוי | תכנית נפחית | מ"ר | מגורים |
| | 10 | | + 2 | 8 | מס' יחיד | |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| יעוד | תאי שטח | תאי שטח כפופים |
|------------|---------|----------------|
| מגורים ג'1 | 1 | |

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 ג'1 |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| א. | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | כללי |
| | 1. בשטח התכנית יחולו ויחייבו הוראות תכנית מס' 2277 למעט המפורט בתכנית זו. |
| ב. | זכויות בנייה |
| | 1. סך זכויות הבנייה לשטחים עיקריים ולשטחי שירות יהיה בהתאם לזכויות הבנייה שנקבעו בתכנית הראשית מס' 2277. |
| ג. | גודל יחיד מינימאלי וצפיפות |
| | 1. תותרנה בניית עד 10 יחידות דיור כולל במבנה קיים לשימור - "בית אמזלג". 2. גודלה המינימאלי של יחיד יהיה 72 מ"ר בהתאם להוראות התכנית הראשית מס' 2277. |
| ד. | קווי בניין |
| | 1. קווי הבניין יהיו בהתאם לקווי הבניין המתוארים בנספח הבינוי המנחה הכולל הוראות מחייבות לעניין קווי בניין, גבהים ודירוג (להלן: נספח הבינוי). 2. קווי הבניין הקדמי וצידי-שמאלי הינם בהתאם לתכנית הראשית, קו בניין צידי ימני משתנה בין 4.2-5.2 מ' בהתאם לקונטור המבנה לשימור וכמתואר בנספח הבינוי, קו בניין אחורי עילי כלפי תוואי המסילה - 3.15 מ'. 3. הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין בהתאם לנספח הבינוי. 4. קו בניין למרתפים - ראה/י סעיף ו' - מרתפים. |
| ה. | גובה הבניין ומס' קומות |
| | 1. תותרנה בניית עד 3 קומות מגורים ועליית גג בחלקו הדרומי של המגרש, כלפי תוואי המסילה, כמתואר בנספח הבינוי המנחה המחייב לעניין קווי בניין, גבהים ודירוג. שינוי לא מהותי בדירוג המבנה יהיה באישור מה"ע או מי מטעמו. 2. תותר תוספת בנייה מעל המבנה לשימור, בהיקף מוגבל ובקו מתאר מירבי המתואר בנספח הבינוי המחייב לעניין קווי בניין, גבהים ודירוג. יותר מעקה לאורך גג המבנה לשימור. שינוי לא מהותי בהיקף ומתאר תוספת הבנייה האמורה תהיה באישור מה"ע או מי מטעמו. 3. גובה הבנייה יהיה עד +13.90 מ' החל מנקודת הגובה כפי שמוגדר בתכנית הראשית וכמתואר בנספח הבינוי. 4. תחילת שיפוע הגג מכיוון תוואי המסילה יהיה מגובה 1.3 מ' מדוד מתקרת הקומה השלישית. 5. שיפועי הגג בהתאם להוראות התכנית הראשית. |
| ו. | מרתפים |
| | 1. תותר בנייה של עד 2 קומות מרתפים בגובה של עד 4 מ' נטו לא כולל הנמכת הרצפה עבור מתקני חניה. 2. מספר מקומות חניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה והוראות ותקנות עיריית ת"א-יפו באותה עת. 3. תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש למעט בחזית הפונה אל |

| | | |
|---|-----------------------------------|-----|
| <p>תוואי המסילה וכלפי חלקה מס' 164 בהתאם לאמור בסעיף 6.1.8 ובהתאם לקווי הבניין שנקבעו בקומות המרתפים בנספח הבינוי של תכנית זו.</p> <p>4. כלפי תוואי המסילה יחולו ההוראות קווי הבניין הבאות:</p> <p>4.1. קו הבניין למרתפים יהיה 3 מ' מגבולו הדרומי של המגרש. במסגרת היתר הבניה ניתן לצמצם קו בניין זה עד קו בניין 0 באישור נת"ע.</p> <p>4.2. ניתן יהיה להקים מרתפים עד קו בניין 0 כלפי תוואי המסילה באישור נת"ע ובלבד שהמרחק בין מנהרת הקו-האדום למרתפים לא ייפחת מ-5 מ'. במסגרת היתר הבניה ניתן לצמצם קו בניין זה באישור נת"ע. המרתפים לא יחרגו לתחום תמ"מ 5/1.</p> <p>5. חפירת מרתף מותנית בהבטחת יציבות המבנה לשימור.</p> <p>6. פתחי האוורור של המרתפים לא ימוקמו כלפי מעברים ציבוריים.</p> | | |
| <p>1. שימור בית אמזלג יעשה בהתאם לתיק התעוד ובתיאום המחלקה לשימור בעיריית תל אביב יפו.</p> | הוראות שימור | ז. |
| <p>1. תישמר זיקת הנאה הרשומה לרכב לחלקה מס' 164.</p> | זיקת הנאה לרכב | ח. |
| <p>1. קווי בניין - כאמור בסעיף 4.1.2 ו' 5,6 לעיל.</p> <p>2. יובהר כי סימון תוואי הרכבת הקלה (רק"ל) בתשריט מהווה סימון של התוואי המאושר עפ"י תמ"מ 5/1 על תיקוניה ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו.</p> <p>3. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הרשות המוסמכת (נת"ע) לעניין הרק"ל, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>4. לא תותר קביעת עוגנים, בין אם ארעיים או קבועים, בחזית הפונה לתוואי המסילה.</p> | הוראות בעניין הרכבת הקלה | ט. |
| <p>1. במגרש מס' 164, בסמיכות לגבול תכנית זו ומחוצה לה, קיים עץ איקליפטוס בוגר, אשר שורשיו פרוסים בין היתר בקרקע תכנית זו. תכנית זו מבטיחה, מצידה ובתחומה בלבד, את התנאים להמשך התפתחותו הטבעית של עץ אקליפטוס זה, קדם הבנייה בתחום התכנית, במהלכה ולאחריה, כל זאת בהתאם להוראות סעיף 6.1.9 להלן.</p> <p>2. בתחום התכנית קיים עץ הקיגליה זו נוצתית. עץ זה יועתק ממקומו וימוקם בתחום המגרש או לחילופין יועתק למיקום מוסכם על דעת עת"א ובמקומו יישתל עץ בוגר אחר, ירוק עד ובעל פריחה.</p> <p>3. הטיפול בעצים אלה בתחום התכנית יבוצע ע"י היזם, בליווי אגרונום ובתיאום ואישור אגף שפ"ע עת"א.</p> | עצים בוגרים בתחום התכנית ובסביבתה | י. |
| <p>1. לפחות 15% משטח התכנית יהיו שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים אלה יהיו מגוונים, או מצופים בחומר חדיר (כגון חלוקים, ריצוף חדיר למים וכד').</p> <p>2. באישור מה"ע או מי מטעמו, ובאישור רשות המים, ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית, ובלבד שיותקנו בתחומי התכנית מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכיוב', אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום התכנית בהיקף הנדרש ע"י רשות המים.</p> | החדרת מי נגר עילי בתחום התכנית | יא. |

הערה: התכנית אינה משנה את ייעוד הקרקע המאושר לפי תכנית 2277 אלא את **שם** ייעוד הקרקע בלבד, בהתאם ובכפוף להוראות נוהל מבא"ת 2006.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| קדמי כלפי תואי המסילה | קווי בנין (מטר) | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | צמימות (יח"ד לזונם נטו) | מספר יח"ד | תכנית (% משטח תא השטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטח בניה במ"ר/ אחוזים | | | | גודל מגרש (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|-----------------------|-----------------|-----------------|------------|-------------|---------------------|-------------------------|-----------|------------------------|-----------------------|---|----------------|--------------------|-------------|-----------------|------------|------|
| | צדדי-שמאלי | צדדי-ימני | קדמי | מתחת לקובעת | | | | | | מעל לכניסה לקובעת | בניה שטחי סה"כ | מתחת לכניסה לקובעת | שירות עיקרי | | | |
| 3.15 | 2.5 | עד 4.2 - 5.2 | 0 | 2 | עד 3 קו' + עליות גג | 15-כ יח"ד/ד' | 10 | עד 80% | יותר | שטחי הבנייה ואחוזי הבנייה לפי תכנית 2277 ויתר | שירות עיקרי | שירות עיקרי | 654 | 1 | מגורים ג'1 | |

התכניות החלות במקום:

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

1. תנאי להוצאת היתר בנייה במגרש יהיה אישור תיק תיעוד למבנה לשימור.
2. תנאי להוצאת היתר בנייה במגרש יותנה בהתחייבות לשיפוץ המבנה לשימור בהתאם לתיק התיעוד ובתיאום ואישור צוות השימור, בעיריית תל אביב יפו. תנאי להיתר איכלוס הוא שיפוץ בפועל של המבנה לשימור.
3. תנאי להוצאת היתר בנייה במגרש יהיה אישור מה"ע או מי מטעמו לעיצוב, חומרים, פרטים וכיוצא באלה של תוספת הבנייה.
4. תנאי להוצאת היתר בנייה במגרש יהיה הבטחת יציבות המבנה לשימור והחומה הפונה לכיוון המסילה בעת הבנייה וכן הבטחת יציבות המבנה בחלקה 164 הסמוכה.
5. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה מיקום פחי אשפה, פילרים וארונות שירות בתחום המגרש ובפתח בנייה יחיד.
6. תנאי להוצאת היתר בנייה במגרש יהיה אישור נ.ת.ע או הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה. בהיתר שיוצא יובטח כי במהלך הבנייה ולאחריה לא תהיה כל פגיעה או הפרעה להקמת הרכבת הקלה ולמתקניה. בנוסף לכך, מבנה המוקם מכוח תכנית זו לא יפגע בהקמת הרכבת ותפעולה, בין אם המבנים יבנו טרם הקמת הרק"ל ובין אם יבנו לאחר ביצוע הרק"ל ומתקניה.
7. תנאי להוצאת היתר בנייה במגרש מתן אפשרות לזכיון הקו האדום להציג על גבי הבניין באופן זמני חישנים לבדיקת תנודות הקרקע במשך עבודות הרק"ל.
8. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור אגף שפ"ע עת"א למפרט טכני, אשר יוכן ע"י אגרונום מומחה ויוגש ע"י היזם, להבטחת תנאים, מצידה של תכנית זו ובתחומה בלבד, להמשך התפתחותו הטבעית של האיקליפטוס הבוגר הנזכר בסעיף 1.4.1.2, באמצעות שמירת מרווח מינימאלי של 1.5 מ' בין קיר הדיפון של רמפת המרתף לבין גזע העץ וכן באמצעות הותרת קרקע פנויה ורצופה במפלס קומת הקרקע בשטח של 80 מ"ר ובעומק של 2 מ' לשם חיזוק שורשי העץ באזור זה, השקיה ודישון מס' חודשים לפני תחילת עבודות הבנייה, במהלכן ולאחריהן בליווי אגרונום מטעם היזם, ומעקב של אגף שפ"ע על פעולות אלה.
9. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור אגף שפ"ע עת"א למפרט טכני, אשר יוכן ע"י היזם, להעתקתו של עץ הקיגליה הדו נוצתית הבוגר בתחום התכנית למיקום אחר בתחום התוכנית או לחילופין, להעתקת עץ הקיגליה לאתר שישוכם עם אגף שפ"ע ונטיעת עץ בוגר אחר בתחום התכנית, אשר יהיה ירוק עד, בעל פריחה ובעל גזע שרוחבו בנקי גובה 1.3 מ' מעל פני הקרקע יהיה 3 צול לפחות. המפרט שיאושר ע"י אגף שפ"ע ייקבע בין היתר הגדרת העץ הבוגר החליפי, מיקומו בשטח התכנית ותזמון נטיעתו באופן ששורשיו לא יתחרו בשורשי עץ האיקליפטוס.
10. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת התחייבות של היזם לפיצוי-נופי להבטחת ביצוע האמור בסעיפים 6.1.8 ו-6.1.9 לעיל.
11. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת פתרון חלחול לטובת מי תחום.

6.2 גביית הוצאות עריכת תכנית

1. בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התכנית וביצועה על בעלי הנכסים שבתחומה, באופן יחסי לשטחי מגרשיהם כולל הוצאות תכנון תשתיות, מדידות וכו'.
2. גביית הוצאות אלו תעשה בעת הוצאות היתרי בניה.

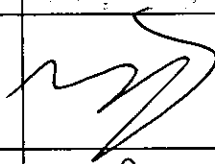




7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מס' שלב | תאור שלב | התנייה |
|---------|------------|--------|
| | לא רלוונטי | |

6.2 מימוש התכנית

תחילת ביצוע התכנית תוך 10 שנים ממתן תוקף.

8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם תאגיד / רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|--------|---|---|-----------|----------------|-----------------------|
| 3.4.11 |  | | 057525032 | גיא צפיר | מגיש התוכנית |
| 3.4.11 |  | | 218375 | אברהם לבני | |
| 3.4.11 |  | | 057525032 | גיא צפיר | יזם בפועל (אם רלבנטי) |
| 3.4.11 |  | | 218375 | אברהם לבני | |
| | | | | | בעלי עניין בקרקע |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 5/4/11 |  | אלונים אדריכלים בני ערים יזמים בני ערים 4 תל-אביב | 024841900 | עדו אלונים | עורך התכנית |

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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

| לא | כן | נושא | סעיף בנוהל | תחום הבדיקה |
|----|----|---|---------------|--|
| ✓ | | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾ | | כללי |
| ✓ | | האם התוכנית גובלת במחוז שכן? | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| ✓ | | האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| ✓ | | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| | | 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)? | | רדיוסי מגן (2) |
| ✓ | | 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 |
| | ✓ | שם התוכנית | 1.1 | |
| | ✓ | 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 | |

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

| לא | כן | נושא | סעיף בנוהל | תחום הבדיקה |
|----|----|--|----------------|-------------------------|
| | √ | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (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 וכו'? | | |
| | | אם כן, פרט: בינוי, הריסה | | |
| | √ | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת | 6.1 6.2 | תשריט התוכנית (3) |
| | √ | 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 שלם וסגור) | 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 וחותמת ⁽⁴⁾ . | 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 (5) |
| | | קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה) | פרק 12 | |
| | √ | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית | פרק 14 | טפסים נוספים (5) |
| | √ | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע | 1.8 | |

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

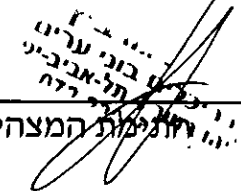
(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

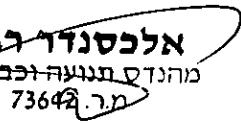
- אני החתום מטה עדו אלונים מספר זהות 024841900 מצהיר בזאת כדלקמן:
1. אני ערכתי את תוכנית מס' תא/מק/3845 ששמה אמזלג 22 (להלן – "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 00107301
 3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
אינג' אלכסנדר רבין, חב' דרך הנדסה בע"מ, תכנן וייעץ בנושא חניה ותנועה
 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.


 חתימת המצהיר

8/4/11
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה אלכסנדר רבין מספר זהות 303656227, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' תא/מק/3845 ששמה אמזלג 22 (להלן – "התוכנית").
 2. אני מומחה לתחום יעוץ ותכנון תנועה ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה והרווחה שמספרה הוא 73642
 3. אני השתתפתי כיועץ בעריכת נושאי החניה והתנועה בתוכנית.
 4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
 5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 אלכסנדר רבין
 מהנדס תנועה וכבישים
 מ.ר. 73642
 חתימת המצהיר

30.3.11
 תאריך

| |
|--------------------|
| הצהרת המודד |
|--------------------|

מספר התוכנית : תא/מק/3845

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 18.7.2010 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אחוד מודדים מסמכים בארץ
 אגודה שיתופית בע"מ
 חתימה

226
 מספר רשיון

פסל סול
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

 חתימה

 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.

נספח הליכים סטטוטוריים

| יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות | | | |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|-------|
| מספר תוכנית מופקדת | סטטוס טיפול בתוכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
| | | | |

שימו לב! : טרם אישורה 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 המאשר | 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. | | | |

| אישור לפי סעיף 109 לחוק | | |
|------------------------------|-------------|-----------------------------|
| התוכנית נקבעה | תאריך החלטה | החלטה |
| טעונה אישור / לא טעונה אישור | | אישור התוכנית/דחיית התוכנית |

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

| |
|--|
| |
|--|