

דברי הסבר לתכנית

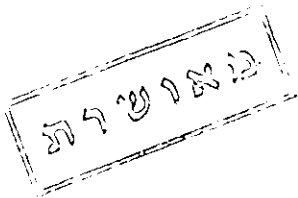
במתחם התחום ברחובות משה סנה, בני אפרים ורוממה, בשטח קרקע של כ-4.7 דונם, נוצרה חטיבת קרקע מאחוד של מספר חלקות אשר יעודם בעבר היה מגורים.

הת.ב.ע מציעה מתחם מגורים חדש המאפשר את הגדלת מצאי הדירות בשכונת נאות אפקה ב', ב-70 יח"ד (מתוכננות בשני מבנים) תוך הגדלה של עוצמת הבניה הקטנה של תכנית הקרקע. התוכנית מכשירה מעבר מרחוב משה סנה לשטח המיועד למבני צבור ומרחיבה את רחוב בני אפרים לטובת שביל אופנים.

כל החניה תהיה תת קרקעית והנגישות לחניה היא מרחוב פינחס רוזן.

כמו כן, התוכנית כוללת הקמת מתקן טיפול והכלרה של באר קידוח צור, הממוקמת בסמיכות לפרויקט, וכן שדירוג מערכת הביוב הקיימת ברדיוס 110 מ' סביב הבאר.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

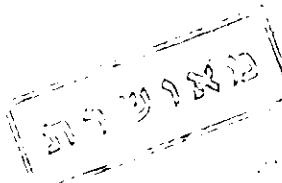


מחוז תל אביב

תכנית מס' תא/ 3590

1. זיהוי וסיווג התכנית

			1.1	שם התכנית	3590 מתחם מגורים חדש ברחוב רוממה
			1.2	שטח התכנית	4712 מ"ר
	מתן תוקף	שלב	1.3	מהדורות	
	11	מספר מהדורה			
	מרץ 2011	תאריך עדכון			
	תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4	סיווג התכנית	
	תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית נגזרת מתכנית זו.	סוג איחוד וחלוקה			
	כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
	לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי			
	ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית			
	תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	אופי התכנית			
			1.5	מקום התכנית	
	תל אביב יפו	מרחב תכנון מקומי	1.5.1	נתונים כלליים	
	669,950	קואורדינטה מערב מזרח – Y			
	183,575	קואורדינטה דרום צפון – X			
			1.5.2	תאור מקום	
		רשות מקומית	1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	
	חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות			
	תל אביב	ישוב	1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	
	נאות אפקה ב'	שכונה			
	בני אפרים, משה סנה ורוממה	רחוב			
		מספר בית			



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6624	מוסדר	חלק מהגוש	234-237 558,560,	

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
421	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות עפ"י 421		08/03/56
2128	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות עפ"י 2128		07/03/88
תכנית ל-3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות עפ"י ל-3	3855	7/3/91
תכנית ג'-1	כפיפות		4208	20/8/07
תכנית ע-1	כפיפות		5264	18/3/03
תמא 4/ב/34	כפיפות			16/8/07

1.7 מסמכי התכנית

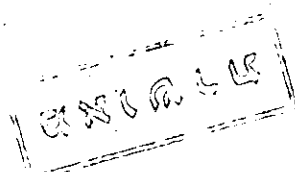
סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר מסמך	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט	מחייב	1:1500	-	1	מרץ 2011	אורבך הלוי	אורי הלוי	אפריל 2011
הוראות	מחייב	-	25	-	מרץ 2011	אורבך הלוי	אורי הלוי	אפריל 2011
* תכנית בנייה - מנחה	מנחה	1:250	-	1	מרץ 2011	אורבך הלוי	אורי הלוי	אפריל 2011
נספח תנועה	מחייב**	1:500 1:250	-	1	מרץ 2011	ד.ג.ש. הנדסה	אנאי אבירם	אפריל 2011
נספח ביוט -	מחייב	1:250	-	1	מרץ 2011	סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	יאר קורנברג	אפריל 2011

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.
 * נספח הבינוי הוא מנחה בלבד למעט בנושא קווי הבניין וגובה הבניינים.
 **למעט הסידור הפנימי של מרתפי החניה.

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית				קבוצת א. דורי בע"מ	ירושלים 34, רעננה	09-9705440		09-9705517	yon@dori.co.il
מגיש התכנית				הוועדה המקומית ת"א					

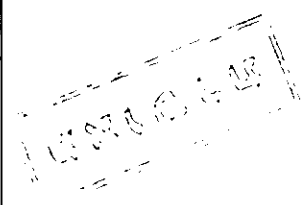


1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
yon@dori.co.il	09-9705517		09-9705440	ירושלים 34, רעננה	קבוצת א. דורי בע"מ		5057430			יזם בפועל
		054-4244966		42 רעננה המייסדים				אגסי עוזי		יזם בפועל

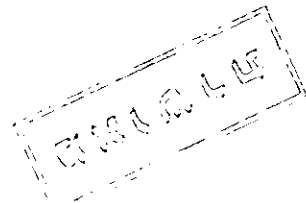
1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה ואחרים	מקצוע / תואר	בעלים
		054-4244966		רחוב המייסדים 42 רעננה	פרטיים		5057430			בעלים
			03-5214000	אבן גבירול 69 ת"א	עיריית תל אביב יפו - אגף נכסים					בעלים
					קבוצת אור פסגות רוממה בע"מ	51141 3726				בעלים



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

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
mail@ah-arch.com	03-5445950	054-4618018	03-5465557	רח' נגב, בית ברקת 2, קריית שדה תעופה, נתב"ג	אורבך הלוי אדריכלים מהנדסים בע"מ ח.פ. 512985144	88197	022274583	אורי הלוי	אדריכל	אדריכל
aviram@dgsh.co.il	03-7554433	054-2008889	03-7554444	רח' בן גוריון 11 בני ברק	דגש הנדסה-תכנון תנועה ודרכים בע"מ ח.פ. 521329376	36538	54859434	אבירם אגאי	מהנדס תנועה	מהנדס
yair@sbk-eng.co.il	03-923004	050-2299843	03-9239003	אימבר 14 פי"ת	סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	35422	055250971	יאיר קורנברג	יועץ מים וביוב	מהנדס
yairz@013.net	03-6876333	052-4020010	03-6871782	אנילביץ 21 ת"א	אמת מידה מודדות, מיפוי והנדסה בע"מ ח.פ. 512792722	603	050662485	יאיר נחמיאס	מודד	מודד



כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הגדלת מצאי הדירות בשכונה נאות אפקה ב'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ד'.
2. קביעת הוראות להקמת שני בנייני מגורים בניין מערבי בן 7 קומות + קומת קרקע ובניין מזרחי בן 10 קומות + קומת קרקע בגובה שלא יעלה על 75.00 מ' מעל פני הים, כולל מתקנים טכניים על הגג.
3. קביעת זכויות בניה למגורים עבור 70 יחידות דיור בשטח עיקרי של 7437 מ"ר.
4. קביעת הוראות לפיתוח ולבניה במגרש לבניני ציבור ולהקמת מתקן הכלרה תת קרקעי.
5. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.
6. קביעת שטח בתחום המגרש עם זיקת הנאה לציבור והמשכו בתחום השטח לבנייני ציבור ליצירת מעבר מרחוב משה סנה לרחוב רוממה.
7. שינוי בהתאם לכך של תכנית מס' 421 אשר הודעה בדבר מתן תוקף פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 466 ב- 08.03.56 ושל תכנית מס' 2128 אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3534 ב- 07.03.88 (להלן "התכנית הראשית").

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 4712 מ"ר					
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	7437	(+ 5860)	1577	מ"ר	מגורים
	70	(+ 56)	14	מס' יחיד	
	עפ"י תכנית ל-3	---	עפ"י תכנית ל-3	מ"ר	שב"צ

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
רדיוס מגן ג' לכאר 110 מ'	רדיוס מגן ב' לכאר 83 מ'	זיקת הנאה למעבר רגלי		
101,102,103	101,102,103	101,103	101,102,103	איזור מגורים ד'
301	301	--	301	שטח לבנייני ציבור
601,602	601,602	--	601,602	דרך קיימת
603	603	--	603	דרך מוצעת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד אזור מגורים ד'

4.1.1 שימושים
מגורים בלבד

4.1.2 הוראות

- א. זכויות בניה: בתחום המגורים יותרו 70 יחידות דיור, הכוללות דירות גן ודירות גג, בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר ליחידת דיור סה"כ שטחים עיקריים 7437 מ"ר וכן, שטחים עיקריים ייעודיים למרפסות בשטח של 12 מ"ר ליחידת דיור – סה"כ 840 מ"ר. שטחי השרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על 2800 מ"ר. בנוסף יותרו פרגולות בשטח של עד 18 מ"ר שייחשבו כשטח שירות, לכל אחת מדירות הגג ב 2 המבנים.
- ב. מתחת לפני הקרקע יותרו מרתפים עפ"י תכנית ע-1 ובהתאם לנספח הבינוי. תכנית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש, קווי הבניין של המרתפים יהיו עד גבולות המגרש למעט לרח' משה סנה כמפורט בסעיף ד' להלן.
- תכליות – חניה, מחסנים (גודל מחסן לדירה 6 מ"ר), חדרים ומתקנים טכניים כגון משאבות, גנרטור וכ"י.
- ג. גובה הבנינים: הבניה המותרת היא עד גובה 75.00 מ' מעל פני הים .
- ד. קוי בנין:
לרחוב בני אפרים- 4 מ', ניתן להבליט מרפסות עד 1.20 מ' מעבר לקו-בנין
לרחוב משה סנה- 6 מ' (כולל למרתפים – לצורך החדרת מי נגר לתת הקרקע)
לרחוב רוממה- 5 מ'
אחורי- 4 מ' (צד דרום)
למזרח מול השטח למבני ציבור 4.00 מ'
- ה. במפלס קומת הקרקע ובקומה א' יתאפשר חיבור בין הבניינים, מעל המפלסים האלה, המרחק בין הבניינים לא יקטן מ- 15 מ'.
- ו. קומת כניסה: גובה קומת הכניסה לא יעלה על 4.5 מ' מרחוב רוממה.
שטח לובי הכניסה, לכל בניין, לא יקטן מ- 80 מ"ר.
- ז. זיקות הנאה לציבור: בגבולו הדרומי של המגרש בתחום המגרש תרשם זיקת הנאה לציבור ברוחב 4 מ' ליצירת מעבר בין רחוב משה סנה לרחוב רוממה כמסומן בתשריט ובהתאם לנספח הבינוי. בגבולו הצפוני של המגרש באזור שיקוע הכביש תרשם זיקת הנאה לציבור ברוחב 2 מ' כמסומן בתשריט ובהתאם לנספח הבינוי, רצועה זו תכלול בתי גידול לעצים בוגרים שינטעו לאורך הרחוב ויכללו בתכנית פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני

4.2 יעוד שטח לבנייני ציבור**4.2.1 שימושים**

מוסדות חינוך, מוסדות דת וקהילה, תרבות וספורט.
שרותי בריאות ורווחה, שרותי ציבור ושרותי חרום, תניה ציבורית, מתקן הנדסי לטיפול במים.

4.2.2 הוראות

- א. זכויות הבניה: בהתאם לתכנית ל-3.
- ב. קווי בניין: 4 מ' לכל הכיוונים למעט קו בניין לרחוב רוממה שיהיה 5 מ'.
- ג. הוראות נוספות: במסגרת תכנון מפורט של המגרש ישולב מעבר הולכי רגל המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי, לצורך יצירת חיבור בין הרחובות משה סנה ורוממה.
במגרש יוקם מתקן הכלרה תת קרקעי של באר המים, עפ"י הנחיות משרד הבריאות, בשטח של כ-10 מ"ר בחלק הצפוני של המגרש.
- ד. תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוונים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

משרד התכנון והבניה
מחוז תל אביב

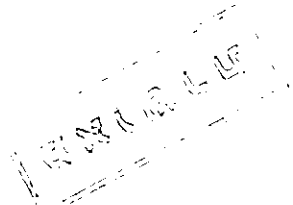
5. טבלת זכויות והוראות בניה

היתר	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללי (%)	שטחי בניה (מ"ר)			שטח הא שטח (מ"ר)	יעוד
	לרח' לרח' לרח' משה סנה	לרח' בני רוממה	לרח' בני אפריים	מתחת הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה	מתחת הקובעת	שטחי שטח		
4-5 ע"פ תשריט	6	5	4	3	8	(2)*	24	70	7.5	-	עפ"י 1	2800	7437 ובנוסף (4) 840	101 102 103	אזור מגורים ד' שטח לבנייני ציבור
					10	(3)*								301	
														977	

הערות:

1. פרוט קווי הבניין לרחוב בני אפרים
2. המרחק המינימלי בין המבנים מעל מפלס קומה א' - 15 מ'. לדרום, גבול חלקה 559
3. גובה (ברוטו) של קומה טיפוסית לא יעלה על 3.30 מ'.

- (*1) נתון הגובה הוא יחסית ל- 0.00 של כל בנין
- (*2) B = +29.10 - מבנה B
- (*3) A = +34.70 - מבנה A
- (*4) שטח עיקרי ייעודי למרפסת: 70=840 יח' X 12



	6. הוראות נוספות	6.6
	תנאים למתן היתר בניה	6.1
	תנאי פקיד היערות	6.1.1
א- תאום השמירה / הכריתה / העתקה של העצים בתחום התוכנית כמפורט בנספח א – סעיף 9.4 להלן.		
ב- העתקת עצים בתחום התכנית תעשה על סמך אישור בכתב מאת פקיד היערות, לאחר קבלת היתר הבניה.		
ג- עבור העצים המיועדים לכריתה בתחום התכנית ייקבע ערך חלופי ומיקום שתילה ע"י פקיד היערות.		
תאום התוכנית עם הרשות המוסמכת לנושא הרכבת הקלה.		6.1.2
א. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל בשלב תכנוניות ההיתר.		
ב. בתכנון רחבת כיבוי אש יילקח בחשבון מעבר הרק"ל בדרך. תכנון הרחבה יועבר לבדיקת חברת נ.ת.ע, טרם הוצאת היתר בניה.		
ג. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ- 5 מטרים מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נ.ת.ע/ הרשות המוסמכת לעניי הרק"ל. בעת הקמת/ ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.		
אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית, תוכנית זו תכלול את אופן העמדת המבנה/מבנים, מפלסי הבניה והפיתוח, עיצוב חזיתות, פרטי גמר כולל חומרי בניה, פיתוח המגרש ושילובו עם פיתוח המגרש למבני ציבור, עיצוב קירות תומכים כלפי הרחובות הגובלים כולל נטיעות וחומרים. תכנית העיצוב תקבע עקרונית בינוי התואמים את סביבת הפרויקט באופן שלא יכללו קירות גבוהים ללא פתחים לחניונים לרחובות הגובלים.		6.1.3
במסגרת תוכנית הפיתוח יסומנו נטיעות עצי צל לאורך המדרכות		6.1.4
הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה.		6.1.5
הבטחת רישום זיקות הנאה כמפורט בסעיף 4.1.2 סעיף קטן ז' ובסעיפים 6.3 ו- 6.5.		6.1.6
אישור תכנית איחוד וחלוקה – בסמכות וועדה מקומית ואישור מפה לצורכי רישום לכל שטח התוכנית עפ"י סעיף 15 סעיף קטן 1 הוראות רישום שטחים.		6.1.7
אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א – יפו בהתאם לחוות דעת אקוסטית שתוכן ע"פ הנחיותיה בגין המערך התחברתי המתוכנן ברחובות משה סנה ובני אפריים.		6.1.8
אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב – יפו או מהנדס העיר או מי מטעמו ליישום עקרונות בניה ירוקה וקבלת אישור לפתרונות הפיתוח משמר הנגר עפ"י סעיף 6.10 שלהלן לרבות בשטח למבנה ציבור.		6.1.9
המיגונים האקוסטיים הנדרשים ע"פ חוות דעת סביבתית יכללו בהיתר הבניה ויעשו ע"י היזם ועל חשבונו.		6.1.10
הבטחת ביצוע מתקן הטיפול במערכת ההכלרה ושדרוג מערכת הביוב, בהתאם להנחיות משרד הבריאות והרשות העירונית [מח' ביוב ותיעול]		6.1.11

מאושרת

הקמת מתקן טיפול לקידוח יבוצע לאחר קבלת תוצאות סקר סביבתי שיבוצע תוך שנה מהוצאת ההיתר וע"פ שיקול דעתו של משרד הבריאות למניעת זיהום מיקרוביאלי ומערכת הכלרה משודרגת.	6.1.12
אישור נספח ביוב עם המגונים של הפרויקט ואישור משרד הבריאות של תוכנית שדרוג מערכת הביוב ברדיוס מגן ב' וגי' של הבאר. אישור תוכנית הנדסית לחיזוק קווי הביוב בתחום רדיוסי המגן של הבאר כאמור בסעיף 6.1.11 לעיל, לפי מפרט משרד הבריאות.	6.1.13
לא יוצא היתר בניה לפרויקט עד אישור התוכניות לעיל ע"י משרד הבריאות.	6.2.14
בטיחות טיסה	6.2.15
א. תנאי להיתר למבנה שגובהו מעל 60 מ' מעל הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.	
הוראות בינוי ופיתוח	6.2
גימור המבנים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים עמידים כגון שיש או אבן נסורה, זכוכית בטון מעובד, קרמיקה גרניט פורצלן אשר יפורט בתכנית עצוב אדריכלי כאמור בסעיף 6.2.2.	6.2.1
נספח הבינוי מחייב לגבי קווי בנין וגובה הבינוי המרבי בלבד.	6.2.2
לא יופנו פתחי האוורור של החניונים אל הרחוב ואל השטח הפתוח המגונן.	6.2.3
הרחבת המדרכה ברחוב רוממה ל-3 מ' לפחות.	6.2.4
תנאים לאכלוס	6.3
ביצוע מתקן הטיפול ומערכת ההכלרה, עפ"י הנחיות משרד הבריאות.	6.3.1
ביצוע שדרוג מערכת הביוב ברדיוס מגן ב' וגי' של הבאר.	6.3.2
רישום בפועל של השטחים הציבוריים ע"ש העירייה.	6.3.3
רישום בפועל של זיקות ההנאה.	6.3.4
תנועה וחניה	6.4
תקן החניה יהיה התקן התקף לעת מתן היתר בניה, בתוספת 20% ממספר יחידות הדיור לאורחים בתחום המגרש. במגרש לבנייני ציבור תקן החנייה ייקבע בעת מתן היתר הבניה בהתאם לתקן הארצי ולאופי השימושים שייקבעו במגרש.	6.4.1
נספח התנועה הינו מחייב למעט הסידור הפנימי של מרתפי החניה.	6.4.2
זיקות הנאה למעבר הציבור	6.5
בחזית הגובלת ברחוב בני אפרים, בהתאם ולמסומן בתשריט, תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור בתחום המגרש ברוחב של 2 מ' להרחבת המדרכה.	6.5.1
גבולו הדרומי של המגרש תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב של 4 מ' ליצירת מעבר בין רחוב משה סנה לרחוב רוממה כמו שמופיע בתשריט.	6.5.2
ביצוע תשתיות	6.6
מתוקף תכנית זו יותרו לביצוע עבודות עפר מכל סוג שהוא ו/או ביצוע תשתיות תת ועל קרקעיות בכל השטחים הציבוריים המופיעים בתכנית, וזאת בכפוף לתיאום הנדסי בעיריית תל אביב יפו	6.6.1
הוצאות תכנון	6.7
הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות עריכת התכנית	6.7.1
רישום איחוד חלוקה	6.8
תוכן תכנית איחוד וחלוקה מחדש עפ"י המסומן בתשריט בסמכות וועדה מקומית	6.8.1
שטחי השלמה: השטחים המסומנים כתאי שטח 102,103 יהיו להשלמה: תא 103 יצורף לתא	6.8.2

מאושרת

שטח 101 ללא זכויות בנייה וללא תמורה. תא שטח 102 יועבר לבעלי חלקה מס' 559 בגוש 6624 ללא זכויות בנייה וללא תמורה.

רישום השטחים הציבוריים	6.9
השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה עפ"י סעיף 125 לחוק התכנון והבניה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ ומשוחררים מכל שיעבוד או חזקה במסגרת רישום החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין. העירייה תהא רשאית להפקיע את השטחים ולתפוס חזקה עם אישור התוכנית.	
ניקה	6.10
פיתוח משמר נגר (בכפוף להנחיות תמ"א 4/ב/34): השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי (למעט תשטיפים העלולים לגרום לזיהום הקרקע, מים עיליים ומי תהום המחייבים טיפול נפרד) כמפורט להלן: לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. שטח חלחול מי הנגר העילי ימוקם בקרבת רח' משה סנה ויורחק מהקידוח. 6.10.1 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 6.10.2 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 6.10.3 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 6.10.4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר. 6.10.5	
הריסת מבנים / גדרות	6.11
המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו ויפנו ע"י הזום ועל חשבונם. 6.11.1 בתקופת ההריסה והבניה ינקטו כל האמצעים למניעת מטרדים סביבתיים בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה בעירייה ובאישורה. 6.11.2 כל המבנים בתחום התכנית המיועדים להריסה יהרסו לפני ביצוע הבניה 6.11.3	
היטל השבחה	6.12
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.	

.7 ביצוע התכנית

7.1 מימוש התכנית

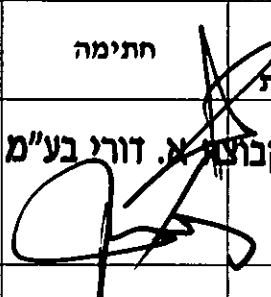
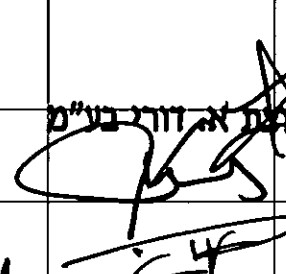
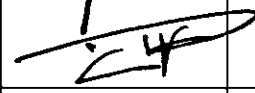
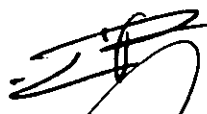
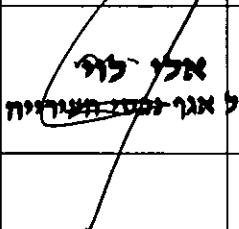

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה למתן תוקף

מאוש

מאוש

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
16.5.11		קבוצת א. דורי בע"מ			מגיש התכנית
		הוועדה המקומית ת"א			
16.5.11		קבוצת א. דורי בע"מ			יזם בפועל
17.5.11		פרטיים	5057430	עוזי אגסי	
17.5.11		פרטיים	5057430	עוזי אגסי ואחרים	בעלי עניין בקרקע
26.6.11		עיריית ת"א יפו מנהל אגף תכנון העירייה			
		אבן אור פסגת רוממה בע"מ	511413726		
24.5.11		אורבך הלוי אדריכלים מהנדסים בע"מ 512985144	022274583	אורי הלוי	עורך התכנית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

9. נספחים

9.1 הליכים סטטוטוריים

לכל תכנית תצורף כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטוריים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של התכנית ותכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

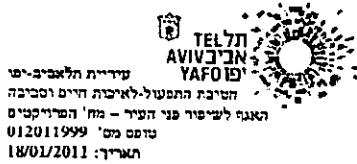
9.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים.	התוספת אינה חלה.	ולקחשי"פ	רשמו את תאריך האישור
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית.	התוספת אינה חלה.	ולחוי"ף	רשמו את תאריך האישור
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים.	התוספת אינה חלה.		רשמו את תאריך האישור

9.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טעונה אישור השר		אישור התכנית

9.4 נספח א' – נספח פקיד היערות



תנאים למתן היחב בנים
החייחיסות אגרותומית לתכנית תא 3590
שמירה על אילנות, חמשה, כרימת וערך חלופי

כחובת: משט סנה 35-37, בני אפרים 274-276, רומחה 40-42, גוש: 8624, חלקות: 558, 234-237, 558, 560 (חלקי)
מגיש הבקשה: א. דוני (ינו מיני), חפקיד: זום, טלפק: 09-9705511, פקס: 09-9705517
תאריך הבדיקה: 12/01/11

1. בללי
לתכנית תא/3590 המועצה תאי שטח בעלי יעדים שונים.
ההחייחיסות לעצים הבוגרים היא בהתאם ליעוד המוצע.

2. תא שטח מס' 101 – תא שטח לבניה (מגורים ד')

מין העץ	מס' פרטים	כריחה	העחקה מתוכננת	העחקה מתוכננת עם נוף העץ	נימוקים
פיקוס ניטידה	8	#	#	#	נטוע בתחום קווי הבניין המוצע.
סיסם הדי	7	#	#	#	כליל
זית	1	#	#	#	כליל
זית אירופי	2	#	#	#	כליל
פקן	1	#	#	#	כליל

הערות: כל עובנות העוזמת העצים 'בוגשו על פי מפרטי עבודה של אגרותום מומחה וכליוני העצים יועמקי באופן הדרגתי וממוכנו לש"פ הסמור בחאום מלא של אגרותום אגף השפ"ע.

3. תא שטח מס' 603 – זרבים

מין העץ	מס' פרטים	פעולות נדרשות			הערות
		השקיה	הגנה	גזום	
זית	3	#	#	#	עצים הנטועים בזכות הדרך המועצת ויכולים לשמש כעצי רחוב בעלי ערך נופי רב.
סיסם הדי	2	#	#	#	כליל

4. תא שטח מס' 301 – שטח חום למכני ציבור

מין העץ	מס' פרטים	פעולות נדרשות			הערות
		השקיה	הגנה	גזום	
פיקוס ניטידה	6	#	#	#	עצי פיקוס מפותחים לשימור עד לניצול השטחים לבניה.

D:\עם דורות\אחזקת בניה\רומחה מסעדה תכיל 1011999.doc

5. תא שטח מס' 602 – דרכים (רח' רוממה):

מין העץ	מס' פרטים	פעולות נדרשות			הערות
		השקיה	הגנה	גידום ע"י גזם מומחה	
פיקוס ניטידה	4	#	#		עצי פיקוס מפותחים לשימור במקומם כעצי רחוב

6. תא שטח מס' 103 – זיכת הנאה לחולכי רגל:

מין העץ	מס' פרטים	פעולות נדרשות			הערות
		השקיה	הגנה	גידום ע"י גזם מומחה	
פיקוס ניטידה	2	#	#		עצי פיקוס מפותחים לשימור במקומם כעצי מדרכה.

7. תא שטח מס' 601 – דרכים (רח' תשה סנה):

מין העץ	מס' פרטים	פעולות נדרשות			הערות
		השקיה	הגנה	גידום ע"י גזם מומחה	
סיסם הודי	6	#	#		עצי סיסם מפותחים לשימור כעצי מדרכה.

8. עצי גזם נוספים מעבר לטו כחול:

מין העץ	מס' פרטים	פעולות נדרשות			הערות
		השקיה	הגנה	גידום ע"י גזם מומחה	
צאלון נאה	1	#	#		עץ מרשים בפיתת הרחובות בני אפרים ומשה סנה לשימור במקומו כעץ מדרכה בעל ערך נופי רב.
סיגלון	1	#	#		עץ בתחום המדרכה הציבורית העתידית לשימור במקומו.

הערות:
 עבודת הגזם, עיצוב העצים וצמצום מערכת השורשים יבוצעו על פי הנחיות פרטניות של אגרונום מומחה וקואורדינאטור חייט אגרונום אגף לשיפור פני העיר עירונית תל-אביב יפו

חיים גבריאל
 אגרונום בכיר אגף שפ"ע

חתימת הבהק:

(Handwritten signature and date)
 6.2.2011

א. (עמוד זה הוא חלק מפרוטוקול מס' 1012011999)

(Faint stamp or text)

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: אורי הלוי תאריך: 24.5.11 חתימה: אורי הלוי
 אדריכלים מהנדסים בע"מ

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
- שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.**

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
	✓	אם כן, פרט: <u>נספח בינוי, תנועה וביוב.</u>		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	✓	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 ⁽²⁾ .	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		
	✓	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⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

27/04/2011

עמוד 21 מתוך 27

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		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?		
ל.ר.		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים תתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח ייטפול בחומרי חפירה ומילוי?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
	✓	האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
	✓	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התוכנית כוללת מעגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
✓		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החתיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובחנתיית האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התני"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

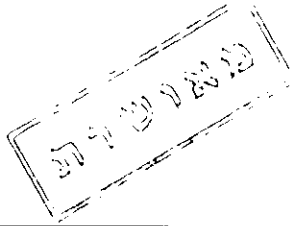
עורך התוכנית: _____ תאריך: _____ חתימה: _____

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 מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		

משרד המבחן



תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אורי הלוי (שם), מספר זהות 022274583 ,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' תא-3590 ששמה מתחם מגורים ברחוב רוממה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 88197.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____
ב. _____
ג. _____
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.

אורי הלוי
יבגלים מהנדסים בע"מ

חתימת המצהיר

24.5.11
תאריך

הצהרת המודד

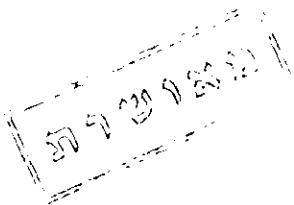
הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית
 תא-3590

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).



1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 29.11.11 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

אייר נחמיאס - מודד מסמך
 מס' רשיון: 603
 חתימה: חזנימה
 מספר רשיון: 603
 שם המודד: אייר נחמיאס
 תאריך: 22.05.11
 תאריך: _____

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

מספר רשיון: 603
 שם המודד: אייר נחמיאס
 חתימה: _____
 תאריך: _____

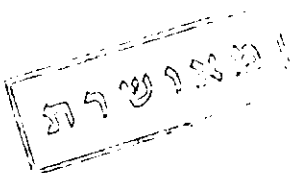
תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה: **אבירם אגאי** (שם), מספר זהות: **54859434**,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית **מס' תא-3590** ששמה **מתחם מגורים ברחוב רוממה** (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום גן/גן/גן ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **36538**.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תנועה וחניה 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.

7777 הנדסה
ד"ר אבירם אגאי
תנועה וחניה
חתימת המצהיר

22/5/11
תאריך



תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה: יאיר קורנברג (שם), מספר זהות: 055250971,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' תא-3590 ששמה מתחם מגורים ברחוב רוממה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת מים וביוב ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 35422.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים ביוב 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 למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

סירקין-בוכנר-קורנברג
מהנדסים ייעוץ בנייה

חתימת המצהיר

18.5.11
תאריך

