

מאושרת

עמוד השער של הוראות התכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' תא 3877/

מגרש 3 רחוב אונטרמן

מחוז **תל אביב**
 מרחב תכנון **מקומי**
 סוג התכנית **תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת**
 תל אביב - יפו

אישורים

מתן תוקף

| הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו | | |
|--|--------------------|-----------------------------|
| שם התכנית תא/3877 מגרש 3 רחוב אונטרמן | | |
| הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות) | | |
| תאריך | פרוטוקול | החלטה |
| 23/09/2009 | 0021-09 | 3 |
| 23/06/2010 | 0014-10 | 3 |
| 16/02/2011 | 0005-11 | 1 |
| אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה | | |
| תאריך_ 07.03.2011 ישיבה מס' 1076 | | |
| מנהל האגף | מנהלס העיר | יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה |
| עודד גבולי, אדרי | חוקי ברקוביץ, אדרי | דורון ספיר, עו"ד |
| | | מ"מ וסגן ראש העירייה |
| | | תאריך |

~~משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965
 אישור תכנית מס' 3877/3
 התכנית מאושרת
 מבח סעיף 108 ג' לחוק
 גילה אורון
 יו"ר הועדה המחוזית~~

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965
 אישור תכנית מס' 3877/3
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 2.3.11 לאשר את התכנית.
 גילה אורון
 יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

רחוב אונטרמן מהווה ציר המקשר בין מרכז כפר שלם לבין פארק מנחם בגין. לאורך הרחוב מגרשים ביעוד מגורים. בחלק מהמגרשים מומשו זכויות בנייה ובחלק מהמגרשים טרם מומשו. על חלק מחלקה 292 (מגרש 3), המיועד למגורים, בנוי בית כנסת.

התכנית מציעה הסדרת השימושים והזכויות בחלקה 292 כדלקמן:

- יצירת מגרש (תא שטח) ביעוד ציבורי על חלק מחלקה 292 וקביעת זכויות בנייה של 600 מ"ר שטח עיקרי במגרש (תא שטח) זה.
- התאמת השטח עליו בנוי בית הכנסת הקיים למגרש (תא שטח) החדש ביעוד ציבורי, באופן שיתאפשר ניצול הזכויות הקיימות בחלקה 292 ובחלקות 294 ו-295.
- קביעת הוראות בנייה למגרש (תא שטח), ביעוד מגורים, שנותר מחלקה 292 - כולל הטמעת ההקלות המותרות.
- שינוי חתך הרחוב תוך יצירת שדרה הכוללת מדרכות רחבות ונתיב אופנים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מאוסרת

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|--|---|------------------------|-----|
| מגרש 3 רחוב אונטרמן | שם התכנית | שם התכנית ומספר התכנית | 1.1 |
| תא/ 3877 | מספר התכנית | | |
| 6.932 דונם | | שטח התכנית | 1.2 |
| מילוי תנאים למתן תוקף | שלב | מהדורות | 1.3 |
| 2 | מספר מהדורה | | |
| 25.10.2011 | תאריך עדכון | | |
| תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת | סוג התכנית | סיווג התכנית | 1.4 |
| כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | | |
| הוועדה המחוזית | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק | | |
| תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית | היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה | | |
| לא | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | | |

1.5. מקום התכנית

| | | | |
|---------------------------------|------------------|------------------------|-------|
| תל-אביב - יפו | מרחב תכנון מקומי | נתונים כלליים | 1.5.1 |
| 181700 | קואורדינטה X | | |
| 661750 | קואורדינטה Y | | |
| כפר שלם | | תיאור מקום | 1.5.2 |
| תל-אביב - יפו (חלק מתחום הרשות) | רשות מקומית | רשויות מקומיות בתכנית | 1.5.3 |
| תל אביב - יפו | | כתובות שבהן חלה התכנית | 1.5.4 |
| כ.שלם מזרח | | | |
| אונטרמן איסר יהודה 36-26 | | | |

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספר חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|-------------------------|-------------------|
| 6132 | מוסדר | חלק מהגוש | 344, 343, 295, 294, 292 | 312 |
| 6151 | מוסדר | חלק מהגוש | | 69, 63, 53, 26 |

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| | |
|--------------|----------|
| מספר גוש ישן | מספר גוש |
| | ל.ר. |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| | |
|------------|-----------|
| מספר תכנית | מספר מגרש |
|------------|-----------|

| |
|---------------|
| מאושרת |
|---------------|

| | |
|--|------|
| | ל.ר. |
|--|------|

| | |
|--|----------------------------------|
| | 1.5.8. מרחבי תכנון גובלים בתכנית |
|--|----------------------------------|

| | |
|--|------|
| | ל.ר. |
|--|------|

| |
|---|
| 1.6. יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות |
|---|

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 13.09.1973 | 1962 | בכל מקרה של סתירה יחולו הוראות תכנית זו | כפיפות | 460 מתאר כפר שלם |
| 28.1.1993 | 4080 | בכל מקרה של סתירה יחולו הוראות תכנית זו. | שינוי | תא/מק/ 2390 |
| 18.03.2003 | 5167 | במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית עי-1 לבין הוראות תכנית זו – תקבענה הוראות תכנית זו. | כפיפות | תא/ע/1 |
| 20.08.2007 | 5705 | במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית גי-1 לבין הוראות תכנית זו – תקבענה הוראות תכנית זו. | כפיפות | תא/ג/1 |
| | | | כפיפות | תמ"א 4/ב/34 |
| | | | כפיפות | תמ"א 2/4 |

1.7. מסמכי התכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גלוניות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|-----------------|-------------|--|----------------------|-----------------|----------------|-------------------------|--|---|
| | ועדה מחוזית | יבין אדרכלים ומתכנני ערים בע"מ | 14.9.09 | - | 13 | - | מחייב | הוראות התכנית |
| | ועדה מחוזית | יבין אדרכלים ומתכנני ערים בע"מ | 28.7.09 | 1 | - | 1:500 | מחייב | תשריט התכנית |
| | ועדה מחוזית | יבין אדרכלים ומתכנני ערים בע"מ | 28.7.09 | 1 | - | 1:250 | מנחה למעט קווי בנין על ותת קרקעיים | נספח בניני |
| | ועדה מחוזית | שלמה גלברט חלוי"א תברה למדידות והנדסה אזרחית בע"מ | 10.9.09 | 3 | - | 1:250 1:250 1:500 | מנחה למעט זכויות דרך ופתרונות זמניים עד לפינוי צומת מח"לאונטרמן | נספח תנועה 1 שלב א' 2 שלב סופי 3 קומפילציה |
| | ועדה מחוזית | יבין אדרכלים ומתכנני ערים בע"מ | 22.6.2011 | 1 | - | 1:250 | מנחה | נספח עצים |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

מאשר

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

1.8.1. מגיש התכנית

| שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|--|-----------|-----------------------|------------|--------|-----|-------|
| | | | הוועדה המקומית לחכונ ולבנייה עירונית תל-אביב-יפו | | רחוב פילון 5, תיא-יפו | 03-5217162 | | | |

1.8.2. יזם במועל

| שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-------|-------|--------|-----|-------|
| | | | | | | | | | |

1.8.3. בעלי זכויות בקרקע

| שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|---|-----------|--|------------------------------|-----------|-------------------------|------------|--------|-----|-------|
| גיל סער ברכה גיבור ערן אברהמי דינה פרנקל | | 059658351 027852839 057184855 056220270 | חלמש באמצעות מורשי החתימה | | שד' ירושלים 45, תיא-יפו | 03-5159402 | | | |

1.8.4. עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|-----------------------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|--------------------------|------------|------------|------------|------------------------|
| אדרי' שמואל יבין | 2079416 | 3932 | | | רח' גורדון 52 א' תל-אביב | 5233634-03 | | 5233157-03 | Sh-yavin@actcom.net.il |
| מתנדס שלמה גלבר | 3204526 | 24780 | חלרי'א | | רח' המצודה 27 אוור | 5565717-03 | 0505236708 | 5565744-03 | halva@netvision.net.il |
| ד"ר חמפ ע"י מורד ברני גטניו | 052602984 | 570 | דטח מפ | | רח' הירקון 67 בני ברק | 7541000-03 | | 7516356-03 | berni@datamap.com |

משרד תכנון

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

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ח-1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחות, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1. מטרת התכנית

- מימוש זכויות הבניה למגורים ביעוד מגורים ג' בחלקה 292 וביעוד מגורים א' בחלקות 294,295 ע"י:
 - חלוקת חלקה 292 ל-2 מגרשים: מגרש אחד (תא שטח מס' 1) ביעוד מגורים ג' ומגרש שני (תא שטח מס' 2) ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בעדיפות לאשכול בתי כנסת.
 - הגדרת שימושים זכויות והוראות בנייה למגרש החדש (תא שטח מס' 2) והריסת הגדרות הקיימות.
 - קביעת הוראות בניה למגרש המגורים (תא שטח מס' 1) ביעוד מגורים ג'- כולל הטמעת ההקלות המותרות.
- הסדרת הבינוי לאורך צידו המזרחי של רח' אונטרמן ע"י:
 - שינוי חתך הרחוב תוך יצירת שדרה הכוללת מדרכות רחבות ונתיב אופנים.

2.2. עיקרי הוראות התכנית

- יצירת מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, (תא שטח מס' 2) בשטח של כ- 610 מ"ר, על חלק מחלקה 292, שישמש עבור בית כנסת קיים.
- קביעת זכויות בנייה למגרש (תא שטח מס' 2) המיועד למבנים ולמוסדות ציבור בסך 600 מ"ר שטח עיקרי לצורך הסדרת בית הכנסת הקיים ואו בניית אשכול בתי כנסת.
- קביעת הוראות לבניית 38 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 97 מ"ר בתא שטח מס' 1.
- קביעת הוראות בנייה בתא שטח מספר 1 המאפשרות:
 - תוספת 20% יח"ד בנייה (38 יח"ד במקום 32 יח"ד מאושרות) בשטח עיקרי ממוצע של 97 מ"ר.
 - תוספת 16% שטחי בנייה (הטמעת הקלות משטח החלקה ערב אישור תוכנית זו).
 - קביעת הוראות בינוי למבנה או מבנים בני 6 קומות +קומת גג חלקית מעל קומת קרקע מפולשת חלקית ומעל מרתף חנייה.
- קביעת הוראות בנייה המאפשרת בניית מרפסת מקורה לכל יח"ד. ע"פ תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים התשנ"ב- 1992 -ס"ק 2.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח בשטח התוכנית - קווי בניין, גובה מקסימלי ומס' קומות ואופן פיתוח הרחוב ע"פ הוראות התוכנית ונספח הבינוי המנחה המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
- קביעת תנאים להוצאת היתרים בשטח התכנית.

מאושרת

2.3. נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית - דונם 6.932

| הערות | סה"כ מוצע בתכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | סוג נתון כמותי | |
|---|------------------|--|-------------------------|------------------------|---|--|
| | מתארי | מפורטת | | | | |
| | | 1,083 | - | 1,083 | מגורים א' שטח מגרש מ"ר | |
| | | 4 | - | 4 | מספר יח"ד | |
| | | 600 כולל מרפסת מקורה. לא כולל מחסן ומקלט. | - | 600 כולל מחסן ומקלט | שטח עיקרי מ"ר | |
| מתוכנן 292 מ"ר זיקת הנאה לציבור-במצב מוצע | | 2,549 | -608 | 3,157 | מגורים ג' שטח מגרש מ"ר | |
| הטמעת תוספת 20% הקלה | | 38 | +6 | 32 | מספר יח"ד | |
| הטמעת תוספת 16% הקלות מרפסות מקורות | | 4,168 | +512 | 3,200 | שטח עיקרי מ"ר | |
| | | 4,768 | +968 | 3,800 | סה"כ שטח עיקרי | |
| | | 608 | +608 | 0 | מבנים ומוסדות ציבור שטח מגרש מ"ר | |
| | | 600 | +600 | 0 | שטח עיקרי מ"ר | |
| | | 1,698 | - | 1,698 | דרך מאושרת שטח במ"ר | |
| | | 994 | - | 994 | שטח במ"ר שטח ציבורי פתוח+ שביל משולב דרך לשימוש משולב | |
| | | 5,368 | +1,568 | 3,800 | סה"כ שטח התכנית- מ"ר | |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח כפופים | | תאי שטח | יעוד |
|--|----------------------|----------|---------------------|
| זיקת הנאה למעבר רגלי (רכב חרום, רכב שרות, כניסה לחניה) | זיקת הנאה למעבר רגלי | | |
| | | 295, 294 | מגורים א' |
| | | 1 | מגורים ג' |
| | | 2 | מבנים ומוסדות ציבור |
| | | 3 | דרך מאושרת |
| | | 344, 343 | שטח ציבורי פתוח |

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 | מגורים א' |
| 4.1.1 | חל על תאי שטח מס' 294 ו-295 (מגרשים 40 ו-39, בהתאמה, בתכנית תא/מק/2390) שימושים השטח מיועד למגורים בבנינים דו-משפחתיים (מסוג בנה ביתך) בכל מגרש. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | קווי בניין: ע"פ המסומן בתשריט התכנית. |
| ב. | השטח הבנוי: 1. בגבולות קווי הבנייה, כולל מקלט/ממ"ד ומחסן לא כולל חנייה מקורה. 2. שטח קומת הקרקע לא יעלה על 100 מ"ר, כולל מקלט/ממ"ד והמחסנים, לא כולל חנייה מקורה. 3. יותרו חדרים על הגג ע"פ תכנית ג-1. 4. יותר מרתף ע"פ תכנית ע-1. 5. תותר בנית סככה לחנייה. הסככה תיבנה בקו בניין צידי - אפס וקו בניין קדמי 1.5 מטר. חניית: |
| ג. | לכל יח"ד יוקצה מקום חנייה אחד. החניית יהיו בתחום המגרש. |
| 4.1.3 | תנאי להיתר בניה |
| 1. | תכנית פתוח בקני"מ 1:100 על רקע מפה טופוגרפית. התכנית תפרט מפלסי הכניסה לבניין, החצר, שביל כניסה ושטחים מרוצפים. הנקוז והחנייה, חצר המשק, מסתורי כביסה, מיקום מיכלי אשפה וגז. קירות תומכים וגדרות, עפ"י הגדרות שהוקמו במבנה השכן. |
| 2. | כל המתקנים ישולבו בעיצוב המבנה והגדרות, ויוסדרו באופן שלא ייראו מהכביש. |
| 3. | הבקשה להיתר תתייחס לדירה בבית הדו-משפחתי שכבר נבנתה- מבחינת גבהים, גדרות ופיתוח. הכל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. |
| 4.2 | מגורים ג' |
| 4.2.1 | חל על תא שטח מס' 1 שימושים השטח מיועד למגורים ולשימושים המשרתים את המגורים. בקומת הקרקע: שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין, תותר קומה מפולשת חלקית ו/או דירות גן וחצרות צמודות לדירות הגן. בקומות הטיפוסיות: דירות מגורים. על הגג: דירות גג ו/או חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים- ע"פ תכנית ג'-1. מתקנים טכניים יותרו עד גובה 5 מ' מעל מפלס רצפת קומת הגג. בקומת הקרקע ובמרתף: חניות לשירות הדיירים - ע"פ תכנית ע'-1. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א. | קווי בניין: מעל ומתחת לקרקע- ע"פ המסומן בתשריט התכנית. |
| ב. | זיקת תנאה למעבר רגלי: האזור המסומן בתשריט כזיקת תנאה למעבר רגלי יפותח כחלק המשכי של המדרכה, לא יגודר ויפותח באותו מפלס. בתחום זה לא תותר חנייה תת קרקעית. באישור מהנדס העיר תותר חנייה בחלק מרצועה זו במידה ויוכח שנדרשת לעילות התכנון של קומת מרתף החנייה. |
| ג. | דירות גן: יותרו דירות גן והצמדת חצרות בקומת הקרקע כחלק מיחידות הדיור המאושרות. |
| ד. | חניית: 1. מספר מקומות החנייה יהיה על פי התקן לעת הוצאת היתר הבנייה. 2. לפחות 90% ממקומות החנייה יהיו תת קרקעיים. 3. באישור מהנדס העיר תותר בניית מרתף חנייה נוסף. 4. לא תותר כניסה לחניון מרחוב אונטרמן. |
| ה. | מרפסת: תותר מרפסת מקורה בשטח 12 מ"ר לכל יח"ד. המרפסות יהיו חלק מסך השטחים העיקריים בתכנית. |

תתאפשר חריגה של עד 2 מ' מקווי הבניין הקדמי והאחורי עבור המרפסות.

- 4.2.3 תנאי להיתר בניה:**
1. הבטחת רישום המגרש בלשכת רשם המקרקעין.
 2. הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר רגלי בלשכת רשם המקרקעין.
 3. אישור מה"ע או מי מטעמו לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי בקנ"מ שלא יפחת מ 100:1 על רקע מפה טופוגרפית. התכנית תפרט את עיצוב המבנה, פיתוח החצר, שביל כניסה ושטחים מרוצפים, נקוז, חניות ופיתרון למתקני אשפה וגז. כמו כן יוצגו קירות תומכים וגדרות ואופן שילובם של כל המתקנים בעיצוב המבנה והגדרות.
- 4.2.4 תנאי לאיכלוס:**
1. ביצוע בפועל של רישום המגרש ושל זיקת ההנאה לטובת הציבור, בלשכת רשם המקרקעין.
 2. בנייה בהינף אחד.

4.3 מבנים ומוסדות ציבור

- 4.3.1 שימושים**
- השימוש יהיה אשכול בתי כנסת.
- 4.3.2 הוראות**
- קווי בניין: א.
- קווי הבניין ע"פ המסומן בתשריט התכנית.
- השטח הבנוי: ב.
1. תכסית 60%.
 2. גובה הבניין- עד 3 קומות.
- חניות: ג.
- על פי התקן לעת הבנייה. כל החניות בתחום המגרש.

4.3.3 תנאים להיתר בניה:

1. תכנית עיצוב ופיתוח בקנ"מ 100:1 על רקע מפה טופוגרפית. התכנית תפרט מפלסי הכניסה לבנין, החצר, שביל כניסה ושטחים מרוצפים. הנקוז והחניות מיקום מיכלי אשפה וגז. קירות תומכים וגדרות. כל המתקנים ישולבו בעיצוב המבנה והגדרות, ויוסותרו באופן שלא ייראו מהכביש. הכל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 2. הבטחת רישום המגרש בלשכת רשם המקרקעין ע"ש עיריית תל-אביב.
 3. הסכמת אגף נכסים בעירייה.
 4. פרוק גדרות מעבר לתחום תא השטח המוגדר בתכנית זו.
 5. תנאי למצוי הזכויות בתא השטח יהיה הריסה של המבנים הקיימים ובנייה מחדש עבור אשכול של שני בתי כנסת לפחות.
- 4.3.4 תנאי לאיכלוס:**
1. ביצוע בפועל של רישום המגרש בלשכת רשם המקרקעין ע"ש עיריית תל-אביב.
 2. בנייה בהינף אחד.

4.4 דרך מאושרת

- 4.4.1 שימושים**
- נתיבי תנועה לרכב, חניה, נתיב אופנים, מדרכות להולכי רגל
- 4.4.2 הוראות**
1. חתך הרחוב יתוכנן בצרוף שתי רצועות ברוחב 4 מ' משני צידיו. רצועות אלו יוגדרו כזיקת הנאה למעבר רגלי ויתוכננו ע"פ הנחיות מה"ע או מי מטעמו. בשטח התכנית נכללת רק הרצועה המזרחית של הדרך.
 2. לא יותרו כניסות לחניה בתא שטח מס' 1 מכיוון רחוב אונטרמן.

4.5 שטח ציבורי פתוח

- 4.5.1 שימושים**
- כניסה לחנייה למגרשים הגובלים, כניסת רכב שירות ורכב חרום, רחבות כבוי אש. מעבר להולכי רגל.

4.6 העתקת וכריתת עצים בשטח התכנית

העצים המסומנים להעתקה בנספח העצים, נשתלו ע"י האגף לשיפור פני העיר כשתילה זמנית. לאחר קבלת היתר בנייה, ינחה אגף שפ"ע לגבי העתקת או כריתת העצים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| אזורי | קווי בנין (מטר) | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מס' יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | שטחי בניה (מ"ר) | | שטח הקובעת | מתחת לבנייה הקובעת | מתחת לבנייה הקובעת | מעל לבנייה הקובעת | גודל מגרש/ מזרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|-------|-----------------|-----|--------------------|-------|-----------------|-----------|-------------------------|----------|-----------------------|----------------|-----------------|-----------|-----------------|--------------------|--------------------|-------------------|------------------------|---------------------|----------------|
| | עמל | עמל | מתחת לבנייה הקובעת | עיקרי | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | | | |
| 5 | 3 | 3 | 1 | 3 | 12 | 50 | 2 | 2 | 760 (6) | 760 (6) | 80 | 80 | 300 (5) (3) (2) | 300 (5) (3) (2) | 300 (5) (3) (2) | 340 | 294 | מגורים א' | |
| 4 | 2 | 2 | 2 | 8 | 25 | 60 | 38 | 38 | 6,024 (7) | 6,024 (7) | 1,400 (4) | 1,400 (4) | 4,624 (3) (2) | 4,624 (3) (2) | 4,624 (3) (2) | 2,540 | 1 | מגורים ג' | |
| 3 | 3 | 1 | 3 | 3 | 14 | 50 | | | 1,260 | 1,260 | 480 | 480 | 600 (3) | 600 (3) | 600 (3) | 600 | 2 | בנינים ומחסות ציבור | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | 3 | דרך מאושרת שטח |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | 434,433 | מזרבי |
| | | | | | | | | | 8,044 מ"ר | 8,044 מ"ר | 480 מ"ר | 480 מ"ר | 7,564 מ"ר | 7,564 מ"ר | 7,564 מ"ר | | | | |

מאושר

הערות:

1. עי"פ תכנית ע"1
2. כולל מרפסת מקורות בשטח 12 מ"ר לכל יח"ד.
3. לא כולל זכויות מוקנות בתכנית ג-1.
4. בנוסף, תתאפשר קוביית בנייה בפולשת.
5. הזכויות מתוקף תכנית תא/מק/2390
6. ללא ע"1, ג"1.
7. ללא ע"1, ג"1, וקומה מפולשת.

6. הוראות נוספות

6.1 רישום שטחים ציבוריים

א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה בלישכת רישום המקרקעין. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה עם אישור התכנית.

6.2 הגבלות בנייה בגין תמ"א 2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

- א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4.
- ב. הגבלות בנייה בגין גובה - התכנית ממוקמת תחת תחום הגבלות הבנייה הנובעות ממישור הגישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה (מגנל"ה), בהתאם להוראות סעיף 3 בפרק ד' ולתשריט מספר 2 בתמ"א 2/4.
- ג. תנאי למתן היתר הקמה למתקן הנדסי או למתקן עזר להקמת המבנה בתחומי התכנית לגובה שעולה על 60 מטר מעל פני הקרקע הינו תאום עם רשות התעופה האזרחית.
- ד. רעש מטוסים - תחום התכנית מצוי תחת השפעת מר"מ 1 כמוגדר בהוראות סעיף 1 לפרק ז' ובתשריט מספר 3 לתמ"א 2/4.
- ה. תנאי להיתר בנייה - הכנת נספח אקוסטי שיצורף להיתר הבנייה בהתאם להנחיות תמ"א 2/4 /נספח אקוסטי-תדריך לתכנון אקוסטי/ מר"מ 1.

6.3 חומרי חפירה ומילוי

- א. תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
- ב. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.

6.4 נגר עילי

- א. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
- ב. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשעיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גנות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חזירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
- ג. בתא שטח מס' 1 ניתן לבנות מרתף על כל שטח המגרש בתנאי פתרון חליפי להחדרת מי הנגר העילי ובתנאי שיצורף ויאושר נספח ניקוז המתאר את אופן פתרון החדרת מי הנגר העילי של המגרש לקרקע - בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית ועל חשבון היזם.
- ד. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.

6.5 תנאים להיתר בנייה בשטח התכנית

ראה סעיפים: 4.1.3; 4.2.3; 4.3.3; 6.2 (ג')/ה'; 6.3 (א'); 6.4 (ד');

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| | | |

מאוסרת

7.2. מימוש התכנית
 אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא יוצא היתר בניה, בתא שטח מתאי השטח שבתכנית זו, תתבטלה בתא שטח זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

8. חתימות

8.1. חתימות

| תאריך וחתימה | שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|--------------|--|-----------|--|------------------------|
| | הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה עיריית תל-אביב-יפו | | | מגיש התכנית |
| | | | | יזם בפועל (אם רלוונטי) |
| | חלמיש באמצעות מורשי חתימה: ד"ר סגד ראו בחכח גיבור ראו ערן אבהזמי ראו דינה פרנקל | | 059658351 027852839 057184855 056220270 | בעלי זכויות בקרקע |
| | | 2079416 | אדרי שמואל יבין | עורך התכנית |

יבין אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 רח' גורדון 52 א' תל-אביב סל. 03-5233634

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה מר יואל (שם), מספר זהות 207941-6,
 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 3877 ששמה מס' 3 - דאוקומנט (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אנליזה פיננסית מספר רשיון 3932.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. מר יואל מנהל תחום אנליזה פיננסית

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.

יואל
 חתימת המצהיר

30.10.11
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה דניאל אר (שם), מספר זהות 3204526

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/כ 3877 ששמה אגודת 3 - ה' אקטוב (להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום מנצח ויש בידי תעודה מטעם אגודת ישראלי (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 24780

או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום שלא חלה לגביו חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים מנצח 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.


חתימת המצהיר

30.10.11

תאריך

תכנית מס' 3877

מאשרות

מבא"ת 2006

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מתווה 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 למפת הטופוגרפית/המצבית, לרבות חרקע הקזסטריאלי.

מספר התוכנית: 3877/א

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: _____ וחיא חוכנה 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).

| | | | |
|----------|------------|-------|-------|
| שם המודד | מספר רשיון | חתימה | תאריך |
| | | | |

2. עדכניות המדידה

חריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות חרקע הקזסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 23/05/11 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

| | | | |
|-----------------------------|------------|---|----------|
| שם המודד | מספר רשיון | חתימה | תאריך |
| ברנרד גטניו מוסמך 579 | 570 |  | 01/11/11 |

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: _____ תאריך: _____ חתימה: _____

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.**

| תחום הבדיקה | סעיף בנוהל | נושא | כן | לא | |
|-------------------|----------------------------------|--|------------|----|--|
| מסמכי התוכנית | 1.7 | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת? | ✓ | | |
| | | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, נקיון וכו'? | ✓ | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | | |
| הוראות התוכנית | | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")? | ✓ | | |
| תשריט התוכנית (1) | 6.1, 6.2 | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת | ✓ | | |
| | 2.2.7 | קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה | ✓ | | |
| | 2.4.1, 2.4.2 | קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור) | ✓ | | |
| | 2.3.2, 2.3.3 | קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה) | ✓ | | |
| | 4.1 | התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾ | ✓ | | |
| | 4.3 | קיום תשריט מצב מאושר | ✓ | | |
| | 4.4 | קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית. | ✓ | | |
| | | 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 | 1.1 | שם התוכנית | ✓ | |
| | | | מחוז | ✓ | |
| 1.4 | | סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית) | ✓ | | |
| 1.5 | | מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית) | ✓ | | |
| 1.8 | | פרטי בעלי עניין (זם, מגיש, בעלי קרקע) | ✓ | | |

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
 (2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

| 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? | | |
| ✓ | | צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009 | | איחוד וחלוקה |
| | ✓ | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית | פרק 14 | ספסים נוספים ⁽⁴⁾ |
| | ✓ | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע | 1.8 | |
| ✓ | | האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק? | | חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾ |
| | | במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי? | | |
| ✓ | ✓ | האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? | לא | רדיוסי מגן ⁽⁶⁾ |
| ✓ | | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום? | | |
| ✓ | | האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? | | |
| ✓ | | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום? | | |
| ✓ | | האם התכנית 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? | לא | חיזוק מבנים בפני רעידות |
| ✓ | | האם התכנית כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה? | | |
| ✓ | | האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים? | | |

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

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

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

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

מאשרת

p

| | | | |
|--|---|--|-------------------------------------|
| | V | האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש? | שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾ |
|--|---|--|-------------------------------------|

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

| לא | כן | נושא | סעיף בנותל | תחום הבדיקה |
|----|----|----------------------------------|---------------|-------------|
| | ✓ | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית) | 8.2 | |