

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/מק/3940

שם תוכנית: "יבנאל 19 החרמון 47" – שכונת נווה צדק"

מחוז: תל אביב


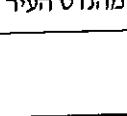
מרחב תכנון מקומי: תל אביב-יפו

סוג תוכנית: תכנית מתאר מפורטת

מאשרת
סמכות מקומית

אישורים

הפקדה **מתן תוקף**

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 3940 התכנית מאשרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק החל מיום 30.11.11			י
מנהל האגף	מהנדס העיר	יידי הועדה/יו"ר ועדת המשנה	
		תאריך: 22/11/11	

דברי הסבר לתוכנית

עיקרה של התכנית הוא אחוד חלקות 87, 88 בגוש 7420 למגרש בניה אחד בהסכמת הבעלים - בהתאם לסעיף 62א' (א) ס"ק 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. מטרת האיחוד הוא לאפשר בניה במגרש, בהתאם להגדרת גודל מגרש מינימלי לבניה חדשה, על פי הוראות תכנית 2277, התכנית הראשית החלה על המגרש.

כתוצאה מאיחוד החלקות קו הבניין האחורי בחלקה 88 בגוש מ7420 הופך לקו בניין צידי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"יבנאל 19 החרמון 47"- שכונת נווה צדק"

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

3940

מספר התוכנית

כ-0.12 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

12.05.11

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א(א) ס"ק (1), ס"ק (4)

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התוכנית/בחלק מתחום התוכנית.סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

178,225	178,150	קואורדינטה מערב מזרח – Y
663,550	663,525	קואורדינטה דרום צפון – X

1.5.2 תיאור מקום

מצפון- גוש : 7420 חלקה : 86
מדרום – רחוב יבנאל
ממזרח- רחוב החרמון
ממערב- גוש : 7420 חלקה : 89

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית תל אביב-יפו

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

ישוב תל אביב-יפו

שכונה

נווה צדק

רחוב

יבנאל, החרמון

מספר בית

יבנאל 19 פינת החרמון 45-47

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7420	מוסדר	חלק מהגוש	87,88	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
7/11/1991	3940	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית 2277. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית 2277 תחולנה הוראות תכנית זו.	שינוי	2277
18/03/2003	5167		כפיפות	ע'1 מרתפים

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		מחלקת מדידות עיריית תל אביב	30.10.11	1		1:250	• מחייב	תשריטת התוכנית
		מילבואר-אייל אדריכלות	03.02.11		13	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים הגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם ומשפחה	שם תאגיד / שם ומשפחה	מספר רישון	שם פרטי / תואר	
	orit@ome.co.il	03-544451	544451	054-4776776	03-5444446	1 אלכסנדר ינאי ת"א	מס' תאגיד	רשות מקומית מילבאר אייל אדריכלות	רשות מקומית מילבאר אייל אדריכלות	87124	013111257	אורית מילבאר אייל

1.8.2 יזם במועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם ומשפחה	שם תאגיד / שם ומשפחה	מספר רישון	שם פרטי / תואר	מספר זהות	שם פרטי / תואר
		052-3418581		כתובת עינב 8 הרצליה	מס' תאגיד	רשות מקומית	רשות מקומית		037367596	037367596	טל קופליאנסקי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם ומשפחה	שם תאגיד / שם ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי / תואר	מספר זהות	שם פרטי / תואר
		054-9790000		2 בוסתנאי ת"א	מס' תאגיד	רשות מקומית	רשות מקומית	029610128	ארז שמואל	029610128	ארז שמואל
		052-3418581		8 עינב הרצליה	מס' תאגיד	רשות מקומית	רשות מקומית	037367596	טל קופליאנסקי	037367596	טל קופליאנסקי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם ומשפחה	שם תאגיד / שם ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי / תואר	מספר זהות	שם פרטי / תואר
orit@ome.co.il	03-544451	054-4776776	03-5444446	1 אלכסנדר ינאי ת"א	מס' תאגיד <td>רשות מקומית <td>רשות מקומית <td>87124</td> <td>אורית מילבאר- אייל</td> <td>013111257</td> <td>אורית מילבאר- אייל</td> </td></td>	רשות מקומית <td>רשות מקומית <td>87124</td> <td>אורית מילבאר- אייל</td> <td>013111257</td> <td>אורית מילבאר- אייל</td> </td>	רשות מקומית <td>87124</td> <td>אורית מילבאר- אייל</td> <td>013111257</td> <td>אורית מילבאר- אייל</td>	87124	אורית מילבאר- אייל	013111257	אורית מילבאר- אייל
echudmod@netvision.net.il	03-5280103	052-8662922	03-6293213	1 מוא"ק ת"א	מס' תאגיד <td>רשות מקומית <td>רשות מקומית <td>276</td> <td>איהוד מורדיס</td> <td></td> <td>איהוד מורדיס</td> </td></td>	רשות מקומית <td>רשות מקומית <td>276</td> <td>איהוד מורדיס</td> <td></td> <td>איהוד מורדיס</td> </td>	רשות מקומית <td>276</td> <td>איהוד מורדיס</td> <td></td> <td>איהוד מורדיס</td>	276	איהוד מורדיס		איהוד מורדיס

1.9 הגדרות בתכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בתכנית 2277 (התכנית הראשית) 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**

איחוד חלקות 87, 88 בגוש 7420 למגרש בניה אחד, בהסכמת הבעלים, להקמת מבנה מגורים בן 2 יח"ד לכל היותר, בגובה של עד 2 קומות ועליית גג, מבלי לשנות את היקף זכויות הבניה לפי תכנית 2277, התכנית הראשית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 אחוד חלקות 87, 88 גוש 7420 בהסכמת הבעלים למגרש בניה אחד ששטחו 120 מ"ר, בהתאם לסעיף 62א' (א) ס"ק 1.
2.2.2 שינוי בקו בניין אחורי בחלקה 88 גוש 7420 הקבוע בתכנית הראשית בהתאם לסעיף 62א' (א) ס"ק 4, מבלי לשנות את סך השטח הכולל המותר לבניה כפי שנקבע בתכנית 2277, התכנית הראשית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.12 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	ללא שינוי		ללא שינוי	תכנית נפחית		מגורים
	ללא שינוי		ללא שינוי	2 יח"ד	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	תאי שטח	יעוד
			1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת (מגורים מיוחד ב')

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

שם ייעוד: ע"פ תכנית מאושרת (מגורים מיוחד ב')	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
בשטח התכנית יחולו ויחייבו הוראות תכנית 2277 למעט המפורט בתכנית זו.	א. כללי
סך זכויות הבניה לשטחים העיקריים ולשטחי שרות יהיה בהתאם לנפחי הבניה שנקבעו בתכנית הראשית, תכנית 2277, וכמפורט בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5.	ב. זכויות בניה
אחוד מגרשים 87,88 בגוש 7420 למגרש בניה אחד, בהסכמת הבעלים, ובהתאם למסומן בתשריט התכנית.	ג. איחוד חלקות
קוי הבניין הצידיים לאחר איחוד החלקות למגרש בניה אחד יהיו 2.5 או 0.0 במידה וקו הבניין הגובל קיים או המתוכנן (לפי תכנית משותפת לשני המגרשים) בקו בניין 0.0, בהתאם להוראות תכנית 2277.	ד. קוי בניין

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי לא רלוונטי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- מערבי	צדדי- מזרחי		מתחת לקובעת	מעל לקובעת לכניסה							שירות	עיקרי			
לא רלוונטי	0/2.5	0/2.5	0	1	2 קומות ועליות נג	ללא שינוי	ללא שינוי	16	2		ללא שינוי (1)	ללא שינוי	ללא שינוי	0.12	1	מגורים מיוחד כ"על פי תכנית מאושרת

(1) שטחי הבניה, ללא שינוי ביחס לשטחי הבניה המותרים על פי התכנית הראשית, תכנית 2277 ותכנית ע"ג.

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

1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצגת חישוב שטחי הבניה המבוקשים והתאמתם לתכנית הראשית.

6.2. הוצאת עריכת התוכנית

הועדה המקומית תגבה את הוצאת התוכנית. בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התכנית וביצועה על בעלי הנכסים שבתחומה.

6.3. היטל השבחה

עפ"י חוק.

6.4. חניה

עפ"י התקן המקובל בעת הוצאת היתר.

6.5. איחוד חלקות

1. השטח המסומן בתכנית בקוים אלכסוניים, מיועד לאיחוד חלקות בהתאם לסעיף 62 א' ס"ק 4.א. סימן חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
2. איחוד החלקות ירשם בלשכת המקרקעין.

7. ביצוע התוכנית**7.2. מימוש התוכנית**

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק..

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	אורית מילבואר אייל	חתימה:	תאריך:	7/11/11
	תאגיד/שם רשות מקומית:	אורית מילבואר אייל אדריכלות	מספר תאגיד:		
עורך התוכנית	שם:	אורית מילבואר אייל	חתימה:	תאריך:	7/11/11
	תאגיד:	אורית מילבואר אייל אדריכלות	מספר תאגיד:		
יזם בפועל	שם:	טל קופליאנסקי	חתימה:	תאריך:	8/11/11
	תאגיד:	טל קופליאנסקי	מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרע	שם:	ארו שמול ע"י בא כוחו עו"ד תומר הראל.	חתימה:	תאריך:	7/11/11
	תאגיד:		מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרע	שם:		חתימה:	תאריך:	
	תאגיד:		מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרע	שם:		חתימה:	תאריך:	
	תאגיד:		מספר תאגיד:		

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:		
	✓	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 וחתימת ⁽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: 2570 ד'		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית: יהודה הימית 33-35	1.1	
	✓	מחוז: תל אביב יפו		
	✓	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	
	✓	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי

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

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

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

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
		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?	√	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	√	
	פרק 12	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)	√	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	√	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	√	

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למכנה קיים ללא שינוי ייעוד.