

מבא"ת 2006	תכנית מס' 2606 / ב' "שלמה 7"
------------	---------------------------------

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

11.8.14
2
מוקדמת מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2606 / ב'

שם תוכנית: שלמה 7

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ומפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב – יפו		
שם התכנית:		תכנית מס' 2606 ב'
אוסרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	פרוטוקול	2008-01-09
4	פרוטוקול	12-0007 ב' החלטה
3	פרוטוקול	11-12-13
3	13-0019	
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר ועדת המשנה
אילת אילן		עיריית תל-אביב - יפו
		30-07-2014
		תאריך: לשכונת חגור המועצה אהרון מזואל

מאורשת
סמכות מקומית

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מתייחסת לחלקה 45 בגוש 7016. על המגרש בניין קיים בן 2 קומות בין שני קווי אפס. המגרש כלול בתכנית 2606 המפנה לתבע יפו B לעניין זכויות בניה, קוי בנין וגובה. מטרת התכנית היא לארגן מחדש את הנפח המותר לבניה במגרש, באופן שונה מהדירוג האופייני לחזית האחורית עפ"י תכנית B יפו, ומקומות הגג הטיפוסיות. התכנית משנה את קווי הבניין ואת הוראות הבינוי וקובעת צפיפות יחידות דיוך של 65 מ"ר וגודל דירה מינימלי 50 מ"ר לשטחים עיקריים, לפי מדיניות ההצפה של צפון יפו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שלמה 7
	מספר התוכנית	2606/ב'
1.2 שטח התוכנית		0.440 דונם
1.3 מהדורות	1	
	מספר מהדורה בשלב	• הגשה
	תאריך עדכון המהדורה	
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מתאר מקומית • תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מקומית
	לפי סעיף בחוק	• 62 א(א) סעיף קטן 9,5,4
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	• לא

יפורסם
רשמיתיפורסם
רשמית

מבא"ת 2006	תכנית מס' 2606 / ב' "שלמה 7"
------------	---------------------------------

1.5 מקום התוכנית

1:5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	
		קואורדינטה X	662510.00
		קואורדינטה Y	177550.00
1:5.2	תיאור מקום	מצפון: חלקות 43 ו 44 בגוש 7016 ממזרח: חלקה 47 בגוש 7016 מדרום: דרך שלמה ממערב: חלקה 42 בגוש 7016	
1:5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית תל אביב יפו
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	7
1:5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	תל אביב, יפו
		שכונה	מתחם נוגה
		רחוב	שלמה
		מספר בית	7

יפורס

1:5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7016	מוסדר	חלק מהגוש	חלקה 45	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1:5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
--------------	----------

1:5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
------------------	-------------

1:5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2606	• שינוי	הוראות תכנית 2606 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	4587	16.11.1997
1 ע	• כפיפות		5167	18.3.2003
תמ"א 2/4	• כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	25.5.1997

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	גל פלג אדריכלים באמצעות אדרי' עדי גל	02.12.13	1	לי"ר	1:250	1. מנחה	נספח בינוי
	ועדה מקומית	גל פלג אדריכלים באמצעות אדרי' עדי גל	02.12.13	לי"ר	13	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	גל פלג אדריכלים באמצעות אדרי' עדי גל	02.12.13	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	עו"ד יוסף גיא מוסרי	024210296				הארבעה 21 תל אביב	03-6859888	050350339 9	03-6859889	advmoss@gmail.com	

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
• עורך ראשי	אדריכל	029509346	107867		לי"ר	מונטיפיורי 42, תל אביב	03-5165528	054-6855445	03-5165528	adi@galpeleg.co.il	
• מודד		052-6344759	594		לי"ר	יצחק שדה 34 תל אביב	03-5374395		03-5374396	adror2000@bezeqint.net	

1.9 הגדרות בתוכנית

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**

א. שיפור איכות התכנון ע"י שינוי הבינוי שקובעת תבע B יפו וקביעת גודל יח"ד ממוצע 65 מ"ר לשטחים עיקריים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1. שינוי בקוי בניין (ללא שינוי סה"כ שטחי הבניה המותרים), ע"פ המצויין בתשריט, ע"פ סעיף 62 א'(א) סק 4.א לחוק.

2.2.2. שינוי של הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים הכוללות בין השאר שינוי קומת הגג

2.2.3. אין בתכנית זו משום להוסיף זכויות בניה על הזכויות שנקבעו בתכניות שבתוקף

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.440 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
			ללא		מ"ר	מגורים
			ללא		מס' יח"ד	
					מ"ר	דזור מיוחד
					מס' יח"ד	
			ללא		מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

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	יעוד
				1	מגורים ומסחר

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
	ללא שינוי	מגורים ומסחר		ללא שינוי	מגורים מיוחדים**	

** (שם היעוד עודכן בשנים האחרונות לפי נוהל מבא"ת מ"מגורים מיוחדים" ל"מגורים ומסחר" אך השימוש ללא שינוי)

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
א.	מסחר
ב.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	זכויות בניה 1. סך כל זכויות הבניה יהיו ללא שינוי לעומת התכניות התקפות.
ב.	קווי בניין ותחום מותר לבניה 1. קווי הבניין המירביים למבנה יהיו כמסומן בנספח הבינוי לכל קומה וקומה. 2. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי עד לסה"כ 1.20 מ' מקו הבניין. 3. תותר בניית מרפסות עד לקו בניין למרפסות בחזית האחורית. 4. תותר הגבהה נקודתית של חדר המדרגות לצורך עליה לגג, כמפורט בנספח.
ג.	גובה מבנים 1. מספר הקומות וגבהי הבנייה המירביים יהיו בכפוף לתכניות התקפות.
ד.	צפיפות 1. גודל דירה לא יפחת מ-50 מ"ר (שטח עיקרי). שטח הדירות הממוצע לא יפחת מ-65 מ"ר עיקרי לדירה. 2. למרות האמור לעיל, ניתן יהיה להקטין 25% מהדירות לחמישים מ"ר כולל ממ"ד מבלי לפגוע במוצע הכללי של 65 מ"ר עיקרי לכל הבניין לצורך שיפור החזית והעברת חלון ממ"ד לחזית האחורית וכן לצורך חלוקה תכנונית טובה יותר הקומה הטיפוסית.
ה.	הוראות עיצוב 1. ביטול חובה למסתורי כביסה. 2. תותר בניית "מצחיה" מעל הגזוזטראות העליונות בחזית הקדמית והאחורית, כמפורט בנספח הבינוי. מצחיה זו לא תהווה המשך למרפסת הגג.
ו.	מרתפים תותר בניית מרתפים בכפוף לע 1.
ז.	מערכת סולרית הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת מערכת סולרית חלקית בגג המבנה בכפוף להצגות חוות דעת מומחה, לגבי מידת היעילות של המערכת עקב הצללה עצמית.
ח.	חזית מסחרית לא תותר ארובה לצרכי מסחר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי		צידני- ימני	צידני- שמאלי
			שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה עיקרי	שטחי בניה עיקרי	שטחי בניה שרות										
מגורים ומסחר	1	0.440	לי"ר	לי"ר	0	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	0.00	0.00	0.00	משתנה, לפי נספח			

שטחי הבניה ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית

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

1. בדיקת קרקע ואישור היחידה לאיכות הסביבה בעת"א- יפו.
2. כמפורט בתכנית הראשית.

6.2. תנאי לטופס 4

שיפוץ המבנה הקיים להנחת דעת מה"ד

6.3. כללי

1. ניתן יהיה להרוס את הבניין ולבנותו מחדש עפ"י הבינוי בתכנית זו, בכפוף להקמת מרתפי חניה
2. בהיתר הבניה שיוגש מכוח התכנית המוצעת, לא תדרש הריסת הבניה הקיימת במרווח האחורי של המגרש מעבר לקו הבניין המאושר והמוצע. אף על פי כן, אם יבוצע מכר בקומת הקרקע ביחידות המסחריות, אזי שטח זה יהרס. לאחר כניסתה של התכנית לתוקף תרשם הערה בעניין בלשכת רישום המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2. מימוש התוכנית

זמן ביצוע משוער: 10 שנים מיום אישור התכנית

הוצאות התוכנית: הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות התוכנית וביצועה לפי סעיף 69(12) לחוק

8. חתימות

תאריך: 2.4.14			שם: עו"ד יוסף גיא מוסרי בא כוח הרוכשים	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:			תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 1.4.14			שם: גל פלג אדריכלים אדריכלית עדי גל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:			תאגיד:	
תאריך:		חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:			תאגיד:	
תאריך:		חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:			תאגיד:	
תאריך:		חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:			תאגיד:	
תאריך:		חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:			תאגיד:	