

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0154435

שינוי ייעוד, רחוב פנחס רוזן 42 תא/ 4114

מחוז **תל-אביב**
 מרחב תכנון **מקומי תל אביב-יפו**
 סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו</p> <p>מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית 4114 חתכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק החל מיום 2015.11</p> <p>מנהל האגף ממונה העיר יו"ר ועדת המשנה תאריך ח.ת.ת. תל-אביב-יפו</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>התנתות הימדה הנקובות</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 507-0154435 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק</p> <p>גילן אדרון יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>התנתות הימדה הנקובות</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

לשכת חבר המועצה
 אהרון מדואלי
 29-06-1965

דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו היא לתקן אי התאמה בין רישום ייעודי החלקות ברשם המקרקעין (טאבו) לבין תכנית תא/ 1745 בחלקה 520 בגוש 6623 בחלקה מס' 544 בגוש 6637 ע"י שינוי ייעוד חלקה 520 בגוש 6623 משצ"פ למגורים.

הסיבה לאי ההתאמה נעוצה בטעות בתכנית תא/1745 שסימנה את חלקה 520 בגוש 6623 כשצ"פ (שבפועל לא הופקה). החלקה בשונה מחלקות שצ"פ אחרות לאורך רחוב פנחס רוזן, המחברות בן רחוב פנחס רוזן לרחובות מקבילים ממזרח וממערב, אינה מאפשרת מעבר לרחוב המקביל (רחוב מטודלה) ואינה תורמת לאיכות החלל הציבורי ברחוב ובשכונה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי ייעוד, רחוב פנחס רוזן 42 תא/ 4114
		מספר התכנית	507-0154435
1.2	שטח התכנית		0.606 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	16/12/2013
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

183725 קואורדינאטה X

668675 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב פנחס רוזן 42

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6623	מוסדר	חלק	520	
6637	מוסדר	חלק	544	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאשרות קודמות

מספר תכנית מאשרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 1740	כפיפות		2181	868	01/01/1976
תא/ 1745	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	2395	632	15/12/1977

מאוסרת

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
			ההוראות בתכנית תא/1745 ממשיכות לחול		
20/05/1976	1818	2220		כפיפות	תא/ 1821
01/04/1993	2082	4096		כפיפות	תא/ 2550 -
27/01/2004	1748	5268		כפיפות	תא/ 3365 -
16/02/2006	1898	5495		כפיפות	תא/ 3380 -
10/05/2006	4150	5526		כפיפות	תא/ 3440 -
08/03/1956		0		כפיפות	תא/ 380 -
20/08/2007	3996	5705		כפיפות	תא/ ג/ 1 -
19/02/1953		0		כפיפות	תא/ ל -
01/02/1988	819	3527		כפיפות	תא/ ל/ 2 -
01/11/1990	313	3810		כפיפות	תא/ מ/ 1
11/02/1997		4490		כפיפות	תא/ מק/ 2550 א -
29/03/1998		4632		כפיפות	תא/ מק/ 2754
15/01/2004	1594	5264		כפיפות	תא/ ע/ 1 -
12/08/2010	4338	6121		כפיפות	תמא/ 23 א/ 4 -
18/05/2005	2640	5397		כפיפות	תמא/ 38 -
10/03/2010	2217	6069		כפיפות	תמא/ 38 / 2 -
11/06/2012	4650	6430		כפיפות	תמא/ 38 / 3 -

הערה לטבלה:

בנוסף תקפות: תכנית 188 אר שתקפה מתאריך 15 במאי 1949
ותכנית תא/ מ י.פ. 2829 מתאריך 24/06/1982

ותכנית תא/ 2710 י.פ. 4540 מתאריך 03/07/1997

מאשר

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				תמר בן טובים				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		תמר בן טובים			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	22/09/2013	תמר בן טובים		30/09/2013		לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יחזקאל מאנע			תל אביב- יפו	רוזן פנחס	42	050-5742897		y- mana@zaha v.net.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יחזקאל מאנע			תל אביב- יפו	רוזן פנחס	42	050-5742897		y- mana@zahav.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	יחזקאל מאנע			תל אביב- יפו	רוזן פנחס	42	050-5742897		y- mana@zahav.net.il
חוכר	אסף מירויס			תל אביב- יפו	רוזן פנחס	42	050-5742897		y- mana@zahav.net.il
חוכר	דינה מירויס (מאנע)			תל אביב- יפו	רוזן פנחס	42	050-5742897		y- mana@zahav.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מאשרת

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	תמר בן טובים	3584208		שער אפרים	הגלבוע	221	077-6633455		tamgal@012.net
מודד מוסמך	מודד	חוסם מסראווה	894		טייבה	(1)		09-7990140		mhmed@bez eqint.net

(1) כתובת: טייבה משולש 40400.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

מטרת תכנית זו היא לתקן טעות שנפלה בתכנית 1745 ע"י שינוי יעוד מ"שטח ציבורי פתוח" (שצ"פ) ל"מגורים" בהתאם לתשריטת התכנית וליצור מגרש אחד עבור מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מ"שטח ציבורי פתוח" (שצ"פ) ל"מגורים" בהתאם לתשריטת התכנית.
- איחוד המגרשים למגורים ויצירת מגרש חדש (תא שטח מס' 1).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.606
------------------	-------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	02
מגורים	01

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	02
גבול מגבלות בניה	מגורים	01
מבנה להריסה	דרך מאושרת	02
רצועת מתעי"נ	דרך מאושרת	02
רצועת מתעי"נ	מגורים	01

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	89	14.69
מגורים א 2	458	75.58
שטח ציבורי פתוח	59	9.74
סה"כ	606	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	89.77	14.84
מגורים	515.13	85.16
סה"כ	604.89	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
<p>"מגורים" מהווה מונח המקביל למונח במצב קיים "מגורים א2" ואינו מהווה שינוי ייעוד. גודל תא שטח 01 מצב מוצע -517 מ"ר. שטח לחישוב זכויות לתא שטח 01 הינו 606 מ"ר.</p>	
הוראות	4.1.2
<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>בתי מגורים 2 קומות. תיאור הבתים לסוגיהם וזכויות והוראות יקבעו בהתאם למצרף התכניות המאושרות החלות על תא השטח. כולל זכות הקלה של 6% בשטחים עיקריים במתכונת הקבועה בחוק.</p>	א
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
<p>עפ"י תכנית מתאר י' וע"פ תמ"א 4/א/23 מתע"כ. גודל תא שטח 02 מוצע 89 מ"ר.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>הפקעות ורישום</p> <p>שטח הדרך יועבר על שם העירייה בלשכת רשם המקרקעין, כאשר הוא פנוי וריק מכל חפץ, שימוש, מבנה ושיעבוד כולל הריסה ע"פ המסומן בתשריט. חלק הדרך המופקעת יתואם למפלס הדרך הקיימת.</p>	א
<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>זכויות והוראות הבניה יהיו בהתאם לתכנית מתאר ל' ושאר התכניות המאושרות.</p>	ב

לא רלוונטי



6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה סימון בתשריט: רצועת מתעיין
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת נ.ת.ע.</p> <p>ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נ.ת.ע, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>ג. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ- 7 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם חברת נ.ת.ע. בעת הקמת/ ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.</p>

6.2	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח ? 1978.</p> <p>2. במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח ? 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט ? 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>

6.3	היטל השבחה
	היטל השבחה יגבה כדין.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2 מימוש התכנית

מיידי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יחזקאל מאנע	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		15/06/14
יזם	שם: יחזקאל מאנע	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		15/06/14
בעל עניין בקרקע	שם: יחזקאל מאנע	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		15/06/14
בעל עניין בקרקע	שם: אסף מירויס	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		15/06/14
בעל עניין בקרקע	שם: דינה מירויס (מאנע)	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		15/06/14
עורך התכנית	שם: תמר בן טובים	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		15/06/14

מ.ר. 584208