

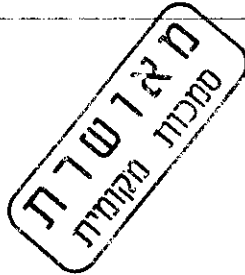
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

5079142

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0180992

תא/מק/4069 - או"ח במתחם מגורים חדש ברחוב רוממה



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

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית תא/מק/4069 איחוד וחלוקה במתחם מגורים חדש ברחוב רוממה 507-0180992 התכנית מאוסרת מכח סעיף 108(ג) לחוק החל מיום 18.06.2015		
יו"ר ועדת המשק מדואל אהרון חבר מועצת העירייה תל-אביב - יפו	מהנדס העיר עודד גבולי, אדרי	מנהל האגף אורלי אראל א.ל.א.
תאריך		

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה שלב המשך לתכנית הראשית תא/3590, עי"י ביצוע איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים בכל תחום התכנית. זאת, בהתאם להוראות התכנית הראשית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/מק/4069 - או"ח במתחם מגורים חדש ברחוב רוממה
1.1	מספר התכנית	507-0180992
1.2	שטח התכנית	4.682 דונם
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 1
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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

קואורדינטה X 183575

קואורדינטה Y 669950

1.5.2 תיאור מקום בני אפרים 274-278, סנה משה 35-37 ורוממה 38-40.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	274	בני אפרים	תל אביב-יפו
	276	בני אפרים	תל אביב-יפו
	278	בני אפרים	תל אביב-יפו
	37	סנה משה	תל אביב-יפו
	35	סנה משה	תל אביב-יפו
	38	רוממה	תל אביב-יפו
	40	רוממה	תל אביב-יפו

נאות אפקה ב'

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תא/3590	101 - 103, 301, 601 - 603

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/23/א/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338	12/08/2010
תמא/34/ב/4	כפיפות		5704	3916	16/08/2007
תא/1740	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1740 ממשיכות לחול.	2181	868	01/01/1976
תא/1745	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1745 ממשיכות לחול.	2395	632	15/12/1977
תא/3590	פירוט	תכנית זו מפרטת את ההוראות של תכנית 3590 לעניין האיחוד והחלוקה מחדש. כל יתר הוראות תכנית תא/3590 חלות, כמפורט בה	6288	6270	31/08/2011
תא/ג/1	כפיפות	הוראות תכנית "ג 1" גגות יחולו על תכנית זו	5705	3996	20/08/2007
תא/ל	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ל ממשיכות לחול.	0		19/02/1953
תא/ל/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ל/2 ממשיכות לחול.	3527	819	01/02/1988
תא/ל/4	כפיפות		6566	3677	20/03/2013
תא/ע/1	כפיפות	הוראות תכנית "ע 1" מרתפים יחולו על תכנית זו	5264	1594	15/01/2004
תא/2128	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/2128 ממשיכות לחול.	3534		07/03/1988

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 378	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/378 ממשיכות לחול.	467	697	15/03/1956

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גדעון בר אוריין				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			גדעון בר אוריין			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		14	18/09/2014	אביב גלעד		18/09/2014	המסמך כולל גם עקרונות שומה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		23/10/2014	גדעון בר אוריין		18/11/2014	גליון: 1	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	קבוצת א. דורי בע"מ		קבוצת א. דורי בע"מ	רעננה	(1)	34	09-9705440	09-9705517	yon@dori.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירושלים 34 רעננה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קבוצת א. דורי בע"מ		קבוצת א. דורי בע"מ	רעננה	(1)	34	09-9705500	09-9705517	eranh@dori.co.il

(1) כתובת: ירושלים 34 רעננה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עוזי אגאסי ואחרים		פרטיים	רעננה	(1)	42	054-4244966	054-4244966	
בעלים	עיריית תל אביב-יפו		עיריית תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול (2)	69	03-5218400	03-5216084	levi_e@mail.tel-aviv.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: * פירוט הבעלים, כרשום בנסחי הטאבו.

(1) כתובת: רחוב המייסדים 42 רעננה.

(2) כתובת: איבן גבירול 69 מיקוד 64952.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גדעון בר אוריין	37459	בר אוריין אדריכלים	תל אביב- יפו	בלפור	44	074-7884400		office@baror ian.co.il
שמאי	שמאי	אביב גלעד	258	אביב גלעד הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין בע"מ	רמת גן	מצדה (1)	29	03-6782113	03-6782116	office@gilad. biz
מוודד	מוודד	יאיר נחמיאס	603	אמת מידה מדידות, מיפוי והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	אנילביץ מרדכי (2)	21	03-6871782	03-6876333	yair2@013.ne t

(1) כתובת: רחוב מצדה 29 רמת גן 5224201.

(2) כתובת: אנילביץ' 21 תל-אביב.

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

אישור תכנית איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים, ע"פ סעיפים 6.1.7 ו-6.8 של תכנית מס' תא/3590 המאושרת, לצורך בניית מגורים ומבנה ציבורי והרחבת דרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. אישור איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים לצורך רישום לוח הקצאות בלשכת רשם המקרקעין, ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, בהתאם לסעיף 62 א (א) 1, לחוק התכנון והבניה.
2. אישור מגרשים חדשים על-מנת לאפשר הקמת מבני מגורים וציבור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

4.682

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	602, 601
דרך מוצעת	603
מבנים ומוסדות ציבור	301
מגורים ד'	103 - 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	602, 601
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	603
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	301
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	103 - 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	103, 101
להריסה	דרך מאושרת	601
להריסה	דרך מוצעת	603
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301
להריסה	מגורים ד'	103 - 101
מבנה להריסה	דרך מאושרת	601
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301
מבנה להריסה	מגורים ד'	102, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	602, 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	603
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	103 - 101
שטח להשלמה	מגורים ד'	103, 102

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ד'	2,868	60.87
דרך מאושרת + מוצעת	867	18.40
שטח לבניינים ומוסדות ציבור	977	20.73
סה"כ	4,712	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	739.3	15.69
דרך מוצעת	109.08	2.32
מבנים ומוסדות ציבור	978.63	20.77
מגורים ד'	2,884.34	61.22
סה"כ	4,711.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכנית תא/3590 המאושרת.
4.1.2	הוראות
א	איחוד וחלוקה
	בהתאם לתכנית תא/3590 המאושרת.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכנית תא/3590 המאושרת.
4.2.2	הוראות
א	איחוד וחלוקה
	בהתאם לתכנית תא/3590 המאושרת.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	בהתאם לתכנית תא/3590 המאושרת.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	בהתאם לתכנית תא/3590 המאושרת.
4.4.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
מעל הכניסה הקובעת (2)	גודל מגרש כללי (1) 2845		
		101	מגורים ד'
		103	מגורים ד'
	22	102	מגורים ד'
	973	301	מבנים ומוסדות ציבור
	501	601	דרך מאושרת
	108	603	דרך מוצעת
	233	602	דרך מאושרת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. זכויות והוראות הבניה בהתאם לתא/3590.

ב. שטחי המגרשים המוצעים עשויים להשתנות ע"פ מדידה לצורכי רישום ואין לראות בכך שינוי לתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הגודל הנייל מתייחס לתאי שטח 101 + 103.

(2) ל.ר. לכל עמודה זו בטבלה.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, ע"פ סעיף 69 (12) לחוק התכנון התשכ"ה - 1965.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איחוד וחלוקה</p> <p>א. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו ע"פ טבלת ההקצאות שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. במגרש 102 (חלק מחלקת מקור 234, גוש 6624) המהווה השלמה לחלקה 559, גוש 6624 תרשם הערה ע"פ תקנה 27 בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר כך שכל עשיית עסקה בה תכלול את חלקה 559 בגוש 6624. מגרש 102 יירשם ע"ש בעלי חלקה 559 ע"פ חלקיהם ברכוש המשותף.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה ע"פ 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 התכנית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה והבטחת רישום זיקת ההנאה לציבור.</p> <p>ב. יתר התנאים למתן היתרי בניה הם כמפורט בתכנית תא/3590.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. תנאי לאכלוס בתחום התכנית הוא רישום בפועל של השטחים הציבוריים ע"ש העירייה ורישום בפועל של זיקות ההנאה לציבור.</p> <p>ב. יתר התנאים לאכלוס ותעודת גמר הם כמפורט בתכנית תא/3590.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 זיקת הנאה</p> <p>א. בחזית הגובלת ברחוב בני אפרים, בהתאם למסומן בתשריט, תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור בתחום המגרש ברוחב של 2 מ'. רצועה זו תכלול גם בתי גידול לעצים בוגרים שינטעו לאורך הרחוב ויכללו בתכנית פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני (בהתאם לתכנית תא/3590).</p> <p>ב. בגבולו הדרומי של המגרש תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור ברוחב של 4 מ' בין רחוב משה סנה לרחוב רוממה כמו שמופיע בתשריט ובהתאם לתכנית תא/3590.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>השטחים המסומנים כתאי שטח 102,103 יהיו להשלמה: תא 103 יצורף לתא שטח 101 ללא זכויות בניה וללא תמורה. תא שטח 102 יועבר לבעלי חלקה מס' 559 בגוש 6624 ע"פ חלקם היחסי ללא זכויות בניה וללא תמורה.</p>	<p>6.7</p>

6.8	הנחיות מיוחדות
	סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה
	בתשריט מסומנים רדיוסי מגן לקידוחי מי שתיה בסימון קשת בצבע אדום בקו מרוסק. הוראות ומגבלות בניה באזורים אלה ע"פ הוראות תמ"א 5/ב/34.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ללא שלביות.	

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיידי.

8. חתימות

מגיש
התכנית

שם:

קבוצת א. דורי בע"מ

שם ומספר תאגיד:

קבוצת א. דורי בע"מ 520039660

סוג:

תאריך:

חתימה:

~~קבוצת א. דורי בע"מ~~

יזם

שם:

קבוצת א. דורי בע"מ

שם ומספר תאגיד:

קבוצת א. דורי בע"מ 520039660

סוג:

תאריך:

חתימה:

~~קבוצת א. דורי בע"מ~~

בעל עניין
בקרקע

שם:

עוזי אגסי ואחרים

שם ומספר תאגיד:

פרטיים

סוג:

בעלים

תאריך:

חתימה:

~~עוזי אגסי ואחרים~~

בעל עניין
בקרקע

שם:

עיריית תל אביב-יפו

שם ומספר תאגיד:

עיריית תל אביב-יפו

סוג:

בעלים

תאריך:

חתימה:

עורך

שם:

גדעון בר אוריין

שם ומספר תאגיד:

בר אוריין אדריכלים

סוג:

עורך ראשי

תאריך:

חתימה:

~~גדעון בר אוריין~~
0740884400