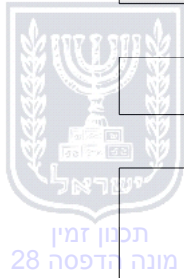


הוראות התכנית

תכנית מס' 554-0179978

אזור רח' שפרינצק 24 מא/246



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי אזור

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

על המגרש בשטח של 1044 מ"ר, חלק מחלקה 155 בגוש 6041 מבקשים שינוי תכנית מאושרת בתוקף מא/במ-21 משנת 1993 הכולל שינוי יעוד קרקע וקביעת זכויות בניה.
על המגרש קיימים שלושה מבנים: בית אחד ישן מיועד להריסה, ו-2 מבנים צמודי קרקע למגורים עם היתר בניה מס' 2190 משנת 1987.
התכנית המאושרת משנת 1993, מציעה למגרש נשוא הבקשה יעוד קרקע דרך מוצעת עם חנייה, דבר שבא בניגוד מוחלט עם המצב הקיים בשטח (בנייה קיימת עם היתר בניה).
לכן מבקשים להחזיר ייעוד הקרקע למגורים בהתאם לחוזה רכישה עם בעל הקרקע ר.מ.ג. ובהסכמתו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית אזור רח' שפרינצק 24 מאא/246

ומספר התכנית

מספר התכנית 554-0179978

1.2 שטח התכנית 1.250 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אזור
קואורדינאטה X	181700
קואורדינאטה Y	659125

1.5.2 תיאור מקום

מ.מ. אזור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אזור - חלק מתחום הרשות: אזור

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אזור	שפרינצק	24	

שכונה אזור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6041	מוסדר	חלק		155

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4/2 תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בין גוריון לרבות הגבלות הבניה בגין גובה המישור תקוני ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
11/09/2016	9625	7338	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 552-0310219. הוראות תכנית 552-0310219 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	552-0310219
13/03/2003	1827	5166		כפיפות	מא/ 222
17/06/1993	3435	4123		שינוי	מא/ במ/ 21 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן							מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אירינה ארליך		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	07/10/2017	אירינה ארליך	07/10/2017		1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	07/10/2017	אירינה ארליך	07/10/2017		1: 250	מנחה	מצב מאושר

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית אזור	אזור	(1)	18	03-6534547	03-5593937	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' יצחק שדה 18, אזור.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית אזור	אזור	(1)	18	03-6534547	03-5593937	
פרטי	אהרון היינה			ירושלים	(2)	9	02-5386317	02-5386317	heine@netvision.net.il

(1) כתובת: רח' יצחק שדה 18, אזור.

(2) כתובת: רח' מנחת יצחק 9, ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות הפיתוח	תל אביב- יפו	(1)	1	03-7632233	03-7632232	

(1) כתובת: רח' מנחם בגין 125, תל-אביב, יפו.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אירינה ארליך		עצמאית	בת ים	רוטשילד	61	0777082559		irena.erlich@gmail.com
	עורך ראשי		87835	רוסמן אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	139	03-6967725	03-6967735	rosman@bez eqint.net
	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר- מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	(2)	22	04-8524038	04-8520166	ramzu883@n etvision.net.il

(1) כתובת: רח' ארלוזורוב 139 תל אביב-יפו.

(2) כתובת: רח' אלמותנתי 2, חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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**

התחדשות עירונית למתחם שפרינצק 24 אזור ע"י:

1. שינוי ייעוד קרקע מדרך מוצעת וחנייה למגורים ב'.
2. שינוי ייעוד קרקע מדרך מוצעת וחנייה לשצ"פ.
3. מתן אפשרות להריסת הבניין הקיים לצורך בניית 2 יח"ד קוטגים חדשים.
4. תוספת זכויות בניה ליחידות הקיימות על מנת לאפשר הסדרת מצב קיים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 28**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

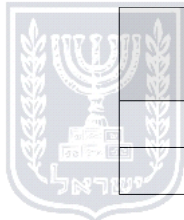
1. שינוי יעוד קרקע מדרך מוצעת וחנייה למגורים ב'.
2. שינוי יעוד קרקע מדרך מוצעת וחנייה לשצ"פ.
3. קביעת זכויות בניה לייעוד קרקע מגורים ב': צפיפות מותרת, קוי בנין, תכסית קרקע וגובה לבניינים.
4. קביעת זכויות בניה למבנים הקיימים על מנת לאפשר הסדרת מצב קיים.
5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת הנחיות להריסת מבנה הקיים ותנאים למתן היתר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.25



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

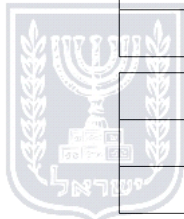
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+4		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	990		+990		מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	מבנה להריסה	מגורים ב'	1
שטח ציבורי פתוח	2	מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2

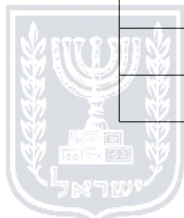
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת עם חניה	1,250	100
סה"כ	1,250	100

מצב מוצע

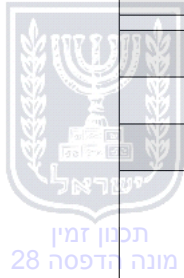
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,044.02	83.51
שטח ציבורי פתוח	206.09	16.49
סה"כ	1,250.12	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מבנים למגורים צמודי קרקע (קוטגים) בקיר משותף, הכוללים יח"ד דיור אחת בכל מבנה.
4.1.2	הוראות
א	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה. גובה רכס גג הרעפים לא יעלה על 10.5 מ' מגובה הכניסה הקובעת.
ב	גגות חובה גג רעפים בשיפוע לא פחות מ-40%. שטח עליית הגג יהיה ע"פ השטח הנוצר בהתאם לתקנון התכנון והבניה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח הנוצר והמיועד לשצ"פ (תא שטח 2) תצורף לשטח שצ"פ הצמוד (מגרש ד') בגוש 6041 חלקה 155 ע"פ תכנית המאושרת מאא/במ/21-א. באיזור זה אסורה הבניה למעט עבודות גינון ופיתוח, מתקני משחקים לילדים, ריהוט גן ופרגולות. לא יותר מעבר כלי רכב על שטח זה.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10.5	4	4	(2) 42	142	1486	400		96	(1) 990	1044	1	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	1	2														



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
5		1	מגורים ב'	מגורים ב'

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

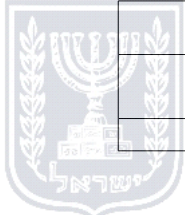
הערה ברמת הטבלה:

- שטח ל - 2 יח"ד הקיימות הינו לפי מצב קיים, קרי סה"כ 350 מ"ר
- שטח ל - 2 יח"ד מוצעות הינו 160 מ"ר בשתי קומות לכל אחת.
- שטח ניצול חלל הגג, נמדד מגובה 1.80 מ', הינו לא יותר מ - 80 מ"ר לכל יחידה (קיימת או מוצעת).
- שטח תכסית לכל יחידה (קיימת או מוצעת) הינו מקסי' 110 מ"ר כולל מחסן וממ"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) (2) (3) (1)

(2) (4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה ובאישור יועץ התנועה של הועדה המקומית.</p>
<p>6.2</p>	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>רשות העתיקות :</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק עתיקות התשל"ח : 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח : 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט : 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
<p>6.3</p>	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה כמפורט בתמ"א 2/4 לנמל התעופה בן גוריון.</p>
<p>6.4</p>	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>השטחים המיועדים במסגרת תכנית זו לצרכי ציבור ובכלל זה השצ"פ יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הועדה המקומית כדין.</p> <p>הבטחת הרישום תהיה תנאי למתן היתר בניה ראשון, להנחת דעתו של יועמ"ש הועדה המקומית.</p>
<p>6.5</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. המצאת אישור התקשרות בין מגיש הבקשה או קבלן לבין אתר לטיפול בפסולת בנין.</p> <p>ג. המצאת אישור מאת רשות העתיקות בהתאם לסעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

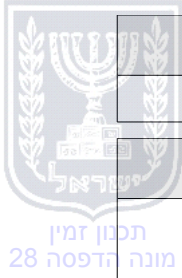


תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.5 תנאים למתן היתרי בניה	6.5
ולאחר ביצוע חיתוכי בדיקה שמטרתם לאמוד את היקף וסוג העתיקות במקרקעין הנמצא בתחום אתר העתיקות מוכרז כדין י.פ. מס' 2279 מיום 17.12.76	
6.6 היטל השבחה	6.6
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות תוספת שלישית לחוק.	
6.7 הריסות ופינויים	6.7
מבניסה מסומנים בסימון הריסה הינם מבנים המיועדים להריסה. המבנים ייחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה. פסולת הבניין תפונה מיידית לאתר מוסדר.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה.

