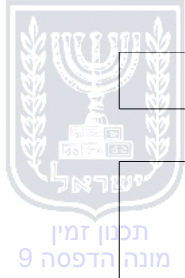


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0687004

תא/מק/4720 שורשים 5 חירותנו 37



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תיקון בעלויות בהתאם למצב קיים בהסכמת בעלים. זכויות הבנייה הכוללות יהיו בהתאם לתכנית תא/3329
'מתחם גבעולים-תמוז' המאושרת מיום 15.4.2007.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תא/מק/4720 שורשים 5 חירותנו 37

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0687004

שטח התכנית 0.281 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1)

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
קואורדינאטה X	180477
קואורדינאטה Y	661353

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	חירותנו	37	
תל אביב-יפו	שרשים	5	

עזרא והארגזים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6136	מוסדר	חלק	139-140	

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/ מק/ 3329	23 - 22

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 /18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18 /4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תא/ ג/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג/ 1. הוראות תכנית תא/ ג/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5705	3996	20/08/2007
תא/ מק/ 3329	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 3329 ממשיכות לחול.	5649	2273	15/04/2007
תא/ ע/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016
תא/ במ/ 2 /2215 /ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ במ/ 2 /2215 ג ממשיכות לחול.	3971	2026	06/02/1992



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אהוד כרמלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אהוד כרמלי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 42 22/07/2019	גלית אציל-לדור	31/01/2019			מחייב	טבלאות הקצאה
לא		11: 47 30/12/2019	אהוד כרמלי	27/11/2019		1: 250	רקע	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300	03-7241949	vaadamiko mit_bniya@ mail.tel- aviv.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית תל אביב יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300		vaadamikomit_bniy a@mail.tel- aviv.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בהתאם ללוח ההקצאות

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס העיר	עורך ראשי	אהוד כרמלי	113569	עיריית תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300		vaadamikomi t_bniya@mai l.tel- aviv.gov.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאית מקרקעין	שמאי	גלית אציל-לדור	657	גלית אציל- לדור שמאות מקרקעין בע"מ	עדנים	(1)		09-7682277		galit@atsil.co .il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516353	danal@datam ap.com

(1) כתובת : ת.ד . 54.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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.

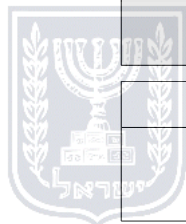
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תיקון בעלויות בהתאם למצב קיים זאת במסגרת אחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תיקון בעלויות בחלקות 139 ו 140 בגוש 6136 על ידי אחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז', ורישום עפ"י סעיף 125 לחוק בלשכת רישום המקרקעין. בהתאם לסעיף 62א (א) סעיף קטן 1.
2. כל הוראות הבנייה וזכויות הבנייה יהיו על פי תוכנית תא/3329 "גבעולים תמוז" ובהתאם למפורט בטבלה 5 בתוכנית זו.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 9

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	140,139

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	281	100
סה"כ	281	100

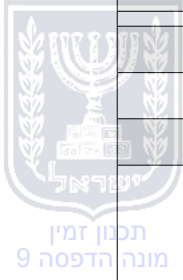
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	278.1	100
סה"כ	278.1	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת תא/3329
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות זכויות והוראות הבנייה יהיו על פי תכנית תא/3329



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד					
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						קדמי	אחורי	צידו- צמאלי	צידו- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
0 (1)			3	3	15.26	2	50					139.75			131	139	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0			3	3	13.33	1	50					110.05			150	140	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

במפלס הכניסה הקובעת ומעליו תותר תוספת שטחי שירות למטרה של מרחבים מוגנים לפי הוראות הג"א, לבליטות ולגוננים בהתאם לתקנות החוק. שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יקבעו לפי הוראות תכנית 1/ע מרתפים על תיקוניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ערך זה מתייחס לחזית לרחובות שורשים וחירותנו.



6. הוראות נוספות**6.1****קווי בנין**

קו בניין צידי: הוועדה המקומית רשאית להתיר בדרך של הקלה קו בנין צדדי בין 3 ל 1.2 מטר בתנאים הבאים:

- א. גודל ו/או צורת המגרש אינם מאפשרים את ניצולו בצורה סבירה.
 ב) הוועדה שוכנעה, כי הקטנת קו הבניין הצדדי אינה מהווה מטרד למגרשים הסמוכים.
 ג) הוועדה המקומית רשאית להתיר קו בנין צדדי 0 מטר (בניה בקיר משותף) אם שוכנעה, כי בניה בקיר משותף אינה מהווה מטרד למגרשים הסמוכים.
 ד) הוועדה המקומית רשאית לדרוש קו בנין צדדי 0 מטר (בניה בקיר משותף): במקרים הבאים:

- א) במגרש הסמוך קיים קו בנין צדדי 0 מטר.
 ב) גודלו או צורתו של המגרש הסמוך מחייבים קו בנין צדדי 0 מטר במגרש הסמוך, על מנת לאפשר ניצולו בצורה סבירה.
 ג) בבקשה להיתר בניה שעיקרו שיפוץ מיבנה קיים, רשאית הוועדה המקומית לאשר קו בנין צדדי על פי הקיים בשטח.

קו בנין אחורי: הוועדה המקומית רשאית להתיר קו בנין אחורי קטן מ-5 מטר, בתנאים הבאים:

- א) גודל ו/או צורה של המגרש אינם מאפשרים את ניצולו בצורה סבירה.
 ב) הוועדה שוכנעה כי הקטנת קו הבניין האחורי אינה מהווה מטרד למגרשים סמוכים.
 ג) לא יותר קו בנין אחורי הקטן מ 3 מטר.
 ד) בבקשה להיתר שעיקרו שיפוץ מיבנה קיים, רשאית הוועדה המקומית לאשר קו בנין אחורי על פי הקיים בשטח.

6.2**איחוד וחלוקה**

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

6.3**היטל השבחה**

היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיידי