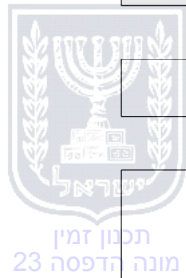


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0352351

תא/4542 בית שמאי 6 פינת גרשון ש"ץ ובית שמאי 6א



מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על המגרשים בפינת רחוב בית שמאי וגרשון ש"ץ שבשכונת מונטיפיורי, בחלקות 441 ו-443 בגוש 7109. שטח התכנית המוצעת 339.76 מ"ר. התכנית הראשית התקפה תא/1602, מייעדת את החלקות לאזור מעורב מיוחד בשימושים של מגורים או משרדים. מטרת התכנית היא לאפשר בניה במגרש אחד ע"י איחוד שתי חלקות קטנות ושינוי בקווי בניין, ללא שינוי בהוראות התכנית הראשית. הערה: התכנית אינה משנה את יעוד הקרקע לפי תכנית ראשית. היעוד החדש נובע מהתאמה לנוהל מבא"ת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/4542 בית שמאי 6 פינת גרשון ש"ץ ובית שמאי 6א

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

507-0352351

1.2 שטח התכנית

0.339 דונם

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, 62א (א) סעיף קטן 4

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 180226

קואורדינאטה Y 664068

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מונטיפיורי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	בית שמאי	6א	
תל אביב-יפו	בית שמאי	6	

שכונה שכונת מונטיפיורי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7109	מוסדר	חלק	441, 443	

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 מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תא/ 50	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 50. הוראות תכנית תא/ 50 תחולנה על תכנית זו.	1064		19/12/1940
תא/ E	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ E. הוראות תכנית תא/ E תחולנה על תכנית זו.	1401		05/04/1945
תא/ ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג. הוראות תכנית תא/ ג תחולנה על תכנית זו.	4208	2974	21/04/1994
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/ 1602	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1602 ממשיכות לחול.	2530		22/04/1979
תא/ 1602 א	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1602 א. הוראות תכנית תא/ 1602 א תחולנה על תכנית זו למעט שינוי זה	3585	74	12/10/1988

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורי שלום			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אורי שלום		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		2	29/03/2016	אשר הרמן	08/06/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/09/2015	אורי שלום	19/06/2016		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	מרדכי דוד			פתח תקוה	גלעד חיים	12	052-4775454		murad1941@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרדכי דוד			פתח תקוה	גלעד חיים	12	052-4775454		murad1941@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אפרים גרבורג			ראשון לציון	גלילי ישראל	25	03-9645982	03-9645982	
בעלים	דוד גרבורג			גבעתיים	המעין	16	03-7312907	03-7312907	
בעלים	מרדכי דוד			פתח תקוה	גלעד חיים	12	052-4775454		murad1941@gmail.com
בעלים	דן סליטרניק			תל אביב-יפו	מוהליבר	41	050-2916367	050-2916367	
בעלים	רחל סליטרניק			תל אביב-יפו	גולדברג לאה	10	03-6477344	03-6477344	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	זיוה שמיר			תל אביב-יפו	קהילת ונציה	4	03-6488049	03-6488049	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורי שלום		סטביליטי בע"מ	תל אביב-יפו	שד"ל	7	074-7030437		stabilitystudio@gmail.com
	שמאי	אשר הרמן	166	א. הרמן מהנדסים ושמאי מקרקעין	רמת גן	הרצל	29	03-6738163	03-6727250	
	מודד	ראובן לאופר	574	לאופר ראובן-משרד טכני למדידות	תל אביב-יפו	טברסקי	12	03-5608221		Rlaufer@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תכנית ראשית	תכנית תא/1602.

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 התכנית לאפשר בניה במגרש אחד ע"י איחוד חלקות 441 ו-443 בגוש 7106 ושינוי קוי הבניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 איחוד חלקות בהתאם לסעיף 62א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

2.2.2 שינוי קוי בניין כמסומן בתשריט בעקבות איחוד החלקות, בהתאם לסעיף 62א (א)(4) לחוק התכנון והבניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.339

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	407.7		407.7		אין שינוי בזכויות הבניה או בייעוד הקרקע.

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**

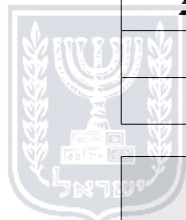
יעוד	תאי שטח			
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	201			
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים		
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	201		
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	201		
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	201		

תכנון זמין
מונה הדפסה 23**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מעורב מיוחד	339.78	100
סה"כ	339.78	100

מצב מוצע

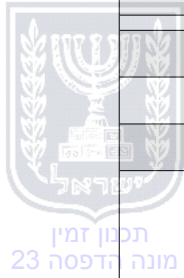
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	339.78	100
סה"כ	339.78	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 23**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	181.03
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	339.75

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	שימושים על פי התכנית הראשית
4.1.2	הוראות
א	<p>קווי בנין</p> <p>א. קו בניין לרחות בית שמאי וגרשון ש"ץ - קו בניין קדמי יהיה 3.5 מ'. ב. קו בניין צדי - מותר יהיה לבנות בקיר משותף על שתי חלקות. קו הבניה הצדי יהיה 3 מ' במרווח שלא ייבנה בקיר משותף (גם במגרשים צרים) ו-2.5 מ' במרווח הצדדי מאחורי הקיר המשותף.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בשטח התכנית יחולו הוראות התכנית הראשית</p>
ג	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>סימון מהתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה</p> <p>א. איחוד חלקות בהתאם לסעיף 62א (א) (1) לחוק התכנון והבניה. ב. שינוי קו בניין כמסומן בתשריט בעקבות איחוד החלקות, בהתאם לסעיף 62א (א)(4) לחוק התכנון והבניה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			(3)		(2)	(1)	339.76	201	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3.5		3 (5)	3 (5)			(4)								

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:

תכנית זאת כפופה לתמ"א 38

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אין שינוי בזכויות התכנית הראשית.

(2) שטחי שירות בהתאם להחלטה מספר 2006-ב'6 מתאריך 8.03.06 בדבר תוספת שטחי שירות לתכנית 1602..

(3) בהתאם לתכנית ע 1.

(4) על פי תכנית ראשית.

(5) על פי התכנית הראשית.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה

6.2

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

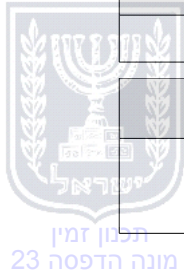
7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

15 שנים מיום אישורה כחוק.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מרדכי דוד	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: מרדכי דוד	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אפרים גרבורג	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דוד גרבורג	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מרדכי דוד	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דן סליטרניק	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רחל סליטרניק	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: זיוה שמיר	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: אורי שלום	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: סטביליטי בע"מ		חתימה:

