

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



24.12.08
תכנית מוקדמת מס' 9/

הוראות התוכנית
תוכנית מפורטת מס' תא/ 3802
שם תוכנית: ידידיה פרנקל 21

מחוז: תל-אביב
מרחב תכנון מקומי: תל-אביב-יפו
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' תא/3208-צ"ג פרנקל 21 התכנית מאשרת מכח סעיף 108(ג) לחוק החל מיום 4.11.2008</p>	
<p>מנהל האגף מנהל העיר יו"ר הועדה / יו"ר ועדת המשנה תאריך</p>	<p>מנהל האגף מנהל העיר יו"ר הועדה / יו"ר ועדת המשנה תאריך</p>
<p>רצף עירונית תל-אביב-יפו</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תיקון בינוי וקו בנין אחורי בחלקה 106, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' לחוק.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית מפורטת מס' תא/ 3802 ידידיה פרנקל 21
שינוי מס' 1 לשנת 2008 של תכנית בנין עיר
B (יפר)

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

שם התוכנית

0.443 דונם

1.2 שטח התוכנית

• הגשה

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק

• ועדה מקומית

השלימו את מספר הסעיף הקטן ומחקו את הביטוי:
62 א(א) סעיף קטן א 4

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X
קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית תל-אביב-יפו
התייחסות לתחום הרשות
מתקן את המייתר:
• כל תחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית
תל-אביב-יפו פלורנטין ידידיה פרנקל 21

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7083	• מוסדר	• חלק מהגוש	106 124	
7083				135 75

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
B (יפו)	<ul style="list-style-type: none"> • שינוי • כפיפות 	תיקון קו בנין בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 13 לתכנית B (יפו)		
1ע	<ul style="list-style-type: none"> • כפיפות 			
ח	<ul style="list-style-type: none"> • כפיפות 			

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
				1		1:100	• מנחה כשחלק מהתנאים מחייבים	נספח בינוי
					18		• מחייב	הוראות התוכנית
				1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
					שד' בנגוריון 68, תל-אביב		הועדה המקומית לתיכנון ובניה ת"א-יפו				

1.8.2 יזם במפעל											
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם התאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
	03- 5583721	052- 3554050	03- 5562422	03- 5562422	ספיר 4 חולון	513686238	ש.א.א. פתרונות בניה מתקדמים בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	בעלים
	03-5583721	052-3554050	03-5562422	03-5562422	ספיר 4 חולון	513686238	ש.א.א. פתרונות בניה מתקדמים בע"מ				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	עורך ראשי מורד מוסמך יועץ תנועה וכד'
	03- 6998184	052- 2559682 054- 5488474	03-7411392 03-9044507	03-7411392 03-9044507	דולצ'ין 10, ת"א הרב בלוי 49, פתח תקוה			6522 1055	007455785	עוזי רון ירוסלב דרובוב	אדריכל	

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

לקבוע הוראות ותנאים שיאפשרו הקמת בנין מגורים בחלקה 106 בגוש 7083 ורישום זיקת הנאה למעבר הציבור בכל שטח חלקה 124 על פי הוראות חוק התכנון והבניה.

- א. שינוי בקו בנין לאחור מ-4 מ' ל-2 מ' עפ"י סעיף 62 א' ס"ק 4. לחוק ועל פי סעיף 13 בתכנית B (יפו).
- ב. שינוי של הוראות הבינוי בתכנית B (יפו) סעיף 14 לתכנית: גובה הבנין ביחס לחצר אשר מאחורי הבנין בהתאם להוראות סעיף 62 א' ס"ק 5. לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי בקו בנין לאחור מ-4 מטר ל-2 מטר.
- ב. שינוי של הוראות הבינוי בתוכנית B (יפו) סעיף 14 לתכנית: גובה הבנין ביחס לחצר אשר מאחורי הבנין.
- ג. סימון זיקת הנאה למעבר הציבור בחלקה 124.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

ללא שינוי לתכנית B (יפו) למעט בנושא קו בנין אחורי וזיקת הנאה כרשום לעיל.

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר במגרשים מאוחדים לפי B (יפו)	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאריך				
	1450.00			1450.00	מ"ר	מגורים
	20			20	מס' יחיד	מגורים
					מ"ר	מיוחד
					מס' יחיד	מיוחד
	70.00			70.00	מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מסחרי	1	
מסחרי	2	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מסחרי	4.1
שימושים	4.1.1
א. בקומת הקרקע - מסחר + מגורים	
ב. בקומות שמעל לקומת הקרקע - מגורים	
הוראות	4.1.2
א. בחלקה מס' 124 - זיקת הנאה למעבר הציבור	
ב.	
ג.	

שם ייעוד:	4.2
שימושים	4.2.1
א.	
ב.	
ג.	
הוראות	4.2.2
א.	
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת	מעל						שטחי בניה	שירות	עיקרי	שירות			
2.0	2 א' 0	2 א' 0	0	0	לפי תכנית B (יפו)					70.00				70.00	1	מסחרי
2.0	2 א' 0	2 א' 0	0	0	לפי תכנית B (יפו)			20		1450.00				1000.00	1	מסחרי- מגורים

6. הוראות נוספות

6.1 פיתוח ותחזוקת מגרש 124 תהיה על ידי עיריית ת"א לטובת הציבור כגינה.

6.2 תנאי להיתר בניה יהיה רישום זיקת הנאה בכל שטח חלקה 124 ופתיחתו למעבר הציבור בפועל, והעברת הטיפול בשטח לעיריית תל אביב כגינה.

6.3

7. ביצוע התוכנית**7.1 מימוש התוכנית**

תוך 5 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו			
9/11/08	<i>[Handwritten Signature]</i> ש.א.א. פתרונות בניה מתקדמים בע"מ ח.פ. 513686238	ש.א.א. - פתרונות בניה מתקדמים בע"מ			יזם בפועל (אם רלבנטי)
9/11/08	<i>[Handwritten Signature]</i> ש.א.א. פתרונות בניה מתקדמים בע"מ ח.פ. 513686238	ש.א.א. - פתרונות בניה מתקדמים בע"מ			בעלי עניין בקרקע
9.11.08	<i>[Handwritten Signature]</i> עוזי רונן - אדריכל רחוב דולצ'קו 10 תל-אביב טל. 7411392 פקס. 6998184 מ.ר. 6522		007455785	עוזי רונן - אדריכל	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בבדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בבדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 ותסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		√		
אם כן, פרט: נספח בינוי		√		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	√	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	√	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	√	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	√	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	√	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	√	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	√	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	√	
טפסים נוספים (5) ^f	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום _____ מספר רשיון _____.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

08/07/2008

עמוד 15 מתוך 18

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
--

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____
(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים
המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי
המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
-----------------	------------	-------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
-----------------	------------	-------

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
-----------------	------------	-------

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	תכנון תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! : הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.