

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ת"א/מק\3811

שינוי קו בניין רח' יהודה הנשיא 38

מחוז תל אביב-יפו

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תוכנית תכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	הועדה הטקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו שם התכנית: 3811 ת"א/מק\3811 אשרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות): תאריך: 2.09.09 פרוטוקול: 593 החלטה: 10 " " " " " " " " " " " " " " " " " " מנהל האגף: מנהל העיר: יו"ר הועדה: יו"ר ועדת המשנה: 26/8/09 סגן ראש המועצה פיתוח פרויקטים סביבתיים

דברי הסבר לתוכנית

במגרש 2 בניינים יהודה הנשיא 36 ויהודה הנשיא 38.
 התכנית הקיימת 1452 לא קבעה קווי בניין במידות אלא בשרטוט העמדת הבניין בלבד.
 הבניין ביהודה הנשיא 38 נבנה בשנת 1965. בבנין 13 קומות 4 דירות בכל קומה, על קומת קרקע חלקית ובה שלוש דירות ונבנה בבניה טרומית. בבדיקה התברר שהבניין אינו עומד בתקן הנדרש נגד רעידות אדמה.
 הדיירים מבקשים לחזק את הבניין באמצעות בניית 4 אגפים חדשים וכן להוסיף מרפסות. התכנית מבקשת לקבוע קו בניין אחורי של 1.25 מ' מקו המגרש כדי לאפשר תוספת של מרפסות שמש לבניין קיים במקביל לחיזוק לפי תמ"א 38.
 הבניין הקיים ביהודה הנשיא 38 מוצב במרחק 49 מ' מקו המגרש הקדמי ו-5 מ' מקו המגרש האחורי.
 השטחים הגובלים בקו המגרש האחורי(מזרחי) יעודם שטח למבני ציבור. ושטח פתוח מיוחד. במרווח שבין קו הבניה של 5 מ' לבין קו הבניה החדש של 1.25 מ' ניתן יהיה לבנות מרפסות בלבד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומותשינוי קו בניין ברח'
יהודה הנשיא 38**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

ת"א/מק\3811

7060 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

- מתן תוקף

2 מספר מהדורה בשלבתאריך עדכון המהדורה **30.07.09**

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

- תוכנית מפורטת

סוג איחוד

וחלוקה

- ללא איחוד וחלוקה.

- כן

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

- לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

- ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך

להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן 4לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

היתרים או הרשאות

- תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 15

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X

180875

קואורדינטה Y

669650

1.5.2 תיאור מקום עבר הירקון שכונת נווה אביבים**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית עיריית תל אביב-יפו**

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב תל אביב-יפו

שכונה נווה אביבים

רחוב יהודה הנשיא

מספר בית 38

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6630	• מוסדר	• חלק מהגוש	322,348

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1452	• שינוי	שינוי ע"פ הוראות תכנית זו	2138	28.8.75
1ג	• כפיפות		5705	20.8.07
1ע	• כפיפות		5167	18.3.03

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		נאור זרניצקי	03.08.2008		15		מחייב	הוראות התוכנית
		נאור זרניצקי	01.01.2008	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית

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

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

מגיש התוכנית									
1.8.1	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי
	אדריכל	נאור זריצקי	001305408	10292	רשות מקומית	אלקח"ר 22 N ת"א	03-6416397	052-5245360	03-6421339
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי
	נדע הבניין	קליש מרים זמיר דינה	010910123	00723879	רשות מקומית	מס' תאגיד	יחודה הנשא 38 ת"א	03-6421481	

יזם במועל

1.8.2

בעלי עניין בקרקע

1.8.3

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מחלק את המילתר : בעלים	דניאל הובנינגס למי נסח רישום								

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.4

1.8.4	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי מורד	אדריכל מורד	נאור זריצקי דודר בן-נתן	0013105408	10292 594	אלקח"ר 22 N ת"א	03-6416397	052-5245360	03-6421339	03-5374395	navazar@012.net.il ardor2000@bezeqint.net

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.

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/**

קביעת קו בניין אחורי עבור תוספת בניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית/

שינוי קו בנין אחורי קיים של 5 מ' לקו בנין אחורי של 1.25 מ' לבנית מרפסות בלבד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 7.060

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

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

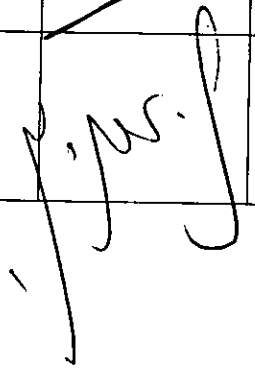
יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב	01	

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

4.1	שם ייעוד: מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
קו הבניין האחורי יהיה 1.25 מ' לבנית תוספת מרפסות בלבד. במרווח הבניה שבין קו בנין אחורי הקיים, לבין קו הבנין האחורי החדש (ע"פ תכנית זו) של 1.25 מ' ניתן לבנות מרפסות בלבד.	

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
2.8.09			010910123	פרטיים באמצעות : קליש מרים	
				פרטיים	בעלי עניין בקרע
2.8.09			001305408	נאוה זרניצקי	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?		רדיוסי מגן ⁽²⁾
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
		מספר 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 (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה 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")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
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	✓	
טפסים נוספים ⁽⁵⁾	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".

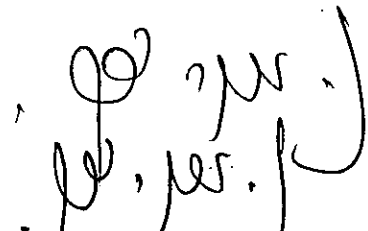
⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה נאווה זרניצקי (שם), מספר זהות 001305408, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ת"אמק\3811 ששמה שינוי קו בניין רח' יהודה הנשיא 38 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל דע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 10292.
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 אחד 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

6.4.09
 25.8.08

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף 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

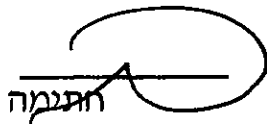
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 11.07.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

594
מספר רשיון

דרור בן נתן
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

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	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

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