



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

מחוז תל אביב

תכנית מס' תא/מק/3779 – "פינס 11 – נווה צדק"

תכנית בסמכות ועדה מקומית

מחוז תל אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התכנית

תוכן העניינים:

3	1. זיהוי וסיווג התכנית
8	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
8	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
9	4. יעודי קרקע ושימושים
10	5. טבלת זכויות והוראות בניה
11	6. הוראות נוספות
10	7. ביצוע התכנית
11	8. אישורים וחתימות

**דברי הסבר לתכנית**

חלקות 41 - 42 בגוש 7420 כלולות בתכנית 2277 נווה צדק.  
עפ"י הוראות תכנית 2277, ניתן לבנות בחלקה 42 בנין למגורים בן 3 קומות ובניה בקומת הגג,  
ובחלקה 41 בנין למגורים בן 2 קומות עם בניה בקומת הגג.

התכנית החדשה מבקשת לקבוע את הבינוי במבנה אחד בעל שני אגפים להתאמה טובה יותר לסביבה,  
ע"י איחוד חלקות 41 ו-42 למגרש בניה, שינוי קווי בניין והגדלת מספר יח"ד.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז תל אביב  
תכנית מסי 3779**1. זיהוי וסיווג התכנית**

פינס 11/דגניה 24,26	שם התכנית	1.1
628 מ"ר.	שטח התכנית	1.2
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה	
23.07.2009	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
איחוד בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי - יפו

קואורדינטה מערב 663469  
מזרח - Y  
קואורדינטה דרום 178108  
צפון - X

**1.5.2 תאור מקום**

מצפון מערב - רח' דגניה  
מצפון מזרח - רח' כנרת  
מדרום מערב - רח' פינס  
מדרום מזרח- חלקות 43-44-45-46-47

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית**

רשות מקומית עיריית תל אביב - יפו

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב תל אביב  
שכונה נווה צדק  
רחוב ומספר פינס 11  
רחוב ומספר דגניה 24,26

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
7420	מוסדר	חלק מהגוש	41-42

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 מגרשים מתכניות קודמות**

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק****1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2277	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 2277 ממשיכות לחול	3940	07.11.1991
ע1 - מרתפים	כפיפות	הוראות תכנית ע1 תחולנה על תכנית זו. למעט הוראות למרתפים כפי שנקבעו בתכנית הראשית – תכנית 2277.	5264	18.03.2003

**1.6.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק**

שם התוספת	תחולת התוספת
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	תאריך גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אלישע רובין אדרכלים בע"מ	23.07.09		12		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	אלישע רובין אדרכלים בע"מ	23.07.09	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מקומית	אלישע רובין אדרכלים בע"מ	23.07.09	1		1:250	מנחה הכולל הוראות מחייבות	נספח בנין
	ועדה מקומית	אלישע רובין אדרכלים בע"מ	23.07.09	1		1:250	מחייב	נספח הריסה

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 מטעמו**

**1.8.1 מגיש התכנית**

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות / זרכון	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל	מגיש התכנית
יעקב גורסד משה גורסד מרגן ביאטריס	04HC24439 02VD24864 03 KC01056			עמידב 14 ירושלים	02-6729739	02-6716184		
ע"י עו"ד הראל יריב	022101570	77591	גולדבלט גינדס יריב - עורכי דין	דרך מנחם בנין 7, ר"ג 52681	03-7549933	03-7549934	ggy@ggy-law.com	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות / דרכון	מספר זהות / דרכון	שם פרטי ומשפחה	בעלי עניין בקרקע
ggy@ggy-law.com	03-7549934	02-6729739	עמית 14 ירושלים	גולדבלט גינורס יריב - עורכי דין	77591	04HC24439 02VD24864 03 KC01056	022101570	יעקב גורסד משה גורסד מרגן ביאטריס ע"י עו"ד הראל יריב	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מחדד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@rubin-arch.co.il	03-6449877	03-5731402	03-6449477	קהילת סלונקי 13, ת"א 69513	24486	050081264	אלישע רובין	אדריכל
		03-5731402	03-5731403	המעלות 12 גבעתיים	484	065207573	שבתאי הפנר	מודד

**1.9 הגדרות בתכנית**

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו או בתכנית הראשית, תכנית 2277, 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**

שיפור איכות התכנון תוך איחוד חלקות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 איחוד חלקות 41 ו-42 בגוש 7420 למגרש בניה אחד ששטחו 628 מ"ר ע"פ סעיף 62 א ס"ק א.1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
- 2.2.2 שינוי בקווי בניין ע"פ סעיף 62 א ס"ק א.4 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות כפי שנקבעו בתכנית הראשית (תכנית 2277).
- 2.2.3 הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות כפי שנקבעו בתכנית הראשית (תכנית 2277) ע"פ סעיף 62 א ס"ק א.8 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
- 2.2.5 קביעת מפלס 0.00, כמפלס הגבוה בין 0 ל-30 ס"מ מעל למדרכה הגובלת בחזית הקדמית לפי מפלס הכניסה הגבוה מבין החזיתות העיקריות, ע"פ סעיף 62 א ס"ק א.5 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר (תכנית 2277)	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		0.628	
	5	14	שטח התכנית – דונם מגורים – מספר יח"ד
	ללא שינוי (תכנית נפחית ללא ציון אחוזי בניה)	ללא שינוי	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
גובה מכסימלי בהתאם למפורט בהוראות תכנית 2277	ללא שינוי	3 קומות + בניה בקומת הגג	גובה מירבי

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח	יעוד
1	מגורים מיוחד ד'



## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים מיוחד ד'

- 4.1.1 **שימושים**
  - א. מגורים
- 4.1.2 **הוראות**
  - א. **קווי בנין**  
 קו בנין צידי (לכיוון צפון-מזרח): 0 מ'.  
 קו בנין צידי (לכיוון דרום מערב): 3.5 מ'.  
 קומת הגג: קו בנין צידי (לכיוון דרום- מערבית) 3.5 מ' (כמתואר בנספח הבינוי).  
 קו בנין צידי (צפון מזרח) לפי 2.0 מ' ממעקה גג (בהתאם למתואר בנספח הבינוי)
  - ב. **צפיפות**  
 מספר יחידות הדיור במגרש לא יעלה על 14 יח"ד. גודל יחידת דיור לא יפחת מ- 72 מ"ר.
  - ד. **מפלס הקרקע**  
 קביעת מפלס 0.00 כמפלס הגבוה בין 0 ל- 30 ס"מ מעל למדרכה הגובלת בחזית הקדמית, לפי מפלס הכניסה הגבוה מבין שתי החזיתות.
  - ה. **מרתפים וחניה**  
 - החניה תעשה במרתף החניה על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה. הכניסה למרתף החניה תעשה באחת משתי הדרכים: רמפת ירידה למרתף חניה או משטח מעלית לרכב. במידה והכניסה למרתף תהיה ע"י משטח מעלית, מפלס משטח המעלית יהיה כמפלס הקרקע. הכניסה לחניה תהא סגורה בשער.  
 - בתחום המרתף יתאפשר מעבר עתידי של כלי רכב למרתף בחלקה הסמוכה (חלקה 40 בגוש 7420).  
 - במידה ולא ניתן יהיה לספק את החניה הנדרשת על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה מספר יחידות הדיור יקבע בהתאם.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		צידי- ימני	צידי- שמאלי
			מפלס הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		
			עיקרי	שרות									
מגורים מיוחד ד'	1	628	ללא שינוי (בהתאם לתכנית 2277)	ללא שינוי (בהתאם לתכנית 2277)	ללא	ללא הגדרת תכסית בהתאם לתכנית 2277	14	22.29	13.5	3 +בניה בקומת הגג	1	0	3.5

\*הערה: שטחי הבניה יהיו בהתאם לתכנית הראשית.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה ותנאים לאיכלוס**

- א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצגת חישוב שטחי הבניה המבוקשים עפ"י התכנית הראשית בסעיף "מגורים מיוחד ג".
- ב. תנאי למתן היתר בניה הבטחת רישום השטחים עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב במרתף ולכניסה לחניון, בהתאם לסעיף 4.1.2ה' שלעיל, בספרי המקרקעין על פי הוראות התכנית.
- ג. תנאי לאיכלוס רישום בפועל של השטחים עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב במרתף ולכניסה לחניון, בהתאם לסעיף 4.1.2ה' שלעיל, בספרי המקרקעין על פי הוראות התכנית.
- ד. מעבר עתידי (למעבר כלי רכב במרתף) לחלקה 40 בגוש 7420 - הועדה המקומית תפעל מכח סמכותה על פי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשי"ל - 1970, לרישום הערה על הזכויות הרשומות בחלקה 40 בגוש 7420 הקובעת, כי תנאי להוצאת היתר בניה לחלקה הנ"ל, הינה המצאת הסכם בין בעלי חלקות 41 ו-42 ו/או מי מטעמם, לבעלי החלקה 40, המסדיר את השימוש, האחזקה במתקנים המשרתים את הגישה לחניה כאמור בסעיף 4.1.2 ה' לעיל.
- ה. תנאי למתן היתר בנייה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לפתרון האדריכלי שיציע בינוי המפרק את החזית הארוכה לגושים.

**6.2 היטל השבחה**

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

**6.3 הוצאות הכנת התכנית**

הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצועה לפי סעיף 69 (12) לחוק.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

**7.2 מימוש התכנית**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא יוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

**8. אישורים וחתימות**

8.1 אישורים להפקדה																							
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד																						
	<table border="1"> <tr> <td colspan="3"><b>1.1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">שם התכנית:</td> <td>תכנית מס' 3779 "פינס 11"</td> </tr> <tr> <td colspan="3">אושרה להפקדה בישיבות:</td> </tr> <tr> <td>תאריך</td> <td>פרוטוקול</td> <td>2007-12-11</td> </tr> <tr> <td>"</td> <td>"</td> <td>2008-1-11</td> </tr> <tr> <td>מנהל האגף</td> <td>מהנדס העיר</td> <td>יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>תאריך:</td> </tr> </table>	<b>1.1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</b>			שם התכנית:		תכנית מס' 3779 "פינס 11"	אושרה להפקדה בישיבות:			תאריך	פרוטוקול	2007-12-11	"	"	2008-1-11	מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה			תאריך:	ועדה מקומית
<b>1.1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</b>																							
שם התכנית:		תכנית מס' 3779 "פינס 11"																					
אושרה להפקדה בישיבות:																							
תאריך	פרוטוקול	2007-12-11																					
"	"	2008-1-11																					
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה																					
		תאריך:																					

8.1 אישורים למתן תוקף																							
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד																						
	<table border="1"> <tr> <td colspan="3"><b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">שם התכנית:</td> <td>תכנית מס' 3779 "פינס 11 - נווה צדק"</td> </tr> <tr> <td colspan="3">אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):</td> </tr> <tr> <td>תאריך</td> <td>פרוטוקול</td> <td>2009-0010</td> </tr> <tr> <td>"</td> <td>"</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>מנהל האגף</td> <td>מהנדס העיר</td> <td>יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>תאריך:</td> </tr> </table>	<b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</b>			שם התכנית:		תכנית מס' 3779 "פינס 11 - נווה צדק"	אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			תאריך	פרוטוקול	2009-0010	"	"	4	מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה			תאריך:	ועדה מקומית
<b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</b>																							
שם התכנית:		תכנית מס' 3779 "פינס 11 - נווה צדק"																					
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):																							
תאריך	פרוטוקול	2009-0010																					
"	"	4																					
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה																					
		תאריך:																					

דורון ספיר, עו"ד  
מ"מ וסגן ראש העירייה

8.2 חתימות

תאריך	שם ומספר תאגיד שם רשות מקומית	מספר ת.ז. דרכון	שם פרטי ומשפחה	
23/07/09	גולדבלט גינדס יריב - עורכי דין HAREL YARIV, ADV. עו"ד 5288 רמת השרון 03-7549934 בית דן סגור סמ"מ 19577 03-7549934 דד מעקם בע"מ 7.ג. 03-7549934 טל. 03-7549934	04HC24439 02VD24864 03KC01056  022101570	יעקב גורסד משה גורסד מרגן ביאטריס  ע"י עו"ד הראל יריב א' יא' כא	מגיש התכנית ויזם בפועל
27/07/09	גולדבלט גינדס יריב - עורכי דין HAREL YARIV, ADV. עו"ד 5288 רמת השרון 03-7549934 בית דן סגור סמ"מ 19577 03-7549934 דד מעקם בע"מ 7.ג. 03-7549934 טל. 03-7549934	04HC24439 02VD24864 03KC01056  022101570	יעקב גורסד משה גורסד מרגן ביאטריס  ע"י עו"ד הראל יריב א' יא' כא	בעלי עניין בקרקע
5.8.09	אלישע רובין אדריכלים בע"מ 512615170 ח.פ. אלישע רובין אדריכלים בע"מ	050081264	אדרי אלישע רובין	עורך התכנית