

מאושרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

שם תוכנית: תא/3932 "ארבע ארצות 26 - גן ילדים"

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</p> <p>שם התכנית: תכנית מס' תא/3932 "ארבע ארצות 26 - גן ילדים"</p> <p>הומלצה למתן תוקף לאחר דיון בהתנגדויות:</p> <p>תאריך 5.12.12 פרוטוקול 112-0031 החלטה 4</p> <p>" " " " "</p> <p>ותוקנה ע"י הועדה המחוזית ואושרה למתן תוקף</p> <p>תאריך 10.12.12 פרוטוקול 1124</p> <p>" " " " "</p> <table border="1"> <tr> <td>מנהל האגף</td> <td>מהנדס העיר</td> <td>יועץ בטענה/יועץ</td> </tr> <tr> <td><i>[Signature]</i></td> <td><i>[Signature]</i></td> <td><i>[Signature]</i></td> </tr> </table> <p>תאריך: 30.1.13</p>	מנהל האגף	מהנדס העיר	יועץ בטענה/יועץ	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<p>101</p>
מנהל האגף	מהנדס העיר	יועץ בטענה/יועץ					
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>					

עריכת תוכנית

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' תא/3932
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 10/12/2012 לאשר את התכנית
 גילה צדון
 יו"ר הועדה המחוזית

101

דברי הסבר לתוכנית

בהתאם להחלטת ועדת הערר לתכנון ולבנייה מחוז תל אביב מס' תיק תא/09 / 5336 ישיבה מס' 89/09 מתאריך 21/12/09, מוגשת תכנית זו לתוספת ייעוד עבור גן ילדים . התוכנית מתייחסת לבניין ברחוב ארבע ארצות 26 ת"א . בקומת הקרקע קיימת קומת עמודים חלקית , מעליה 3 קומות למגורים וקומת מרתף . בצידה הצפון מזרחי בחזית העורפית קיימת דירת מגורים . דירה זו מבוקשת לשימוש של גן ילדים לגיל הרך (פעוטון) לתקופה של 10 שנים מיום אישור תוכנית זו , כתוספת שימוש באזור דירות 1 על פי תב"ע 58 . שימושים מותרים באזור דירות 1 : בנייני מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים ועוד . הפעוטון מכיל עד 20 ילדים בגילאי חצי שנה ועד שנתיים ללא מטבח מבשל . האוכל מגיע מוכן . שטח הגן כ - 65 מ"ר , כיתת גן אחת . בצמוד לגן קיימת חצר המשמשת את גן הילדים . בסביבה הקרובה ישנם מקומות חנייה בהם מתאפשרת העלאת והורדת ילדים בצורה בטוחה. רוב ילדי הגן מגיעים מהסביבה הקרובה בעגלות . יש מקום לעגלות בתחומי חצר הגן . יש כניסה נפרדת לגן . בעבר ניתנו היתרים לשימוש חורג לגן ילדים (פעוטון) ההיתר האחרון ניתן בתאריך 27/9/2004 לתקופה של 5 שנים , מס' היתר 3-240485 . קיימים סידורי אשפה לגן באמצעות מיכלוני אשפה בנפח 360 ליטר . בעל הגן שהוא גם בעל הנכס שיפץ את המקלט של הבניין .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>"ארבע ארצות 26-גן ילדים"</p> <p>שם התוכנית</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> </div>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>מספר התוכנית</p> <p>תא / 3932</p>	<p>שטח התוכנית</p> <p>0.557 דונם</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>1.2 שטח התוכנית</p> </div>
<p>שלב</p> <p>מתן תוקף</p>	<p>מהדורות</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>1</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>1.3 מהדורות</p> </div>
<p>סוג התוכנית</p> <p>תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>ועדה מחוזית</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>2/1/2013</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>1.4 סיווג התוכנית</p> </div>
<p>היתרים או הרשאות</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות .</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>לא</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל - אביב- יפו

קואורדינטה X 179255.00
קואורדינטה Y 666265.00

1.5.2 תיאור מקום רחוב ארבע ארצות 26 תל - אביב

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית תל - אביב- יפו

התייחסות לתחום הרשות נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב תל - אביב - יפו

שכונה רחוב מספר בית צפון ישן - חלק צפוני ארבע ארצות 26, שדרות היוצ"ר 2, ז'בוטינסקי 49

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6214	• מוסדר	• חלק מהגוש	383	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר ג -	• כפיפות		4208	21/4/1994
תכנית מתאר ע-1 -	• כפיפות		5167	18/3/2003
תכנית מתאר 58 -	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 58 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית 58 ממשיכות לחול.	976	4/1/1940

מאושרת

תכנית מסי 3932

מבא"ת 2006

5/4/1962			• כפיפות	תכנית מתאר 678
24/6/1982	2829		• כפיפות	תכנית מתאר מ
14/10/1946			• כפיפות	תכנית מתאר 169

מאושרת

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	העדה המחוזית לתכנון ובנייה תל - אביב	אינגבר אייל	10/12/12		12	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	העדה המחוזית לתכנון ובנייה תל - אביב	אינגבר אייל	23/4/2012	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	העדה המחוזית לתכנון ובנייה תל - אביב	אינגבר אייל	10.12.12			1:125	מחייב לעניין תחום החצר המרבי	נספח בניוי

כל מסמכי התוכנית 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.

1.9 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

הוספת שימוש של גן ילדים (פעוטון) לתקופה של 10 שנים מיום אישור התכנית, בקומת הקרקע של מבנה מגורים קיים, ללא תוספת זכויות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי של הוראות השימושים המותרים באזור דירות 1 תב"ע 58
2. התרת שימוש של גן ילדים בקומת הקרקע לתקופה של 10 שנים מיום אישור התוכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

0.557	סה"כ שטח התוכנית – דונם
-------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
אין שינוי בזכויות הבנייה, אלא בשימושים המותרים בקומת הקרקע.						מגורים

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד מגורים
		1	

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
100%	מגורים	100%	מ"ר
	557		557

מאושרת

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
על פי הוראות התכנית הראשית, ובנוסף יותר שימוש של גן ילדים (פעוטון) בקומת הקרקע לתקופה של 10 שנים.	
הוראות	4.1.2
	א. על פי הוראות תוכנית ראשית

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לוחים (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יערך
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
														557	1	מגורים

מאושרת

הערה: התכנית איננה משנה את זכויות הבניה והבניוי הקיים, אלא רק מוסיפה שימוש לשימושים המותרים על פי התכנית הראשית.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים להוצאת היתר בנייה**

- א. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח ואישורה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, לנושא הסדרת החצר, בלוני הגז, מיקום העגלות ושאר מתקנים, באופן שיאפשר נגישות אל המתקנים שבחצר וימנע הפרעות לדיירים.
- ב. לא תותר פעילות בחצר בין השעות 14:00-16:00

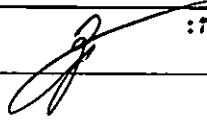

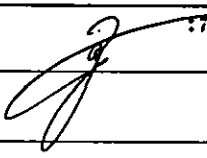
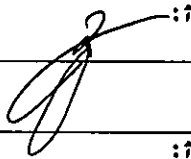
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

מיידית.
 התכנית תתכלה בתום 10 שנים ממועד אישורה. הועדה המקומית תוכל להאריך את תוקף התכנית טרם התכלותה. לעת התכלותה תחול במקום התכנית הראשית.

8. חתימות

תאריך: 10/12/12	חתימה:	שם: דוד ביבי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 10/12/12	חתימה:	שם: אייל אינגבר	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 514093699		תאגיד: אינגבר אייל ואפרת שרותי אדריכלות בע"מ	
תאריך: 10/12/12	חתימה:	שם: דוד ביבי	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 10/12/12	חתימה:	שם: דוד ביבי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: אחרים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	