

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0396846

מנחם לילי 1



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

תל-אביב
תל אביב-יפו
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית נמצא בפינת הרחובות מנחם לילי ורחוב 2421 בקריית שאול. התכנית המוצעת נועדה לאחד שתי חלקות צמודות (חלקות 13 ו-14 בגוש 6616) ולקבוע הוראות בדבר ניצול מיטבי של הקרקע על ידי שינוי בינוי, שינוי קווי הבניין, הגדלת מסי יחידות הדיור מ-8 ל-16 ושילוב מרתף חניה תת קרקעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מנחם לילי 1

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

507-0396846

מספר התכנית

2.010 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (4)

לפי סעיף בחוק

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 183550

קואורדינאטה Y 670260

1.5.2 תיאור מקום פינת הרחובות מנחם לילי ורחוב 2521, חלקות 13 ו-14 בגוש 6616

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	לילי מנחם	תל אביב-יפו

קריית שאול

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6616	מוסדר	חלק	13-14	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
507-0396846	14 - 13

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23/ א/ 4. הוראות תכנית תמא/ 23/ א/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23 / א/ 4
26/03/1942		1180	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית R/ 6 ממשיכות לחול.	שינוי	R/ 6
01/04/1993	2082	4096	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2550 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 2550
20/08/2007	3996	5705	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ ג/ 1
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	כפיפות	תא/ ע/ 1
22/12/2016	1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 5000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יניב דוד פרדו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יניב דוד פרדו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מיקום רמפת הכניסה לחניון.	22/02/2017	יניב דוד פרדו	15/01/2017		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		10/08/2016	יניב דוד פרדו	10/08/2016	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	עידן שמש		נקסט טאוור	תל אביב- יפו	קהילת ונציה	10	03-6128866	03-6128865	idan@id-s.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עידן שמש		נקסט טאוור	תל אביב- יפו	קהילת ונציה	10	03-6128866	03-6128865	idan@id-s.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אמיר בייגל			פתח תקוה	זלוטניק שלמה	3			
בעלים	עלי בייגל			הוד השרון	עזר (וייצמן)	10			
בעלים	פזית בייגל פינטו			פתח תקוה	אלוף רחבעם זאבי	7			
בעלים	יוסף חכם			רמת גן	הרא"ה	16			
בעלים	לילי מלוך			תל אביב- יפו	מח"ל	45			
בעלים	אורלי קזמה			רמת גן	יריחו	5			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יניב דוד פרדו	101277	יניב פרדו אדריכלים	רמת השרון	הגפן	56	03-5492546		info@yanivpardo.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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**

ניצול מיטבי של זכויות הבניה על ידי איחוד החלקות הקיימות למגרש אחד בשטח של 2.010 דונם ושינוי הבינוי והעיצוב האדריכלי, שינוי קווי הבניין והגדלת מספר היחידות מ-8 ל-16 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 12

- א. איחוד מגרשים על פי סעיף 62 א (א) ס"ק 1 לחוק.
- ב. שינוי בקווי הבנין על פי סעיף 62 א(א) ס"ק 4 לחוק.
- ג. שינוי הוראות תכנית ג'1 לעניין קוי נסיגה בקומת הגג משיקולים של עיצוב אדריכלי ושינוי הוראות בינוי לחצרות אנגליות על פי סעיף 62 א (א) ס"ק 5 לחוק.
- ד. הגדלת מס' יח"ד מ-8 ל-16 יח"ד על פי סעיף 62 א (א) ס"ק 8 לחוק.
- ה. קביעת הנחיות לאפשרות העברת שטחים עד 15% מקומה לקומה, על פי סעיף 62 א (א) ס"ק 9 לחוק.
- ו. תוספת שטחי שירות בהיקף של 30% מהשטח המותר לבנייה ע"פ תכנית R6 לפי סעיף 62 א (א) (1) (4) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

2.01



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	16		+8	8	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,200			1,200	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
מגורים	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לפיתוח (תכנית R6)	2,010.84	100
סה"כ	2,010.84	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	2,010.85	100
סה"כ	2,010.85	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. בקומת המרתף עפ"י המותר בתכנית ע"י</p>
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות
	זכויות בנייה מאושרות וצפיפות כאמור בטבלה בסעיף 5 להלן
ב	עיצוב אדריכלי
	<p>1. נסיגות מחזית המבנה בקומת חדרי יציאה לגג יהיו:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בחזית הפונה לאורך רחוב מנחם לילי - קו בניין 0. - חזית המגרש לאורך רח' 2421 - 4 מ'. - חזית המגרש הפונה לצד דרום מערב - קו בניין 0. - חזית המגרש הפונה לכיוון דרום מזרח - 4 מ'. - חזית המגרש הפונה לכיוון מזרח - קו בניין 0. <p>2. גובה הגדר לעבר חזית הרחוב יוגבל לגובה של עד 1.0 מ', על מנת לעודד שילוב גדר חיה שתתרום לחזות הרחוב.</p> <p>3. מרחק מינימלי בין הבניינים יהיה 4 מ'.</p> <p>4. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין מיקום רמפת הכניסה לחניון בחזית.</p> <p>5. יש להשאיר עומק של 1.00 מ' אדמה גננית עבור שטחי גינון ונטיעות.</p>
ג	קווי בנין
	<p>קו בניין קדמי:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5 מ' לרחוב מנחם לילי. - 4 מ' לרחוב 2421 בהתאם לשאר החזיתות ברחוב. <p>קווי הבניין המוגדרים בתכנית זו הינם המירביים (למעט לנושא גזוזטראות). הקטנת קווי בניין מעבר למצויין בתכנית זו תחשב סטייה ניכרת.</p>
ד	מרתפים
	תכסית מתחת לפני הקרקע תהיה עפ"י תכנית ע"י 1.
ה	חניה
	<p>1. החנייה תהיה בתת הקרקע.</p> <p>2. מיקום הכניסה לחניה יהיה כמסומן בנספח הבינוי.</p>
ו	בניה ירוקה
	<p>תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה בת קיימא על פי הנחיות הועדה המקומית ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם לת"י 5284 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
96 (8)	(7)	5 (6)	3	3	(5)	10.8	8 (4)	16	(3)	(2)	360	(1) 1200	2010	מגורים

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:

- (1) תתאפשר גמישות של עד 15% העברת שטחים מקומה לקומה (מלבד ע"י ו-ג'1) ביחס למותר על פי תכנית R6.
- (2) בנוסף לשטחים העיקרים המותרים בתכנית יותרו עד 12 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסות ובכל מקרה לא יותר מ-14 מ"ר ליח"ד.
- (3) קוי הבנין המוגדרים בתכנית זו הינם המירביים (למעט לנושא גזוגטראות). הקטנת קוי הבנין מעבר למצויין בתכנית זו תחשב סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף לשטחים המותרים לפי תכנית ג'1.
- (2) המותר עפ"י תכנית ע'1.
- (3) המותר לפי תכנית ע'1.
- (4) צפיפות גדולה מ-8 יח"ד לדונם תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- (5) 2 קומות + חדרי יציאה לגג.
- (6) פרט לפינה הלא רגולרית שבמפגש המגרשים, שם יהיה קו הבנין 2.5 מ' עפ"י נספח בינוי.
- (7) קו בניין קדמי לרחוב מנחם לילי = 5 מ'
- (8) קו בניין קדמי לרחוב 2421 = 4 מ' בהתאם לשאר החזיתות ברחוב.
- (8) 12 מ"ר במוצע ליח"ד ובכל מקרה לא יותר מ-14 מ"ר ליח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות לפינוי אשפה ואורור מרתף עפ"י מדיניות הועדה ודרישות מהנדס העיר.

6.3**היטל השבחה**

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

6.4**תנאים למתן היתרי איכלוס**

תנאי למתן אישור איכלוס יהיה רישום הערה ע"פ תקנה 27 לחוק המקרקעין (הערה על ייעודם של מקרקעין) לעניין אי פיצול דירות. פיצול דירות או חלק מהן מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12