

גרסה מס'
תאריך: 5/2/2013

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

הפקדה	מתן תוקף
-------	----------

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו שם התכנית: תכנית מס' תא/3932 "ארבע ארצות 26 - גן ילדים" הומלצה למתן תוקף לאחר דיון בהתנגדויות: תאריך 10.12.12 פרוטוקול 112-0031 החלטה 4 " " " " ותוקנה ע"י הועדה המחוזית ואושרה למתן תוקף תאריך 10.12.12 פרוטוקול 1124 " " "		
מנהל האגף	מחנכית העיר	יו"ר הוועדה/יו"ר
		מ"מ ועד ראש העירייה
		תאריך: 30.1.13

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	
---	--

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

שם התוכנית		1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
תא / 3932	מספר התוכנית	
0.557 דונם		1.2 שטח התוכנית
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
2/1/2013	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

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 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	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

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 מס' 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

מאוסרת

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"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 המירבי	נספח בינוי

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.

מאוסרת

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
			0507231413	089705978 035462252	ארבע ארצות 26 ת"א			05029196		דוד ביבי
										דוד ביבי

1.8.2 יום בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0507231413	089705978 035462252	ארבע ארצות 26 ת"א				05029196	דוד ביבי	בעל הזכות נכס ומנהל הגן

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0507231413	035462252	ארבע ארצות 26 ת"א				05029196	דוד ביבי	מנהל הגן

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
eefrat@013.net	035328151	0522651238	035324490	רחבת אילן 20 גבעת שמואל 54056	514093699	אינגבר אייל ואפרת שרונה אדריכלות בע"מ	25444	058264656	אייל אינגבר	הנדסאי אדריכל
ali.m.1479@gmail.com	0577961460	0504424140	097992030	טייבה משולש ת.ד. 40400 מיקוד 3870		עלי מסארה	1311	036924637	עלי מסארה	מורה מוסמך

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

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

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

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר 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	מ"ר	מ"ר	יעוד
100%	557	557	מגורים א'

מאושרת



4 יעודי קרקע ושימושים

שם מעוד: 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.	
ההאות	4.1.2
	א. על פי הוראות תוכנית ראשית

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	קווי בניה (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	שירות	עיקרי			
															557	1	מגורים

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

מאושרת

10/12/2012

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 12

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

מיידי.

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 בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: אחרים	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	