



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

תכנית מס' 507-0264846

תא/4363 'פרזון 19-21'

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית מפורטת

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0264846 תא/מק/4363 פרזון 19-21		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 23/03/2016	פרוטוקול 16-0008	החלטה 3
תאריך 18/05/2016	פרוטוקול 16-0012	החלטה 6
מנהל האגף	מהנדס העיר	יועץ ועדת המשנה
אורלי אראל	עוזד גבולי, אדרי	תאריך

מ"מ וסגן ראש העירייה
עוזד גבולי

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת מס' 507-0264846 - רחוב פרזון 19-21 - הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית, המכוונת לעידוד תהליך התחדשות עירונית בשכונת יד אליהו על-ידי ציפוף המרקם הבנוי הקיים, הריסת המבנים והקמת חדשים תחתם.



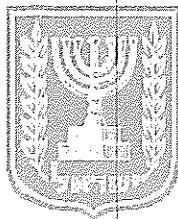
תכנון זמין
מונה תדפיסה 33

עקרונות התכנית מתבססים על מסמך מדיניות למרכז רובע מזרח (אשר אושר ע"י הועדה המקומית בתאריך 22.12.2010) ותואמים את הוראות תכנית המתאר העירונית המופקדת (תא/5000).

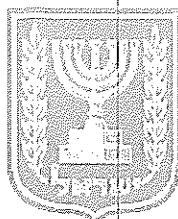
תחום התכנית הינו בין הרחובות אלטמן אריה ממערב ופרזון ממזרח, שד' החייל מצפון ושביל הולכי רגל (חלקה 619) מדרום. שטח התכנית הינו כ-3.3 דונם וכלולים בו שני מבנים טוריים בגובה 3 קומות. בתחומה קיימות כיום 36 דירות והיא מאפשרת תוספת של עד 76 יחידות דיור נוספות (סה"כ 112 יח"ד).

התכנית הינה תכנית מפורטת הערוכה על-פי הוראות תמ"א 38/3 סעיף 23.

הוראות הבינוי בתכנית זו נועדו להבטיח את השתלבות המבנים החדשים לאורך רחוב שד' החייל תוך התייחסות לגן גונדה מצידו המערבי של המגרש.



תכנון זמין
מונה תדפיסה 33



תכנון זמין
מונה תדפיסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תא/4363 'פרזון' 19-21

ומספר התכנית

507-0264846

מספר התכנית

3.385 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד וא/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

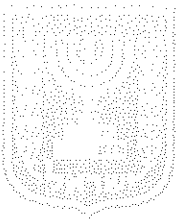
האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



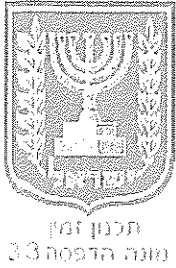
תכנון וזמן
מועד היפסוד 33



תכנון וזמן
מועד היפסוד 33



תכנון וזמן
מועד היפסוד 33

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

קואורדינטה X

181024

קואורדינטה Y

662606

1.5.2 תיאור מקום

המגרש המאוחד נמצא בין הרחובות אלטמן אריה ממערב ופרזון ממזרח, שדי החייל מצפון ושביל הולכי רגל (חלקה 619) מדרום. ממערב ומדרום גובל המגרש בשצ"פ.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	פרזון	19	
תל אביב-יפו	פרזון	21	
תל אביב-יפו	שדי החייל	26	

שכונה יד-אליהו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6134	מוסדר	חלק	335-336	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

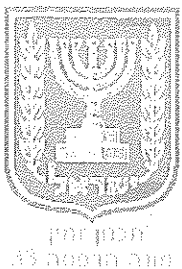
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

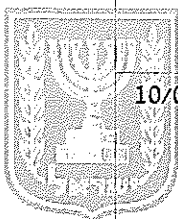
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 /18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תמא/ 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	3366	2848	31/07/1986
תמא/ 3 /38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38/ 3. הוראות תכנית תמא/ 38/ 3 תחולנה על תכנית זו.	6430	4650	11/06/2012
תמא/ 2 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4/ 2. הוראות תכנית תמא/ 4/ 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
מ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ ממשיכות לחול.	3137		18/12/1984
תא/ 1658	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1658. הוראות תכנית תא/ 1658 תחולנה על תכנית זו.	2163	436	06/11/1975
תא/ 3440	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3440 ממשיכות לחול.	5526	4150	10/05/2006
תא/ מק/ 3366	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 3366 ממשיכות לחול.	5250		27/11/2003



תלונן זמין
מועד הדפסה 33

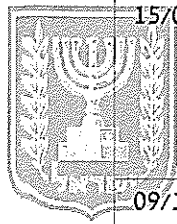


תלונן זמין
מועד הדפסה 33

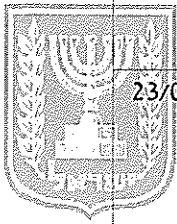


תלונן זמין
מועד הדפסה 33

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ע/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע/ 1. הוראות תכנית תא/ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 1049	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1049 ממשיכות לחול.	1558	112	09/10/1969
תא/ 2324	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2324 ממשיכות לחול.	3503		26/11/1987
תא/ 2324 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2324 / א ממשיכות לחול.	4203	2794	20/03/1994
תא/ 253	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 253 ממשיכות לחול.	0		23/04/1953
תא/ 535	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 535. הוראות תכנית תא/ 535 תחולנה על תכנית זו.	726	571	24/12/1959
תא/ מק/ 2691	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 2691 ממשיכות לחול.	4490		11/02/1997



מכון זמין
מונה הדפסה 33



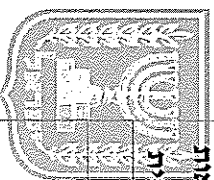
מכון זמין
מונה הדפסה 33



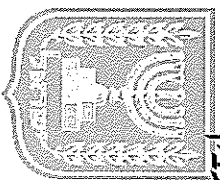
מכון זמין
מונה הדפסה 33

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית					גליון /			הוראות התכנית
כן	תשריט מצב מוצע		גדעון בר אוריין		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה ואיוון איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים	22/12/2016	אריז כהן	01/12/2016			מחייב	טבלאות איוון והקצאה
לא	נספח בינוי לתכנית	01/09/2015	גדעון בר אוריין	27/07/2015	1	1:250	מנחה	בינוי
לא	נספח סקר עצים	08/07/2015	עודד יפה	12/08/2014	3	1:1	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה לתכנית	08/09/2015	גדעון בר אוריין	27/05/2015	1	1:250	מנחה	תנועה
לא		12/07/2015	גדעון בר אוריין	12/07/2015	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תמונת מסך מסמך 33



תמונת מסך מסמך 33

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המונחים 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

מגיש התכנית 1.8.1

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אשל ישראל התחדשות עירונית בע"מ		אשל ישראל התחדשות עירונית בע"מ	ראשון לציון	(1)	1	03-6933720	03-9417887	avshalom@esleng.co.il

תחום זמן
החלטה מס' 33

(1) בתובת: האצ"ל 1 ראשון לציון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אשל ישראל התחדשות עירונית בע"מ		אשל ישראל התחדשות עירונית בע"מ	ראשון לציון	(1)	1	03-6933720	03-9417887	avshalom@esleng.co.il

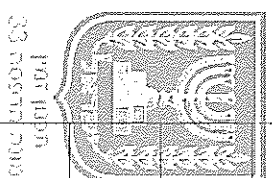
(1) כתובת: האצ"ל 1 ראשון לציון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

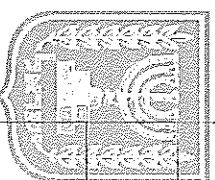
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			חלמיש חברה משולבת- עירונית לדיוור	תל אביב- יפו	שד' ירושלים	45	050-3682996	050-3682996	
בבעלות רשות מקומית	בדריה סומבל			תל אביב- יפו	פרדון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	דנה בלך			תל אביב- יפו	פרדון	21	050-3682996	050-3682996	

תחום זמן
החלטה מס' 33

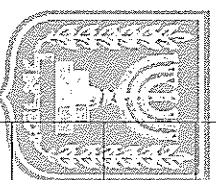
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	050-3682996	050-3682996	21	פרדון	תל אביב-יפו			טל בלד	בעלים
	050-3682996	050-3682996	21	פרדון	תל אביב-יפו			עמית בן עמי	בעלים
	050-3682996	050-3682996	19	פרדון	תל אביב-יפו			משה ברנצקי	בעלים
	050-3682996	050-3682996	19	פרדון	תל אביב-יפו			רחל ברנצקי	בעלים
	050-3682996	050-3682996	21	פרדון	תל אביב-יפו			לילך גול	בעלים
	050-3682996	050-3682996	21	פרדון	תל אביב-יפו			גלית גורא עיני	בעלים
	050-3682996	050-3682996	19	פרדון	תל אביב-יפו			אברהם עמנואל גיא	בעלים
	050-3682996	050-3682996	19	פרדון	תל אביב-יפו			אודליה אסתר גיא	בעלים
	050-3682996	050-3682996	19	פרדון	תל אביב-יפו			אורלי גיא	בעלים
	050-3682996	050-3682996	19	פרדון	תל אביב-יפו			דב יוסף גיא	בעלים
	050-3682996	050-3682996	19	פרדון	תל אביב-יפו			יהודית גיא	בעלים
	050-3682996	050-3682996	19	פרדון	תל אביב-יפו			צמח גיא	בעלים
	050-3682996	050-3682996	19	פרדון	תל אביב-יפו			תהילה גיא	בעלים
	050-3682996	050-3682996	19	פרדון	תל אביב-יפו			יחקק זאב גינסבורג	בעלים



שוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אופירה גרבר דוייב			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	לאה דרור			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	ניר דרור			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	רינה וולגורד			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	רויטל ויטרכ עזרא			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	תמר ויצמן			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	אהרון זיו			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	אורי חוברת			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	שרית חוברת			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	אלנה יונג אריאל			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	שולה יוסף סרחם			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	אוריאל כהן			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	אליהו כהן			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	דליה כהן			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	

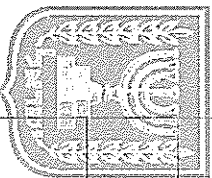


תכנית מס' 33
מונה תדפיסה

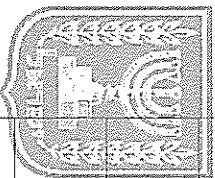


תכנית מס' 33
מונה תדפיסה

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	050-3682996	050-3682996	19	פרדון	תל אביב-יפו			יהודית כהן	בעלים
	050-3682996	050-3682996	19	פרדון	תל אביב-יפו			רחל כהן	בעלים
	050-3682996	050-3682996	19	פרדון	תל אביב-יפו			דפנה כפרי	בעלים
	050-3682996	050-3682996	21	פרדון	תל אביב-יפו			רחל לוי	בעלים
	050-3682996	050-3682996	19	פרדון (1)	תל אביב-יפו			חיה שושנה לונטל	בעלים
	050-3682996	050-3682996	21	פרדון	תל אביב-יפו			סופיה מאיר	בעלים
	050-3682996	050-3682996	21	פרדון	תל אביב-יפו			רמי מאיר	בעלים
	050-3682996	050-3682996	19	פרדון	תל אביב-יפו			יעחק מורדוך	בעלים
	050-3682996	050-3682996	21	פרדון	תל אביב-יפו			ניסים מורדוך	בעלים
	050-3682996	050-3682996	19	פרדון	תל אביב-יפו			בנימין מוריס	בעלים
	050-3682996	050-3682996	19	פרדון	תל אביב-יפו			אילן מלמלה	בעלים
	050-3682996	050-3682996	19	פרדון	תל אביב-יפו			אלהו מלמלה	בעלים
	050-3682996	050-3682996	19	פרדון	תל אביב-יפו			רוני מלמלה	בעלים
	050-3682996	050-3682996	21	פרדון	תל אביב-יפו			איילה מסאסא	בעלים

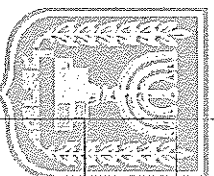


תל אביב
מנהל תדפוס 33

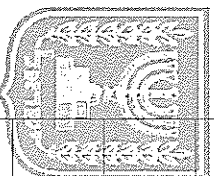


תל אביב
מנהל תדפוס 33

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דואר
בעלים	בר מסאסא			תל אביב-יפו	פרדון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	ירדן מסאסא			תל אביב-יפו	פרדון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	נאור מסאסא			תל אביב-יפו	פרדון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	משה מסיקה			תל אביב-יפו	פרדון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	דוד מרדק			תל אביב-יפו	פרדון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	מנשה מור מרדק			תל אביב-יפו	פרדון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	יעקב מריד			תל אביב-יפו	פרדון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	זהבית משיח			תל אביב-יפו	פרדון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	יוסף גורילאן			תל אביב-יפו	פרדון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	בדריה סומבול			תל אביב-יפו	פרדון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	פנינה סורני			תל אביב-יפו	פרדון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	שמואל סטרץ			תל אביב-יפו	פרדון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	אברהם עמש			תל אביב-יפו	פרדון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	אסתר עמש			תל אביב-יפו	פרדון	19	050-3682996	050-3682996	



מנהל תכנון
מנהל תדפיסה



מנהל תכנון
מנהל תדפיסה

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מוטי פליסיאן		תל אביב-יפו	פרדון		21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	ספיר פליסיאן		תל אביב-יפו	פרדון		21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	אבישג קדם		תל אביב-יפו	פרדון		19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	צור שבטאי		תל אביב-יפו	פרדון		19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	אריה שרעני		תל אביב-יפו	פרדון		19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	שורה שיק		תל אביב-יפו	פרדון		21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	גליה שקד		תל אביב-יפו	פרדון		19	050-3682996	050-3682996	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ער"ד הדיריגים : מר אבי זיו כהן - 050-3682996
(1) כתובת: פרדון 19 תל אביב.

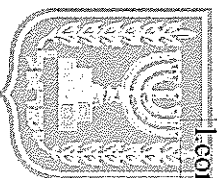
1.8.4 עורך התכנית (בעלי מקצוע)

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גדעון בר אוריין	37459	בר אוריין אדריכלים	תל אביב-יפו	בלפור	44	074-7884400		office@baror-ian.co.il
מומחה לעצים	סוקר עצים	עודד יפה		שלפ מעבדה חקלאית	רחובות (1)					oded@shelef.co.il
	שמאי	ארז כהן	324	ז.כ. מחקר וסקרים (1989)	תל אביב-יפו	אלון גאל	67	03-5611444	03-5628866	erez@zco-eng.co.il

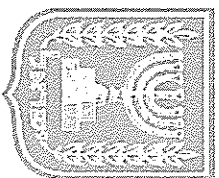
תכנית מס': 507-0264846 - שם התכנית: תא/4363'פרדון 19-21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועצת תנועה	קישׁ תתבונה	אילנה קוטלר	18257		תל אביב- יפו	רופין	14 א	03-5279622		kollari@gmail- com

(ג) כתובת: תיבת דואר 2049 ותבות מיקוד 76120.



מכון ורמן
מטה תדפסה 33



מכון ורמן
מטה תדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה תדפיסה 33

מונח	הגדרת מונח
גן גונדה	גינת אריה אלטמן בצידו המערבי של המגרש, שצ"פ
החוק	חוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965
שביל הולכי רגל	שביל הולכי רגל לאורך החזית הדרומית של חלקה 336 (פרזון 19)
שדרה	שדרות החייל

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**

עידוד תהליך התחדשות עירונית במתחם, בסביבת המגורים ובמרחב הציבורי, זאת באמצעות שיפור איכות המגורים לאוכלוסיה הקיימת ומימוש הפוטנציאל לתוספת אוכלוסיה.



תכנון זמין
מונה תדפיסה 33

תוכנית לאיחוד המגרשים וקביעת הוראות בינוי שנועדו להבטיח את השתלבות המבנים לאורך רחוב שד' החייל תוך התייחסות לגן גונדה מצידו המערבי של המגרש, זאת בהתאם למדיניות העירונית בנוגע לרובע 9 כפי שמשקפת בעקרונות תכנית המתאר תא/5000. התוכנית הינה תוכנית לפי סעיף 23 בתמ"א 38. הזכויות תיגזרנה מהתוספת הניתנת מתוקף תמ"א 38 על תיקוניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' שלא בהסכמת הבעלים, ללא שינוי בשטח הכולל של יעוד הקרקע (בהתאם לסעיף 62 א (א) ס"ק 1 לחוק).

ב. הריסת שני המבנים הקיימים והקמת מבנים חדשים במקומם.

ג. הקמת מבנים בני 7 קומות + קומה חלקית

ד. קביעת הוראות בינוי ועיצוב (בהתאם לסעיף 62 א (א) ס"ק 5).

ה. תוספת יח"ד (בהתאם לסעיף 62 א (א) ס"ק 8).

(1) קביעת צפיפות בהיקף של עד 112 יח"ד.

(2) קביעת שטח מינימום של 50 מ"ר לדירה (כולל ממ"ד).

ו. ייקבע קו בניין עילי לגזוזטרות במרחק של 1.6 מ' לכיוון קו המגרש מקווי הבניין הקדמיים המזרחי לרח' פרזון והמערבי לשצ"פ הגובל למגרש (בהתאם לסעיף 62 א (א) ס"ק 9).

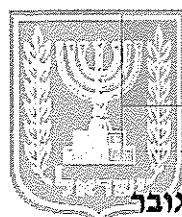


תכנון זמין
מונה תדפיסה 33

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

3.385

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

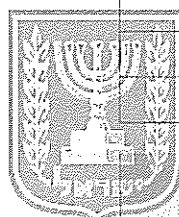
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
מגורים (יח"ד)	יח"ד	36	+76	112	

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 ד'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

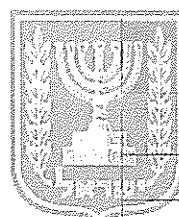
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	3,385	100
סה"כ	3,385	100

מצב מוצע

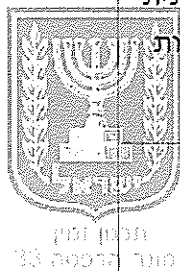
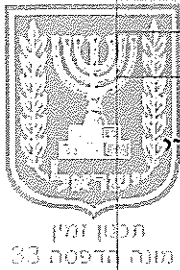
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	3,385.08	100
סה"כ	3,385.08	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 33

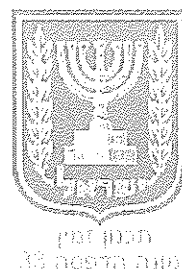
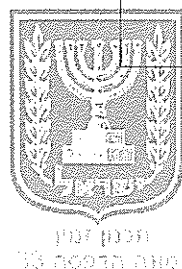
סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	995.02
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	3,385.08

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים א. מרתפים - בהתאם להוראות תכנית ע'1 ב. קומת קרקע - מגורים ושטחי שירות נלווים למגורים כולל מבואות, מחסנים, מעברים, חדרי עגלות או אופניים, מתקנים טכניים, או כל שימוש אחר לדיירי הבניין. ג. בקומות - מגורים ושטחי שירות למגורים כולל מתקנים טכניים וכיוצ"ב. ד. גג עליון טכני - שימושים טכניים עד 50% מקומת הגג.
4.1.2	הוראות א גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה 1. תותר הקמה של 6 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית. 2. גובה רצפת קומת הגג החלקית לא יעלה על 29 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין. 3. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. 4. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4 מ' ברוטו. 5. גובה קומת הגג לא יעלה על 5.0 מ' ברוטו. 6. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות הבניה לגובה כמפורט בהוראות תמ"א/4 - 2 - תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן-גוריון. בכך מקרה יהיה גובה הבניינים כפוף לקבוע בהוראות תמ"א/4 - 2 ואין לחרוג ממנו. ב מרתפים 1. תותר בניית מרתפים בהתאם לתכנית ע'1. 2. יוותרו בתחום התכנית לפחות 15% תכנית תת קרקעית פנויה מבינוי. ג גגות 1. תכנית קומת הגג לא תעלה על 65% משטח הקומה הטיפוסית. תתאפשר בניה ללא נסיגה לחזית הדרומית לכיוון שביל הולכי רגל. ד חניה 1. כל החניה תהיה תת-קרקעית. 2. רמפת כניסה לחניון כמפורט בנספח התנועה. 3. מספר מקומות החניה יהיה לפי תקן החניה התקף ביום קבלת היתר הבניה. ה עיצוב אדריכלי גוזזטראות: 1. קו בניין קדמי לגוזזטראות יהיה 4.4 מ' לכיוון רח' פרוזן ממזרח ו-1.4 מ' לשצ"פ הגובל ממערב. קו הבניין למרפסות יהיה זהה לקווי הבניין הקדמיים לשד' החייל מצפון ולחלקה הגובלת מדרום למגרש. 2. מערכות טכניות ירוכזו ככל הניתן על גג הבניין העליון הטכני ויוסתרו במידת האפשר. 3. לא תותר המרת שטחי גוזזטראות לטובת שטחים עיקריים או שטחי שירות לכל שימוש אחר שאינו גוזזטרה. כל שינוי בשימושם של שטחי הגוזזטראות המפורטים בטבלה 5 בפרק 5 יהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.



מגורים ד'	4.1
קווי בנין 1. קווי הבניין מעל הקרקע יהיו כמפורט בתשריט ובטבלה 5 להלן. 2. תותר הקמת מרתפים בקו בנין 0.	ו
זכויות בניה מאושרות 1. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5. 2. זכויות הבניה הינן כוללות וניתן לממשן בקומות השונות בכפוף למגבלות התכסית וקווי הבניה.	ז
הנחיות מיוחדות דירות בקומת הקרקע: 1. בקומת הקרקע תותר בניית דירות גן לרבות דירות גן הפונות לכיוון הרחובות. 2. יישמרו מעברים פנויים מהרחוב לפנים המתחם. 3. לא יותרו גינות פרטיות מעבר לקו הבנין הקדמי לכיוון שדי החייל.	ח
התחדשות עירונית 1. מינימום של 20% מכלל היחיד המתוכננות יהיו דירות קטנות בשטח הקטן מ-70 מ"ר. 2. מקסימום של 22% מכלל היחיד המתוכננות יהיו דירות גדולות בשטח הגדול מ-110 מ"ר.	ט



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

 מדינת ישראל הצהרונות 33	קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הקניסה הקובעת (מטר)	אפיקות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מנת שטח)	שטח בנין (מ"ר)					גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד	
							מעל הקניסה הקובעת									
							מרחק לקניסה הקובעת		מרחק לקניסה הקובעת							
							עיקרי		עיקרי							
							שרות		שרות							
קדמי	אחורי	צדדי - שמאלי	צדדי - ימני	מעל הקניסה הקובעת	33	(3) 33	112	50	(2)	(2)	(1) 2504	8624.8	3385	1	מגורים ד'	מגורים ד'
הצהרונות 33																

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראת מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בהכנת זו

הערה בדמות הטבלה:

1. בניסוף יופרד גזטראות בשטח ממוצע של 12 מ"ר לכל יחיד ולא יותר מ-14 מ"ר ליחיד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטחי ממ"קים 12 מ"ר ליחיד.

(2) לפי ע' 1.

(3) סה"כ 112 יחיד למתחם.

(4) קומת קרקע + 6 קומות + קומת חלקית.

(5) קו בנין קדמי לרח' פרזון ;

(6) קו בנין עילי לגזטראות יחידה 4.4 מ'

קומת הגג תיבנה בסיגה של 2 מ' מקו הבנין.

(7) קו בנין קדמי לשע"פ הגובל ממערב ;

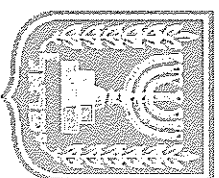
קו בנין עילי לגזטראות יחידה 1.4 מ'

קומת הגג תיבנה בסיגה של 2 מ'.

(7) קו בנין צדדי דרומי לשביל החלבי רגל, חלקה 619.

(8) קו בנין קדמי לשד' החיל ;

קומת הגג תיבנה בסיגה של 2 מ'.



מחלקת תכנון
משרד תכנון

6. הוראות נוספות



תכנית זמין
מונה הדפסה 33

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. הצגת מסמך סביבתי שיתייחס להיבטי רעש ואקוסטיקה כולל מיגון דירתי להפחתת רעש מטוסים, איכות אוויר וקרינה שיומצאו לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו ויאושרו על-ידה.
2. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט. פסולת הבניין תפונה בהתאם להסכם התקשרות לאתר מורשה לגריסה ומיחזור. לא תאושר גריסה במתחם.
3. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.2

סטיה ניכרת

1. הקלות בקווי הבניין ובמספר הקומות יהיו סטייה ניכרת מהתכנית.
2. שינוי הצפיפות יהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.

6.3

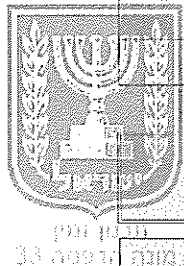
בניה ירוקה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה חוות דעת של יועץ בניה ירוקה בדבר התאמת התכנית לדרישות תקן 5281.

6.4

פסולת בניין

1. פיתרון פינוי האשפה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.



תכנית זמין
מונה הדפסה 33

7. ביצוע התכנית

7.1

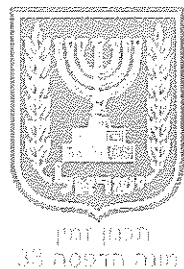
שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יותר ביצוע התכנית בשני שלבים.	

7.2

מימוש התכנית

מימוש תכנית זו ייעשה עד ל-10 שנים מיום אישורה.



תכנית זמין
מונה הדפסה 33

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

שם: אברהם עמנואל גיא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: חתום על התבואה 5 רעננה מיקוד 4373109	בעל עניין בקרקע
שם: אודליה אסתר גיא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: חתום על התבואה 5 רעננה מיקוד 4373109	בעל עניין בקרקע
שם: אורלי גיא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: חתום על התבואה 5 רעננה מיקוד 4373109	בעל עניין בקרקע
שם: דב יוסף גיא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: חתום על התבואה 5 רעננה מיקוד 4373109	בעל עניין בקרקע
שם: יהודית גיא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: חתום על התבואה 5 רעננה מיקוד 4373109	בעל עניין בקרקע
שם: צמח גיא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: חתום על התבואה 5 רעננה מיקוד 4373109	בעל עניין בקרקע
שם: תהילה גיא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: חתום על התבואה 5 רעננה מיקוד 4373109	בעל עניין בקרקע
שם: יצחק זאב גינסבורג שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אופירה גרבר דויב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: חתום על התבואה 5 רעננה מיקוד 4373109	בעל עניין בקרקע
שם: לאה דרור שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: חתום על התבואה 5 רעננה מיקוד 4373109	בעל עניין בקרקע
שם: ניר דרור שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: חתום על התבואה 5 רעננה מיקוד 4373109	בעל עניין בקרקע
שם: רינה וולגרוד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: חתום על התבואה 5 רעננה מיקוד 4373109	בעל עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

תאריך: שם: סוג: בעל עניין בקרקע:	שם: שם ומספר תאגיד:	שם: שם ומספר תאגיד:	שם: שם ומספר תאגיד:
תאריך: שם: סוג: בעל עניין בקרקע:	שם: שם ומספר תאגיד:	שם: שם ומספר תאגיד:	שם: שם ומספר תאגיד:
תאריך: שם: סוג: בעל עניין בקרקע:	שם: שם ומספר תאגיד:	שם: שם ומספר תאגיד:	שם: שם ומספר תאגיד:
תאריך: שם: סוג: בעל עניין בקרקע:	שם: שם ומספר תאגיד:	שם: שם ומספר תאגיד:	שם: שם ומספר תאגיד:
תאריך: שם: סוג: בעל עניין בקרקע:	שם: שם ומספר תאגיד:	שם: שם ומספר תאגיד:	שם: שם ומספר תאגיד:
תאריך: שם: סוג: בעל עניין בקרקע:	שם: שם ומספר תאגיד:	שם: שם ומספר תאגיד:	שם: שם ומספר תאגיד:
תאריך: שם: סוג: בעל עניין בקרקע:	שם: שם ומספר תאגיד:	שם: שם ומספר תאגיד:	שם: שם ומספר תאגיד:
תאריך: שם: סוג: בעל עניין בקרקע:	שם: שם ומספר תאגיד:	שם: שם ומספר תאגיד:	שם: שם ומספר תאגיד:
תאריך: שם: סוג: בעל עניין בקרקע:	שם: שם ומספר תאגיד:	שם: שם ומספר תאגיד:	שם: שם ומספר תאגיד:
תאריך: שם: סוג: בעל עניין בקרקע:	שם: שם ומספר תאגיד:	שם: שם ומספר תאגיד:	שם: שם ומספר תאגיד:
תאריך: שם: סוג: בעל עניין בקרקע:	שם: שם ומספר תאגיד:	שם: שם ומספר תאגיד:	שם: שם ומספר תאגיד:
תאריך: שם: סוג: בעל עניין בקרקע:	שם: שם ומספר תאגיד:	שם: שם ומספר תאגיד:	שם: שם ומספר תאגיד:



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

תאריך: עו"ד אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: רח' התבור 5 רעננה מיקוד 4373109	סוג: בעלים	שם: דפנה כפרי שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרע
תאריך: עו"ד אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: רח' התבור 5 רעננה מיקוד 4373109	סוג: בעלים	שם: רחל לוי שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרע
תאריך: חתימה:	סוג: בעלים	שם: חיה שושנה לונטל שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרע
תאריך: עו"ד אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: רח' התבור 5 רעננה מיקוד 4373109	סוג: בעלים	שם: סופיה מאיר שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרע
תאריך: עו"ד אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: רח' התבור 5 רעננה מיקוד 4373109	סוג: בעלים	שם: רמי מאיר שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרע
תאריך: עו"ד אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: רח' התבור 5 רעננה מיקוד 4373109	סוג: בעלים	שם: יצחק מורדוך שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרע
תאריך: עו"ד אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: רח' התבור 5 רעננה מיקוד 4373109	סוג: בעלים	שם: ניסים מורדוך שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרע
תאריך: חתימה:	סוג: בעלים	שם: בנימין מוריס שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרע
תאריך: עו"ד אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: רח' התבור 5 רעננה מיקוד 4373109	סוג: בעלים	שם: אילן מלמלה שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרע
תאריך: עו"ד אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: רח' התבור 5 רעננה מיקוד 4373109	סוג: בעלים	שם: אליהו מלמלה שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרע
תאריך: עו"ד אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: רח' התבור 5 רעננה מיקוד 4373109	סוג: בעלים	שם: רוני מלמלה שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרע
תאריך: עו"ד אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: רח' התבור 5 רעננה מיקוד 4373109	סוג: בעלים	שם: איילה מסאסא שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרע



בעל עניין בקרקע	שם: בר מסאסא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: עו"ד אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: רח' התבור 5 רעננה מיקוד 4373109
בעל עניין בקרקע	שם: ירון מסאסא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: עו"ד אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: רח' התבור 5 רעננה מיקוד 4373109
בעל עניין בקרקע	שם: נאור מסאסא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: עו"ד אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: רח' התבור 5 רעננה מיקוד 4373109
בעל עניין בקרקע	שם: משה מסיקה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: עו"ד אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: רח' התבור 5 רעננה מיקוד 4373109
בעל עניין בקרקע	שם: דוד מרדק שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: עו"ד אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: רח' התבור 5 רעננה מיקוד 4373109
בעל עניין בקרקע	שם: מנשה מור מרדק שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יעקב מרידך שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: עו"ד אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: רח' התבור 5 רעננה מיקוד 4373109
בעל עניין בקרקע	שם: זהבית משיח שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: עו"ד אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: רח' התבור 5 רעננה מיקוד 4373109
בעל עניין בקרקע	שם: יוסף נורילאן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: עו"ד אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: רח' התבור 5 רעננה מיקוד 4373109
בעל עניין בקרקע	שם: בדריה סומבול שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: עו"ד אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: רח' התבור 5 רעננה מיקוד 4373109
בעל עניין בקרקע	שם: פנינה סורני שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: עו"ד אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: רח' התבור 5 רעננה מיקוד 4373109
בעל עניין בקרקע	שם: שמואל סטרץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: עו"ד אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: רח' התבור 5 רעננה מיקוד 4373109

בעל עניין בקרקע	שם: אברהם עמש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אסתר עמש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מוטי פליסיאן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: עו"ד אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: רח' התבור 5 רעננה מיקוד 4373109
בעל עניין בקרקע	שם: ספיר פליסיאן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: עו"ד אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: רח' התבור 5 רעננה מיקוד 4373109
בעל עניין בקרקע	שם: אבישג קדם שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: עו"ד אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: רח' התבור 5 רעננה מיקוד 4373109
בעל עניין בקרקע	שם: צור שבתאי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: עו"ד אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: רח' התבור 5 רעננה מיקוד 4373109
בעל עניין בקרקע	שם: אריה שושני שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: עו"ד אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: רח' התבור 5 רעננה מיקוד 4373109
בעל עניין בקרקע	שם: שרה שיף שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: עו"ד אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: רח' התבור 5 רעננה מיקוד 4373109
בעל עניין בקרקע	שם: גליה שקד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: עו"ד אברהם זיו כהן מ.ר. 31922 חתימה: רח' התבור 5 רעננה מיקוד 4373109
עורך התכנית	שם: גדעון בר אוריין שם ומספר תאגיד: בר אוריין אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: בר אוריין אדריכלים בלפור 44, ת"א, 6151707 074-7884400



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33