

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0236349

תא/4427 - הטייסים 92

תל-אביב

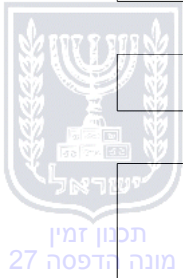
מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית התחדשות עירונית למגרש בשכונת כפר שלם הגובל בדרך הטייסים. התוכנית מציעה הריסת מבנה בן 4 קומות על עמודים ובו 24 יחידות דיור והקמת מבנה מגורים חדש בגובה של 18 קומות ובו 85 יחידות דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שם התכנית
ומספר התכנית	שם התכנית	שם התכנית

תא/4427 - הטייסים 92

507-0236349

מספר התכנית

2.091 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

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 182513

קואורדינאטה Y 662010

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	אליעז רפאל	12	
תל אביב-יפו	אליעז רפאל	16	
תל אביב-יפו	אליעז רפאל	14	
תל אביב-יפו	דרך הטייסים	92	

כפר שלם

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7241	מוסדר	חלק	23	30, 40

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

רמת גן

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/ 3 / 38	אישור ע"פ תמ"א	על תיקוניה	6430	4650	11/06/2012
תא/ 1673	החלפה		2163	438	06/11/1975
תא/ 460	החלפה		1763	30	01/10/1971
תא/ ג' 1	שינוי	הוראות תא/ג' 1 תחולנה על תוכנית זו למעט בנושאי שטחי בנייה, צפיפות וגובה המבנה.	5705	3996	20/08/2007
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/ 2383	החלפה		3599		08/12/1988
תא/ 807	החלפה		1958		08/11/1973
תא/ מק/ 2691	החלפה		4490		11/02/1997
תא/ במ/ 59 / 2646	החלפה		4435	4370	11/08/1996

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דוד גלור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דוד גלור		תשריט מצב מוצע	לא
עיצוב פיתוח ובינוי	מנחה		1	25/05/2015	דוד גלור	15: 33 15/08/2019	תוכנית פיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	24/12/2014	אלכס רבין	13: 02 31/08/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/09/2015	תל אביב- יפו עיירית	11: 15 08/09/2015		לא

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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, יורם אסידון		א.ת.ו.ס ייזום ניהול ויעוץ התחדשות עירונית בע"מ	זכרון יעקב (1)			04-6180621		yasidon@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעלי הזכויות באמצעות יורם אסידון א.ת.ו.ס ייזום ניהול ויעוץ התחדשות עירונית בע"מ, כתובת: תיבת דואר 41.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יורם אסידון		א.ת.ו.ס ייזום ניהול ויעוץ התחדשות עירונית בע"מ	זכרון יעקב (1)			04-6180621		yasidon@gmail.com

(1) כתובת: תיבת דואר 222.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				עיריית תל אביב - יפו	תל אביב-יפו	(1)	69	03-5218106	03-5216445	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים על פי נסח טאבו

(1) כתובת: אבן גבירול 69.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד גלור		גלור תכנון ואדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-6013701		dud@gaplde. com
	יועץ תחבורה	אלכס רבין	73642	חברת דרך הנדסה	תל אביב- יפו	החשמונאים (1)	100	077-2121101	077-2121105	data@alexrab in.com

(1) כתובת : ת.ד. 52562.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 באמצעות מתן אפשרות להריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים חדש במקומו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. מתן תוספת זכויות בנייה המאפשרות הקמת מבנה ובו עד 85 דירות בגובה עד 18 קומות בשטח על קרקעי כולל של 9,014 מ"ר.

ב. קביעת תמהיל גדלי דירות בשטח ממוצע עיקרי של 75-85 מ"ר.

ג. קביעת הנחיות לפיתוח המגרש ועיצוב המבנה.

ד. תכסית מקסימלית של עד 35%.

ה. אישור תכנית מפורטת על-פי סעיף 62א (א) (2) בחוק התכנון והבניה

ו. קביעת הוראות לענין זכות מעבר על-פי סעיף 62א (א) (18) בחוק התכנון והבניה.

ז. קביעת קו בנין על-פי סעיף 62א (א) (4) בחוק התכנון והבניה.

ח. קביעת גובהם של בנינים ומספר הקומות, על-פי סעיף 62א (א) (4) בחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
שטחים פתוחים	301
דרך מאושרת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים	301
מבנה להריסה	מגורים ד'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	60.21	2.88
מגורים ד'	1,992.6	95.28
שטחים פתוחים	38.4	1.84
סה"כ	2,091.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מעל פני הקרקע תהיה הועדה המקומית רשאית לחייב את השימושים הבאים: מגורים ושטחי שרות נלווים למגורים כולל מחסנים, שטחים לשימושים טכניים, מבואות, מעברים וכדומה.</p> <p>ב. מתחת פני הקרקע תהיה הועדה המקומית רשאית לחייב את השימושים כמפורט בתכנית "ע-1 מרתפים".</p> <p>ג. בקומת הגג ומעליה תהיה הועדה המקומית רשאית לחייב את השימושים כמפורט בתכנית "גגות ג-1".</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. גובה הבנייה לא יעלה על 70 מטר. שינוי לגובה המקסימלי יהווה סטייה ניכרת לתוכנית זו.</p> <p>ג. שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-75 מ' עיקרי ולא יעלה על 85 מ' עיקרי.</p> <p>ד. תכסית מרתפי החניה לא תעלה על 85% משטח המגרש. תותר תכסית של עד 100% משטח המגרש בהתאם להוראות תוכנית ע'1 ובהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.</p> <p>ה. תכסית המבנה לא תעלה על 35%.</p> <p>ו. שטח קומת הגג לא יעלה על 65% משטח הקומה הטיפוסית.</p>
4.2	שטחים פתוחים
4.2.1	שימושים
	<p>א. על השטחים הפתוחים יחולו הוראות תוכנית מפורטת מס' 2383.</p> <p>ב. בתחום המסומן בתשריט לרישום זיקת הנאה למעבר ברכב יותר מעבר רכב לטובת תא שטח 101.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	על תחום דרך מאושרת יחולו הוראות תוכנית מפורטת 2646.
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי					שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
מגורים ד'	מגורים ד'	101	2003	(1) 6414	(1) 2600		6009	(2) 450	(3) 35	(4) 85	(5) 70	3	(6) 18	(7) 7	(8) 6	(9) 2	(10) 4



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים ד'	101	1020 (11)



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

היקף השטחים המשותפים בקומת הקרקע ייקבע בתכנית הפיתוח כאמור בסעיף 6.2, והוא לא יפחת מ-100 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר העברת עד 600 מ"ר משטחי שרות על קרקעיים לשטח עיקרי במסגרת הליך הקלה ובתנאי שאין שינוי במספר יחידות הדיור המותרות, בתכנית ו/או בגובה ומספר הקומות כפי שנקבעו בתוכנית זו..

(2) המהווים רח"ק 4.5 לשטחי העל קרקעיים..

(3) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: היטלו האנכי של כלל המבנה על הקרקע..

(4) הערך מתיחס ל מקסימום.

(5) לא כולל מתקנים טכניים ואנטנות על הגג..

(6) הערך מתיחס ל מקסימום.

(7) ע"פ המסומן בתשריט, לכיוון חלקה 68.

(8) ע"פ המסומן בתשריט, לכיוון חלקה 51.

(9) ע"פ המסומן בתשריט, לכיוון דרך הטייסים.

(10) ע"פ המסומן בתשריט, לכיוון חלקה 40.

(11) השטח מחושב עפ"י 12 מ"ר ממוצע לדירה, עבור 85 דירות. השטח הסופי יקבע עפ"י מספר הדירות בהיתר בנייה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות**6.1****מגבלות בניה לגובה**

הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה - נמל התעופה בן גוריון :

א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4 , תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.

ב. הגובה המירבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון וכפי שמופיע בתשריט מצב מוצע.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית למבנה אשר גובהו עולה על 60 מטר מעל פני השטח הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

6.2**פיתוח סביבתי**

א. תנאי להיתר בנייה יהיה תכנון מפורט של תוכנית פיתוח עבור קומת הקרקע ואישורה ע"י הרשות המוסמכת.

ב. במקומות בהם סומנו בהיתר בנייה עצים מעל קומת מרתף, תחול חובה לבניית בתי גידול בעומק שלא יפחת מ 1.5 מ'. מפלס בתי הגידול יהיה תואם למפלס הקרקע סביבו.

6.3**בניה ירוקה**

תנאי למתן היתר בנייה מתוקף תוכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.

6.4**תכנית בינוי**

ניתן יהיה להקים דירות גן ובתנאי שלא יכללו גינות פרטיות לכיוון דרך הטייסים, כמפורט בנספח הפיתוח.

6.5**סטיה ניכרת**

א. גובה בניה- חריגה למעלה בגובה המבנה המצוין בטבלה 5 תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19).

ב. מספר קומות- חריגה למעלה במספר הקומות המצוינות בטבלה 5 תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19).

ג. מספר יחידות דיור- חריגה למעלה ממספר זה תהווה סטייה ניכרת לתוכנית זו.

ד. קווי בניין : צמצום בקווי הבניין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19).

6.6**סביבה ונוף**

יש להציג סקר ונספח עצים בהתאם להנחיות תקנות החוק.

6.7**תנאים למתן היתרי בניה**

אישור תוכנית עיצוב ופיתוח ע"י מהנדס העיר. בין השאר תציג התוכנית : טיפול ראוי בדופן מעבר הולכי הרגל בין דרך הטייסים לרחוב רפאל אליעז והשצ"פ ומעבר הולכי רגל בטוח וראוי לארוך רח' רפאל אליעז באזור דרך הגישה אל מרתפי החנייה תוך שמירת הנגישות לשטח הציבורי הפתוח.

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

איכות הסביבה : כתנאי למתן היתר בניה תערך בדיקה אקוסטית לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות.

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

דרכים וחניות :

- א. מספר מקומות החנייה ייקבע על פי מדיניות הועדה המקומית.
- ב. החניה תהיה כולה תת קרקעית. למרות האמור לעיל רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו להתיר חנייה תפעולית במפלס הקרקע, אם יוכח שלא ניתן למקמה בתת הקרקע.
- ג. לא תותר כניסה ויציאה לחניון תת-קרקעיים מ / לכיוון דרך הטייסים.

6.10

תנאים למתן היתרי איכלוס

- א. חובה התקשרות ומינוי חברת ניהול למבנה.
- ב. חברת אחזקה : למבנה ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי גינון, חניה, ומערכות. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק לשנה אחת לפחות, ותנאי למתן טופס 4 תחילת פעולתו בפועל של המתחזק, הסכם הניהול של המתחזק יהווה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף ויחייב כל דייר בתחום התכנית וכל רוכש עתידי.

6.11

**תנאים למתן היתרי בניה
סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור**

על מנת לשמור על עצים המיועדים לשימור, יש להבטיח מרחק שלא יפחת מ-4 מטר מגבול הבנייה, בכפוף להנחיות פקיד היערות. עצים שאינם מסומנים לשימור בתא שטח 101 מיועדים לכריתה או העתקה על פי הנחיות פקיד היערות בעת מתן היתר בניה.

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