

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0533273

תא/מק/4648 הוספת שטחי שירות בתת הקרקע - בני אפרים

מחוז תל-אביב

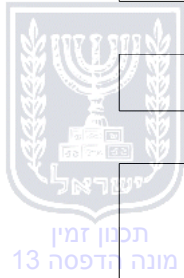
מרחב תכנון מקומי

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

התכנית כוללת, שלושה מגרשי מגורים אשר תכנית 2827 ביטלה בהם את זכויות הבניה בתת הקרקע מתוקף תכנית ע'.
התכנית קובעת כי הוראות ומגבלות הבניה, וכן זכויות הבניה לשטחי שירות בתת הקרקע בכדי לאפשר בניית מרתפי חניה במגרשים.
לתכנית נערך סקר עצים המחייב התייחסות בכל מגרש בעת תכנון החניון ואו המבנה, והגשת הבקשה להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/4648 הוספת שטחי שירות בתת הקרקע - בני אפרים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

507-0533273

מספר התכנית

11.247 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (ג)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג 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 182936

קואורדינאטה Y 668808

1.5.2 תיאור מקום

השטח מישורי ובו שלושה בנייני רכבת.

הכתובות: בני אפרים 206,208,210

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	בני אפרים		

שכונה הדר יוסף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6636	מוסדר	חלק	784-786	

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
תא/ 1043	ללא שינוי		1514		20/03/1969
תא/ 1740	ללא שינוי		2181	868	01/01/1976
תא/ 2550	ללא שינוי		4096	2082	01/04/1993
תא/ 2827	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2827 ממשיכות לחול.	5308	3250	27/06/2004
תא/ 355	ללא שינוי		570	243	05/12/1957
תא/ ג/ 1	ללא שינוי		5705	3996	20/08/2007
תא/ ל	ללא שינוי		0		19/02/1953
תא/ ל/ 2	ללא שינוי		3527	819	01/02/1988
תא/ ל/ 3	ללא שינוי		3855	1795	07/03/1991
תא/ מק/ 2550 / א	ללא שינוי		4490		11/02/1997
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016
תא/ 2308	ללא שינוי		0		28/12/1987
תא/ 2308 / א	ללא שינוי		4015	3487	11/06/1992

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				אהוד כרמלי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אהוד כרמלי		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		95	02/04/2017	רקפת הדר גבאי	09: 00 20/12/2017		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 2500	1	02/04/2017	רקפת הדר גבאי	08: 58 20/12/2017		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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247234		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247234		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים שונים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס העיר	עורך ראשי	אהוד כרמלי	63419	עיריית תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247234		kehila_t@ma il.tel- aviv.gov.il
ד"ר	אגרונום	רקפת הדר גבאי			צור הדסה	שורק	34	02-6516115		dryy@zahav. net.il

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.

מונח	הגדרת מונח
בניין קיים	בניין שניתן לו היתר בניה לפני תחילת תכנית זו.
מפלס פני הקרקע	1. מפלס המדרכה של הרחוב הגובל בחזית המגרש או מפלס פני הקרקע הקיימים מסביב למגרש והנמדדים כאמור בסעיף קטן 3. 2. במגרש פינתי או מגרש בין שני רחובות (או יותר) מפלס המדרכה בצד הרחוב הגבוה, או פני הקרקע הקיימים בצד הרחוב הגבוה והנמדדים כאמור בסעיף קטן 3. 3. מדידת מפלס פני הקרקע תעשה בצמוד למרכז גבול המגרש, במפלס פני המדרכה או המגרשים הגובלים. בבנין בעל יותר מאגף אחד/כניסה אחת, תעשה המדידה באופן דומה אך לכל אגף/כניסה של הבניין בנפרד.
מרתף	חלק מבניין שהחלל בין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא מתחת למפלס הכניסה הקובעת ושמרבית (מעל ל-50%) שטח קירותיו החיצוניים נמצא מתחת למפלס פני הקרקע המקיפים אותו. במגרש עם שיפוע עולה ביחס לגובה הדרך שבחזיתו או ביחס למפלס הכניסה הקובעת לבניין, רשאי מהנדס העיר לאשר מרתף הנמצא מעל מפלס הכניסה הקובעת ובלבד שמרבית שטח קירותיו החיצוניים ימצא מתחת למפלס פני הקרקע המקיפים אותו.
תכנית ראשית	תכנית תא/2827

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**

להוסיף שטחי בניה ושימושים בתת הקרקע בחלקות 784, 785, 786 בגוש 6636 (רחוב בני אפרים).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטחי בניה ושימושים מותרים בתת הקרקע.

2. קביעת הוראות בינוי למרתפים.

3. קביעת קווי בניין למרתפים.

4. קביעת תנאים להיתר בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	11,187.45	100
סה"כ	11,187.45	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	11,187.44	100
סה"כ	11,187.44	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>1. חניה.</p> <p>2. לא יותרו שימושים עיקריים בקומות המרתף.</p> <p>3. בקומת המרתף העליון ובקומת המרתף שתחתיה, רשאית הועדה להתיר שימוש למחסנים.</p> <p>4. בקומות המרתף הנוספות, ניתן יהיה לאשר בניית מחסנים רק במקומות שלא ניתן לנצלם כחניה או כמתקנים טכניים ובתנאי ששטחם הכולל של המחסנים בכל קומה לא יעלה על 5% משטח אותה קומה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>גובה קומות המרתף</p> <p>1. גובה קומת המרתף העליונה והקומות שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ-4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ-3.5 מ'.</p> <p>2. מהנדס העיר רשאי להתיר קומות גבוהות יותר אם שוכנע כי הדבר נדרש לצורך תפקוד הבניין (כגון: מכפילי חניה, קונסטרוקציה, מתקנים טכניים וכו').</p> <p>3. לא תותר חלוקת קומות אלה לקומות ביניים מלאות או חלקיות (לרבות יציעים וגלריות), למעט מקרים בהם קומות ביניים אלה מנוצלות לחללים טכניים.</p> <p>4. במידה וגובה חלק מהמרתף גדול מהנ"ל עקב חלל עובר בקומות שמעליו, לא יחשב גובה המרתף כחורג מהוראה זו.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. מספר קומות המרתף</p> <p>תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים.</p> <p>בנוסף על שתי קומות מרתף אלה, תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור מרתפי חניה בכל הבניינים, ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>קומות אלו יותרו מכוח תכנית זו ולא מכוח הקלה.</p> <p>2. שטחי בניה</p> <p>שטחי שירות בתת הקרקע על פי תכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים ע"פ התכנית ראשית.</p> <p>בלט חלק ממרתף מעל מפלס פני הקרקע מעל למותר ע"פ הגדרת "קומת מרתף", יחשב חלק מרתף זה כקומת בניין רגילה לכל עניין, ושטחו יכלל במסגרת שטחי הבניה העל קרקעיים המותרים ע"פ התכנית הראשית, ויהווה קומה הנכללת במניין הקומות העל קרקעיות של הבניין.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>תותר בניית קומת מרתף עד גבולות המגרש בתנאים הבאים:</p> <p>1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק</p>

4.1

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

- כנ"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. מהנדס העיר רשאי להתיר הבלטת מפלס פני הגג של המרתף החורג ממתווה הקומה שמעליו, אך נמצא במסגרת קווי הבניין, עד 60 סמ' מעל מפלס פני הקרקע.
3. מהנדס העיר רשאי לדרוש הנמכת פני גג המרתף כולו או חלקו לשם יצירת בית גידול לעצים בוגרים ולצמחים.
4. מהנדס העיר רשאי להתיר הבלטת חלקי מרתף הדרושים לתפקוד הבניין (כגון: פתחי אוורור, יציאות חירום, נגישות טכנית וכו') מעל מפלס פני הקרקע בכפוף לתנאים המפורטים בתוספת השנייה, חלק ד' תקנה 4.09 סעיף קטן 3 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל 1970.
5. במקרים בהם יוכח כי קיים צורך למעבר תשתיות עירוניות בתחום המגרש, רשאי מהנדס העיר לקבוע, בחלק הפונה לרחוב, קווי הבניין שונים מ-0 לקומות המרתף, כולן או חלקן, ו/או להורות על הנמכת גג המרתף העליון. במקרה זה תותר בניית קומות/קומות מרתף נוספת/נוספות ובלבד ששטח התוספת לא יעלה על שטח הגריעה.
6. היתר בניה ע"פ תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. במקרה של בניין קיים, בחישוב 80% משטח המגרש תחושב גם תכסית המבנה הקיים.
- היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ-80% משטח המגרש יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שייקבעו ע"י מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש ובסמוך לו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות
0	0	0	0	6 (2)			80	600 (1)				4245	1	חניון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0	0	0	0	6 (2)			80	600 (1)				4508	2	חניון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0	0	0	0	6 (2)			80	600 (1)				2494	3	חניון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל-% מתא השטח, עד רח"ק 6 בכפוף לתכנית תא/5000..

(2) 2 קומות מרתף ועוד עד 4 קומות לחניה, לפי סעיף 4.1.2 ב 1.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ל-3 קומות מרתף או יותר במגרשים ששטחם למעלה מ-2 דונם הוא תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה להפחתת המטרדים בעת עבודות חפירה, דיפון ובנית המרתף ומתן התחייבות מבקש ההיתר לעמוד בדרישות אלה.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למרתפים במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים ע"פ תמ"א 23 א' יהיה תיאום לענין קו הבנין הגובל בקו הסעת ההמונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23 א'.
3. סקר עצים יאושר ע"י פקיד היערות ומסקנותיו יוטמעו בתכנון המרתפים ובכפוף לנספח העצים של תכנית זו.

6.2

אדריכלות

1. במגרשים בהם הפרש גובה פני הקרקע בין קצוות המגרש גדול מ-2.5 מ' יינתן פתרון תכנוני למרתף בהתאם לתנאי המגרש (מדורג או אחר) לשביעות רצון מהנדס העיר.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי