

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 507-0498568**

**תא/מק/4488 - פתרונות חניה ברמת אביב**

**מחוז**

**תל-אביב**

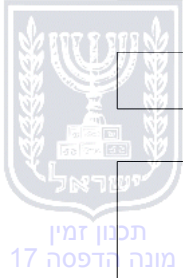
**מרחב תכנון מקומי**

**תל אביב-יפו**

**תכנית מתאר מקומית**

**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 מאפשרת להרחיב דרך קיימת ולהפוך שצ"פ ושפ"פ לדרך ו/או טיפול נופי.  
התכנית תאפשר תוספת חניה ציבורית ברמת אביב א', ברצועת השטח הפתוח שלאורך דרך נמיר.  
לאורך הרצועה יפותח פארק לינארי שבו יהיו משולבות רחבות חניה ("כיס חניה").  
גישת הרכב לכיסי החניה תהיה בדרך ממותנת תנועה ("נתיב") ונפרדת מתנועת הולכי הרגל.  
בנתיב ישולבו גם רוכבי אופניים.

רמת אביב הוותיקה מאופיינת במרחבים פתוחים, ציבוריים ופרטיים, המכוסים בצמחיה וכוללים עצים וותיקים בני למעלה מחמישים שנה.

מבנה השכונה מאפשר קיום של מערכת אקולוגית מפותחת של טבע עירוני, אשר מהווה מרחב לפעילות משותפת התורמת לגיבוש הקהילה המקומית.  
לצד זאת, במקום קיים מחסור בחניה בשעות השיא וצפוי לגבור עם מימוש פיתוח והתחדשות השכונה בשנים הקרובות.

הפיתוח העתידי בתחום התכנית יתחשב בעקרונות קיימות כגון ניהול מי נגר, עידוד צמחיה מקומית ושמירה על המגוון הביולוגי.

גישות אופציונאליות לדרכים הנופיות :

- (1) רחוב שמעוני
- (2) רחוב ברזיל
- (3) רחוב קרני



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

תא/מק/4488 - פתרונות חניה ברמת אביב

507-0498568

מספר התכנית

26.048 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (2), 62א (א) (4), 62א (א) (5)

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 180596

קואורדינאטה Y 668185

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת רמת אביב א', השטח הפתוח הנמצא מזרחית לדרך נמיר בין רחוב ברזיל בצפון עד לרחוב חיים לבנון בדרום.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות:

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

רמת אביב א'

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6649	מוסדר	חלק		504
6768	מוסדר	חלק	23	
6771	מוסדר	חלק	38	49

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/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
תא/ 408	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ 408.	868	1917	24/08/1961
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/ ל	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ ל	0		19/02/1953



**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				הגר צור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		הגר צור		תשריט מצב מוצע	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 1250	1	23/05/2017	יעקב שצ'ופק	01: 36 09/04/2018		לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 1000	1	01/03/2020	הגר צור	15: 14 01/03/2020	תכנית פיתוח, חתכים והוראות לשמירה על עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	06/07/2016	אהרון מנירום	12: 09 23/01/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	29/12/2016	עירית פנקס	15: 18 06/03/2018		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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	03-5216419	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-7247238	03-5216419	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-7247238	03-5216419	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	הגר צור	10894963	סטודיו צורא	תל אביב- יפו	שד' דוד המלך	21			hagar@zurarchitects.com
אגרונום	סוקר עצים	אהרון מנירום			תל אביב- יפו	רש"י	50	03-6039861		
מודדת מוסמכת	מודד	עירית פנקס	780	קבוצת פנקס	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773		
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	יעקב שצ'ופק	22331	נתן תומר הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-6242493		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



**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
טיילת	שביל הליכה רגלית
כיסוי חניה	רחבות חניה לאורך הדרך

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**

הסדרת גישה לרכב לצורך חניה וקביעת הנחיות לפיתוח נופי בתחום התכנית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

(1) הרחבת והארכת דרך והפיכת שצ"פ ושפ"פ לדרך ו/או טיפול נופי לפי סעיף 62א (א) (2) לחוק.

(2) קביעת קווי בינון והוראות בינוי למבנים לשירות הציבור, בתחום השטח לפיתוח נופי, בהתבסס על זכויות בניה בשצ"פ על פי תכנית ל' ובהתאם לסעיפים 62א (א) (4) ו-62א (א) (5) לחוק.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	001

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פרטי פתוח	213	0.81
שטח ציבורי פתוח	26,048	99.19
סה"כ	26,261	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	26,019.78	100
סה"כ	26,019.78	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	דרך ו/או טיפול נופי
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. שטח ציבורי פתוח הכולל: צמחיה, שבילים, מעברים, רחבות, פינות ישיבה, ריהוט גן, מתקני כושר, מתקני משחקים.</p> <p>2. חניה ומעבר לכלי רכב.</p> <p>3. מבנים לשירות הציבור כגון: שימושים טכניים, אחסנה, שימושים נלווים.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>חריגה בכמות מקומות החניה מעבר ל-250 או חריגה מתכסית שבילי הליכה ומיסעות הרכבים מעבר ל-25% מהשטח הכולל של התכנית, תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ב	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>כיסוי החניה יורחקו לפחות 5.0 מ' מגבול השצ"פ עם המגרשים הפרטיים.</p>
ג	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>המסלעות הקיימות בצפון הרצועה ישומרו שככל הניתן במסגרת הפיתוח.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח) מקסימום				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
דרך ו/או טיפול נופי	דרך ו/או טיפול נופי		260 מ"ר			0.5 (1)		4.5 (2)	1	4	4	4	4	

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:

השטח כולל עיקרי ושרות.

זכויות הבניה נגזרות מכוח תכנית ל' שתכנית זו מחליפה, המאפשרת בניה של 10% בשצ"פ.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.

(2) קומה: 1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

תנאים להגשת בקשה להיתר בניה / פיתוח / סלילה :

1. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. קבלת חו"ד יועץ בטיחות בנוגע לתכנית, בדגש על שהיית הולכי רגל בקרבת כלי רכב.
3. אישור אגף התנועה לתכנית התנועה.
4. אישור אגף שפ"ע לתכנית נופית והתייחסות לשימור / צמצום מי הנגר, בקנה מידה 1:250.
5. אישור פתרונות ניקוז ע"י הגורמים המוסמכים בעיריה.
6. קבלת חוות דעת אקוסטית בנוגע למעבר כלי רכב.

6.2

### תנועה

- א. החניה תותר בכיסי חניה וכמפורט בסעיף 4.1.2. א' ובסעיף 6.1.3.
- ב. מספר מקומות החניה בכיס החניה מדרום לתחנת הדלק (באזור רחובות קרני והררי) יוגבל ל-50.
- ג. הפרדה בין תנועת רכב לתנועת הולכי רגל תבוצע ככל הניתן תוך הימנעות משימוש בגדרות.
- ההפרדה תבוצע באמצעות צמחיה או עמודונים וכיו"ב.
- ד. דרכי גישה : יתאפשרו כניסות ויציאות מהרחובות :  
ברזיל, שמעוני, יהודה קרני.
- ה. יתאפשר חיבור ליציאה מתחנת הדלק הצמודה לדרך נמיר בכפוף לאישור משרד התחבורה.

6.3

### שמירה על עצים בוגרים

- א. בהתאם לנספח עצים בוגרים.
- ב. יתאפשר שינוי סטטוס משימור להעתקה של עד 2% מהעצים באישור אגרונום העירייה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי.

התכנית תהא תקפה למשך 10 שנים בלבד מיום פרסומה למתן תוקף.  
הועדה המקומית תהא רשאית להאריך את תוקף התכנית לכל תקופת זמן שהיא.  
במידה שהועדה המקומית לא קיבלה החלטה להאריך את תוקף התכנית, תכנית זו תבוטל.