

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0338632

תא/מק/4317 - קולנוע שלהבת

תל-אביב

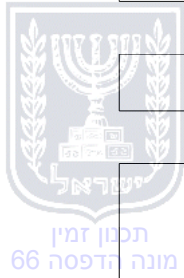
מחוז

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

המגרש ממוקם במרחב כפר-שלם, בפינה הצפון-מערבית של מפגש רחוב אונטרמן עם דרך בר-לב ובסמוך לציר ירוק עירוני שנקבע בתכנית המתאר העירונית תא/5000, המקשר בין פארק בגין (דרום) למרכז כפר שלם. התכנית מאפשרת לממש את הציר הירוק בתחומה באמצעות הרחבת מדרכות ומיקום שבילי אופניים, קביעת מרחב ציבורי בזיקת הנאה ונטיעת עצים. התכנון מציע סך הכול 142 יח"ד בתמהיל מגוון מתוכן 40 יחידות דיור מאושרות בתכניות תקפות ומציע לממשן בבנייה מרקמית ובמגדל מגורים בן 22 קומות כולל קומת מסחר. התכנית מציעה ניצול פוטנציאל המגרש ליצירת שימושים בתמהיל מגוון הכולל יצירת שטחי מסחר במפלס הרחוב, בניית שטח ציבורי בנוי על קרקעי בהיקף של 800 מ"ר. התכנית תואמת את תכנית המתאר העירונית תא/5000.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית
תא/מק/4317 - קולנוע שלהבת		

מספר התכנית 507-0338632

1.2 שטח התכנית 4.144 דונם

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) 19, 62א (א) 2, 62א (א) 4, 62א (א) 5, 62א (ג)

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי** תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 181677

קואורדינאטה Y 661544

1.5.2 תיאור מקום

מפגש הרחובות אונטרמן - בר-לב. סמוך לשכונת כפיר.

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	אונטרמן איסר יהודה	1	
תל אביב-יפו	אונטרמן איסר יהודה	3	
תל אביב-יפו	דרך בר-לב חיים	151	
תל אביב-יפו	דרך בר-לב חיים	143	
תל אביב-יפו	ש"בי יעקב מאור	10	
תל אביב-יפו	ש"בי יעקב מאור	8	

כפיר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6132	מוסדר	חלק	355	342

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/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 34 / ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
507-0271700	כפיפות	507-0271700 תא/מק/י' - למעט נאמר בתכנית זו.	7304	8757	18/07/2016
תא/ 2390	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2390 ממשיכות לחול.	4080	1369	28/01/1993
תא/ 460	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 460. הוראות תכנית תא/ 460 תחולנה על תכנית זו.	1763	30	01/10/1971
תא/ ג/ 1	כפיפות	למעט תוספת יחיד ו/או שטחים	5705	3996	20/08/2007
תא/ ע/ 1	כפיפות	ללא חצרות אנגליות לחזית הרחובות	5264	1594	15/01/2004
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכניות תא/3/06/41, תא/3/06/42, תא/3/06/43. הוראות תכניות תא/3/06/41, תא/3/06/42, תא/3/06/43 תחולנה על תכנית זו.

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				דימיטרי מזו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דימיטרי מזו		תשריט מצב מוצע	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה			15/06/2018	שמואל אפרטה	11: 15 03/07/2019		לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	06/11/2019	ז'נט אמיר	17: 17 06/11/2019		כן
בינוי	מנחה	1: 500	1	04/07/2019	דימיטרי מזו	17: 01 29/07/2019		לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	05/06/2019	אלכסנדרה גוסובסקי	11: 24 03/07/2019		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	26/10/2016	שבתאי גונן	13: 09 04/07/2019		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500	1	04/07/2019	דימיטרי מזו	17: 01 29/07/2019		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
	פרטי	שלמה נבו		חברת קולנוע שלהבת בע"מ	רמת גן	חרוזים	8	054-6690070	09-7469857	nevos@ronipal.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלמה נבו		חברת קולנוע שלהבת בע"מ	רמת גן	חרוזים	8	054-6690070	09-7469857	nevos@ronipal.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

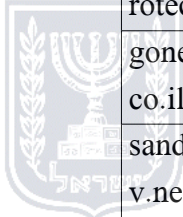
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שלמה נבו		חברת קולנוע שלהבת בע"מ	רמת גן	חרוזים	8	054-6690070	09-7469857	nevos@ronipal.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דימיטרי מזו	51794	DMAZO אדריכלים	תל אביב-יפו	החשמל	18	03-5614626		dima@dmazo.com
שמאי מקרקעין	שמאי	ז'נט אמיר	496		תל אביב-יפו	יערי מאיר	14	050-7403444		janetamir7@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ סביבתי	שמואל אפוטה		Envirotech	בית שאן	התומר	6			shmuel@envirotech.co.il
אגרונום	יועץ	שבתאי גונן			כוכב יאיר	(1)		09-7496374	09-7496374	gonen@trees.co.il
מהנדסת תנועה	יועץ	אלכסנדרה גוסובסקי	76333	אמאב תחבורה	רמת גן	הרקון	6	03-7549954	03-7549950	sandra@amav.net

(1) כתובת: ת.ד. 926 מיקוד: 44864.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

- א. ניצול פוטנציאל המגרש באמצעות תוספת 102 יחידות דיור ל-40 יחידות דיור מאושרות בתכניות תקפות. תוספת 9370 מ"ר שטחי מגורים עיקריים ל-4000 מ"ר שטחי מגורים עיקריים מאושרים.
- ב. קביעת התכליות והשימושים המותרים בייעוד המגורים, תוספת שטחי בנייה, קביעת מספר הקומות המרבי וקווי הבניין.
- ג. יצירת תמהיל יחידות דיור מגוון ועירוב שימושים הכולל מסחר במפלס הרחוב.
- ד. הקצאת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים על קרקעים.
- ה. ביטול יעוד שביל משולב להולכי רגל בחלקה 342 וקביעת יעוד קרקע לדרך מוצעת.
- ו. הרחבת רחוב אונטרמן בכ-4 מטר לכל אורך המגרש.
- ז. קביעת רחבה ציבורית באמצעות זיקת הנאה להולכי רגל ע"פ המסומן בתשריט.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. הקמת פרויקט למגורים, מסחר ותעסוקה הכולל: 5 קומות מרתף, קומת קרקע וקומה א למסחר ותעסוקה על פי מסומן בתשריט.
- ב. שני בנייני מגורים הכוללים 142 יחידות דיור: בפינת רחובות אונטרמן ודרך בר לב מגדל בן 22 קומות, ולאורך רחוב אונטרמן בניין מרקמי בן 8 קומות. 10% או 14 יחידות דיור(הקטן מבין השניים) מסך יחידות דיור יהיו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה.
- ג. קביעת רחבה להולכי רגל בפינת רחובות אונטרמן ודרך בר לב.
- ד. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים על קרקעים בסך 800 מ"ר (שטח כולל עיקרי ושרות) וקביעת הוראות לגביהם.
- ה. קביעת חזית מסחרית בקומת קרקע הפונה לרחבה ציבורית בפינת רחובות אונטרמן ודרך בר לב.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	זיקת הנאה	דרך מוצעת	2
דרך מוצעת	3, 2	זיקת הנאה	מגורים ג'	1
		חזית מסחרית	מגורים ג'	1
		מבנה להריסה	דרך מוצעת	3
		מבנה להריסה	מגורים ג'	1
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	3, 2
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	3, 2
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'		3,770	90.98
שבילים משולבים להולכי רגל		374	9.03
סה"כ		4,144	100

מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת		705	17.01
מגורים ג'		3,438.98	82.99
סה"כ		4,143.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1. קומת קרקע: א. מגורים ושטחי שירות למגורים, מסחר חובה החזית לככר בפינת רחובות אונטרמן ובר-לב (כמפורט בתשריט) ושטחי שירות למסחר. ב. יוקצו שטחים ציבוריים בהיקף של 800 מ"ר כולל (עיקרי+שירות). הכניסה לשטחי ציבור תהיה מצפון מרח' ש"בי יעקב מאור. 2. קומות עליונות וגג - מגורים ושטחי שירות למגורים. 3. קומות מרתף: חניה לדיירי הבניין והשטח הציבורי, מחסנים, שימושי תפעול עבור מבנה המגורים ושטחי הציבור. 4. 10% או 14 יחידות דיור(הקטן מבין השניים) מסך יחידות דיור יהיו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבנייה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות עיצוב: 1. חובת חזית מסחרית באורך מינימלי של 70 מטר לאונטרמן ובר לב בהתאם למסומן בתשריט. 2. גובה קומה טיפוסית ייקבע במסגרת תכנית העיצוב אדריכלי ובכל מקרה לא יעלה על 3.4 מטר ברוטו (מרצפה לרצפה). 3. גובה קומה מסחרית ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית ובכל מקרה לא תעלה על 6.0 מטר ברוטו (מרצפה לרצפה). 4. יחולו הוראות בנייה ירוקה בהתאם למדיניות העירונית. מרפסות: 1. גוזזתרה ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא במניין שטח המותר לבניה גם אם המרפסת מקורה בגובה קומה אחת ובלבד ששטחן הכולל של כל הגוזזטרות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר דירות בבניין. גג בלתי מקורה לא ייראו כגוזזתרה. 2. תאסר סגירת המרפסות. 3. תותר הקמת מרפסות מקורות פתוחות. שטחן ומיקומן הסופי ייקבע בתכנית העיצוב. 4. שטח המרפסות עבור יחידות הדיור ועבור השטח הציבורי הבנוי יהיה בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה 5. פרגולות: 1. תותר הקמת פרגולות בנויות בקומת הגג בהתאם לתקנות החוק ולהנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו.
ב	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה 1. בניין 1 : (מגדל פינתי) :

4.1	מגורים ג'
	* סך הכל קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין 1 (מגדל פינתי), בהתאם למסומן בנספח בינוי: 22 קומות כולל קומת מסחר, קומות מגורים וקומת גג חלקית (65% משטח קומה שמתחת). * גובה (על קרקעי): עד 85.0 מטר. 2. בניין 2: (בניין מרקמי): * סך הכל קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין 2 (בניין מרקמי), בהתאם למסומן בנספח בינוי: * קומת מסחר ו 800 מ"ר שטח ציבורי בניו + 6 קומות מגורים וקומה חלקית על הגג (65%) משטח קומה שמתחת). 3. מגבלות גובה (תעופה): בהתאם לתמ"א/ 4/2
ג	הוראות בינוי 1. צפיפות: א. כמפורט בטבלה 5. ב. סך הכל תותר הקמת 142 יחידות דיור. ג. 10% או 14 יחידות דיור (הקטן מבין השניים) מסך יחידות דיור יהיו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבנייה ויחידות דיור הנ"ל ימוקמו עם עדיפות בבניין מרקמי. 2. תכסית: א. עד 60% בשטח על קרקעי. עד 85% תת קרקעי בכפוף לתוכניות ולמדיניות העירונית. 3. תמהיל דירות: - מספר יחידות דיור ששטחן 45-55 מ"ר (עיקרי + ממ"ד): 30 - מספר יחידות דיור ששטחן 70-80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד): 30 - מספר יחידות דיור ששטחן 95-105 מ"ר (עיקרי + ממ"ד): 59 - מספר יחידות דיור ששטחן מעל 125-135 מ"ר (עיקרי + ממ"ד): 23 יתאפשר שינוי של עד 10% במספר יחידות הדיור בכל קטגוריה, ללא שינוי בסך יחידות הדיור המותר לפי תכנית זו. סך הכל יחידות דיור: 142 שטח דירה יהיה שטח עיקרי ובנוסף 12 מ"ר ממ"ד בהתאם לתמהיל שלעיל. ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת הפרש שטחי הממ"ד לממ"ק לשטח עיקרי למגורים, כך שלשטח דירה יתווסף ההפרש כאמור, כל זאת ללא שינוי בסך השטחים למגורים בתכנית. 4. דירות בהישג יד: 10% או 14 יח"ד מסה"כ יח"ד יהיו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב. יחידות דיור אלה תמוקמנה בבניין מרקמי.

4.1

מגורים ג'

5. כניסה לדיירים :

הכניסה למגדל המגורים תהיה מהכיכר, הכניסה למבנה המרקמי תהיה מרחוב אונטרמן ולא מעורף הבניין בהתאם למסומן בתשריט ונספח בינוי.

6. שטחי ציבור בנויים :

א. מתוך סך השטחים העל קרקעיים, התכנית מקצה 800 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים כוללים על קרקעיים.

ב. שטחי הציבור הבנויים יתפקדו כחלק ממערך הבינוי הכולל במתחם. מיקומם של השטחים הציבוריים הבנויים יהיה בקומת הקרקע ברח' ש"בי יעקב מאור ובגלל הפרשי גובה הקרקע בקומה השנייה מעל המסחר בכיכר בפינת דרך בר לב ורחוב אונטרמן. מיקום וצורתו יהיו ע"פ העקרונות של נספח הבינוי ויקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח (כמפורט בסעיף 6.1) בהתאם להסכמת העירייה, אגף נכסי העירייה ובאישור הועדה המקומית.

ג. גובה קומה של שטחי הציבור הבנויים יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ויתואם מול הגורמים המקצועיים הרלוונטיים בעיריית תל אביב - יפו.

ד. שטחי הציבור יהיו בכניסה נפרדת ומבואה נפרדת ומערכות נפרדות ככל שניתן.

7. דירות גן : לא תותרנה דירות גן אלא דירות קרקע בלבד.

ד

גגות

יותרו יחידות דיור נפרדות בכפוף לצפיפות המקסימלית המותרת במגרש ו/או שטחים שיוצמדו ליחידת דיור בקומה שמתחת לקומת הגג ויחולו בגרם מדרגות פנימי. ניתן להשתמש בעד 50% מגג המבנה הציבורי להצבת מערכות הבניין.

ה

חניה

1. על פי תקן תקף בעת הוצאת היתר הבנייה ובאישור מהנדס העיר ואגף התנועה ובכל מקרה התקן למגורים לא יעלה על 1 מקום חנייה ליחידת דיור.
2. תתאפשר חנייה בין מקומות החנייה המוקצים לשימושי המסחר ולשימושים הציבוריים.

ו

פרוגרמה לשטחי ציבור

זכויות בנייה

1. בתא שטח 1 ייבנו 800 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע.
2. לשטחים הציבוריים יוצמדו חצרות בשטח של 120 מ"ר לטובת השימוש הציבורי.
3. היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות).
4. לשטחים הציבוריים יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף שייקבע בתכנית העיצוב.



4.1

מגורים ג'

שימושים

1. יותרו שימושים ציבוריים: חברה, קהילה, תרבות, חינוך, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, משרדי עירייה, דת, דיור ציבורי, דיור שיתופי, דירות מחסה, דיור מוגן לצרכים מיוחדים, מקלטים ומחסים ציבוריים, שירותים ציבוריים, שירותי מנהל וחירום עירוניים ומתקני תשתית.
2. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 10% מהשטח הציבורי.

הוראות בינוי

1. השטחים הציבוריים הבנויים והחניית הצמודות להם ייבנו ע"י מבקש ההיתר.
2. השטחים הציבוריים ייבנו במבנה נפרד.
3. במידה ויוכח תכנונית כי לא ניתן למקם את השטחים הציבוריים במבנה נפרד, יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים.
4. היקף השטחים הציבוריים בקומת הקרקע יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים.
5. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב.
6. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב תהייה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.
7. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים.
8. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה.
9. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.
10. בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.
11. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.
12. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים.
13. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי.
14. יש לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי, קביעת מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים, הסדרי תנועה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.
15. תכנית העיצוב תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב.
16. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.

4.1

מגורים ג'

17. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

ז

קווי בנין

1. קווי בנין יהיו כמסומן בנספח הבינוי.
2. קו בנין קדמי - לדרך בר לב הינו 6 מטר וזאת מעבר לקו בנין מינימלי של 5 מטר שאושר כהקלה מתמ"א/3 במסגרת תכנית המתאר העירונית תא/5000, לרחוב אונטרמן הינו 0 מטר, לרחוב יעקב שביי מאור הינו 4 מטר.
3. קווי בנין צידים 4 מטר,

ח

תנועה

1. כניסת כלי רכב לפרויקט הינה מכיוון צפון (רחוב ד"ר מאור יעקב שביי) בלבד.
2. הפקעת זכות דרך להרחבת רחוב אונטרמן לצורך הרחבת המדרכות בזכות הדרך.
3. פריקה וטעינה למסחר ופינוי אשפה יעשו בקומת החניון.
4. רמפת הכניסה למרתף החנייה תמוקם בפינה צפון-מערבית של המגרש הפונה לרחוב מאור יעקב שביי.
5. מערכות אוורור הרמפה והחניון לא יופנו כלפי המגרש הציבורי והשטחים הציבוריים הבנויים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

ט

זכויות בניה מאושרות

1. כמפורט בטבלה 5 להלן.

4.2

דרך מוצעת

4.2.1

שימושים

שימושים לדרכים מוצעות ומאושרות :
כל השימושים המותרים בדרך על פי חוק לרבות חניה.

4.2.2

הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				שרות	עיקרי
													דרך מוצעת	
													דרך מוצעת	
4	4	4	4	1		(2)	0 (1)	0	100	700	3439	1	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים
6 (6)	4	4	4	22 (5)	85	142 (4)	14300 (3)	0	3320	10670	3439	1	מגורים	ג' מגורים
							400	0	405	2000 (7)	3439	1	מסחר ותעסוקה	ג' מגורים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף על השטח הציבורי הבנוי העל קרקעי, יוקצו מקומות חניה הנלווים להם בתת הקרקע. החניות תוקצנה בקומת המרתף העליונה, ובנוסף יוקצו לעירייה שטחים עבור תפעול, חדרי מכוונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף שייקבע בתכנית העיצוב..
- (2) ניתן להעביר אחוזי תכנית בין השימושים ובתנאי ששה"כ התכנית לא יעלה על 60%.
- (3) 2000 מ"ר שטחי שרות תת קרקעים ועוד 11130 מ"ר שטחי חניה וזאת בנוסף ל-400 מ"ר שטחי שרות תת קרקעים למסחר..
- (4) 10% או 14 יחידות דיור (הקטן מבין השניים) מסך יחידות דיור יהיו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבנייה. יחידות תכנון זמין מונה הדפסה 66
- דיור אלה תמוקמנה בבנייה המרקמית הנמוכה..
- (5) קומת מסחר + 20 קומות מגורים טיפוסיות + קומת גג חלקית (65% משטח קומה שמתחת) מעל ל-5 קומות מרתף..
- (6) קו בניין לדרך בר-לב יהיה 6 מטר וזאת מעבר לקו בניין מינימלי של 5 מטר שאושר כהקלה מתמ"א/3 שהתקבל במסגרת תכנית המתאר העירונית תא/5000. קו בנין קדמי לרחוב אונטרמן הינו 0 מטר. קו בנין קדמי לרחוב יעקב שביי מאור הינו 4 מטר..
- (7) שטח עיקרי למסחרי לא יקטן מ-1000 מ"ר ויהיה בקומת קרקע בלבד. ניתן להקים את יתרת השטחים לשימוש תעסוקה שטחים בקומת קרקע וקומה א'..

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

תנאי להיתר בנייה מתוקף תכנית זו, יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250 (או אחר לפי הנחיית מהנדס העיר). התכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

א. העמדת המבנים, מיקום כניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה המבנים, נסיגות בקומות העליונות, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, חזיתות מסחריות, פתרון למרתפים הכולל התייחסות לחלחול וכן כל פרט אחר אשר יידרש על ידי מהנדס העיר.

ב. התכנית תקבע את מיקום השטחים הציבוריים הבנויים ושילובם במסגרת הבינוי לרבות אחסנה, קביעת המענה התפעולי, שטחי חניה והורדת והעלאת נוסעים כחלק מהמערך הכולל של הפרויקט ובהתאם להסכמות העירייה ואגף נכסי העירייה.

ג. תכנית העיצוב תקבע באופן סופי את מיקום הדירות בהישג יד כמפורט בסעיפים 4.1.4 (4), 4.1.2 (ג) ובהערות לטבלה 5.

ד. תכנון מפורט של הפיתוח הסביבתי לכל שטח התכנית, לרבות פירוט גינון ונטיעות, שימור עצים, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות לרבות פרטי המצללות, חומרי בניה, פרטי המצללות וכדומה.

ה. קביעת מערך הדרכים התת קרקעי וגישת כלי רכב, סידורי תנועה וחניה עקרוניים, שבילי אופניים ומעבר רכב חרום. במסגרת התוכנית יוצג פיתרון לחניות ומתקני אופנועים ואופניים על קרקעיים ותת קרקעיים על פי הנחיות עיריית תל אביב התקפות לעת הגשת התכנית.

ו. מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה הקבועות בתחום התכנית, כולל התייחסות לממשק שבין זיקת ההנאה למדרכה הציבורית.

ז. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. בהתאם, תכלול תכנית העיצוב האדריכלי התייחסות לנושאים הבאים: הצללה (של מבנים במתחם המתוכנן ושל מבנים סמוכים), נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצא בזה. הכל בהתאם להנחיות מהנדס העיר התקפות בעת הכנת התכנית.

ח. קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קווי ביוב וניקוז, דרכים, עמודי תאורה, וכל עבודות התשתיות הכרוכות בביצוע התכנית, המצויים בתוך תחומי התכנית כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

ט. התייחסות לעיצוב החזית החמישית של המבנים לרבות הסתרתן המלאה של המערכות הטכניות וניצול השטחים הפנויים על גגות המבנים העירוניים. גובה הקומות הטכניות יקבע על פי חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ויבטיח את הסתרתן

6.1

עיצוב אדריכלי

המלאה. יתרת שטח הגג אשר אינה מנוצלת למתקנים טכניים תטופל ותתוכנן כחזית חמישית ותאושר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. תותר הקמת מערכות סולריות על גגות המבנים בתנאי שישולבו בעיצוב החזית החמישית.

6.2

חניה

1. יבנה חניון תת קרקעי עבור השימושים המותרים בשטח התכנית.
2. כל החניות לשימושים השונים תהיינה תת-קרקעיות, לרבות חניה תפעולית ואזורי פריקה וטעינה.
3. מספר מקומות החניה עבור רכב פרטי, אופנועים ואופניים ייקבעו בהתאם לתקן החניה התקף לעת הגשת הבקשה להיתר הבנייה, באישור אגף התנועה ומהנדס העיר ובכל מקרה התקן למגורים לא יעלה על 1 מקום חניה ליחידת דיור.
4. תתאפשר חפיפה בין מקומות החניה המוקצים לשימושי המסחר ולשימושים הציבוריים.
5. חניות המוקצות עבור השימושים הציבוריים יקבעו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה. חניות אלה תמוקמנה בקומת המרתף העליונה ובסמוך לאפשרויות הגישה לשימושים הציבוריים בתיאום עם אגף התנועה ומהנדס העיר.

6.3

בניה ירוקה

1. תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי תכלול הוראות מחייבות בנושאים של בנייה בת קיימא, לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדו'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכיוצא בזה על פי הנחיות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות מדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
2. שינויים לא מהותיים לתכנית העיצוב האדריכלי, ניתנים לשינוי בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.4

איכות הסביבה

- תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו בהתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:
- א. כתנאי למתן היתר בניה תערך בדיקה אקוסטית לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמו בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות.
 - ב. הגשת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו, ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה.
 - ג. הצגת פתרון מערכות האוורור בבניין, בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. לא יותר מיקום פתחי האוורור של הבניין ומערכותיו לכיוון שטחים המשמשים את הולכי הרגל במפלס הקרקע.
 - ד. פתרונות לפינוי פסולת בניין, אצירת אשפה לרבות מיחזור, שפכים והפרדתם יהיו חלק מהתנאים למתן היתר בנייה, ויערכו על פי תקנות החוק וההנחיות של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה כפי שהיו באותה העת.

6.5

איחוד וחלוקה

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו עפ"י לוח ההקצאות בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 בהסכמת כל הבעלים וירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.6

סטיה ניכרת

1. כל תוספת יחידות דיור, תוספת קומות או תוספת גובה בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192(19) לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
2. בנוסף לשטחים העיקריים למגורים, תותר הקמת גזוזטראות בהיקף של 12 מ"ר ליחידת דיור. כל שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטיה ניכרת לתכנית.

6.7

רישום זיקת הנאה

- א. תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור במפלס הקרקע בשטחים המיועדים לכך בהתאם לתשריט ולנספח הבינוי.
- ב. שטח זיקת הנאה לא יפחת מ-250 מ"ר.
- ג. בשטח המסומן כזיקת הנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל בכל שעות היממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים ללא גדרות, מחסומים ושינויי מפלס.
- ד. זיקות ההנאה תפותחנה באופן רציף עם השטחים הציבוריים ופרטי הריצוף יהיו בהתאם להנחיות העירוניות.
- ה. תותר הבלטת חלקי מבנה בקומות עליונות מעל לשטח זיקת הנאה.

6.8

רישום שטחים ציבוריים

- השטחים המיועדים לצורכי ציבור, דרכים וכן השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש ביעוד מגורים ג' יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות האיחוד וחלוקה ורישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לצורכי ציבור ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

- תנאים להגשת בקשה למתן היתרי בניה:
1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו כמפורט לעיל.
 2. תנאי לכל היתר בנייה בתחום התכנית יהיה הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים והחצרות המוצמדות להם בתחום תא השטח והבטחת רישומם בבעלות העירייה.
 3. עמידה בהנחיות הוועדה המקומית ומהנדס העיר לנושא בנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
 4. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא על פי הנחיות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
 5. הבטחת הקמת דירות בהישג יד כאמור בסעיף 4.1.4 (4), 4.1.2 (ג) ובהערות לטבלה 5.
 6. הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים והחצרות הצמודות להם בבעלות העירייה.
 7. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעמר הולכי רגל וכלי רכב.

6.10

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. פינוי והריסת המבנים המיועדים להריסה במגרש.
2. בניית השטחים הציבוריים ומסירתם לידי העירייה.
3. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
4. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי עיריית תל אביב-יפו של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום המגרש כמפורט בסעיף 4.1.2 ג'.

6.10

תנאים למתן היתרי איכלוס

5. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי, לכלי רכב ותשתיות.
6. תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין בדבר חובת ניהול המבנה על ידי חברת ניהול ואחזקה.
7. הקמה בפועל של דירות בהישג יד כאמור בסעיף 4.1.4 (4), 4.1.2 (ג) ובהערות לטבלה 5.

6.11

היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. על הבעלים בתחום התכנית לפנות את השטחים הציבוריים הכלולים ברה-פרצלציה טרם ביצוע הרישום השטחים הציבוריים על שם העירייה בלשכת רשם המקרקעין.

6.12

הריסות ופינויים

מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט - מיועדים להריסה. הריסת המבנים בתחום המגרש מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור ודרכים תעשה ע"י היזם ועל חשבונו והוצאותיו.

6.13

מסחר

- א. השטחים שיוקצו לשימוש למסחר ותעסוקה בהיקף של סך הכל 2000 מ"ר שטחים עיקריים על קרקעים לצורך יצירת חזית מסחרית לאורך רחובות אונטרמן ובר-לב חיים. שטחי תעסוקה יהיו בקומת קרקע וקומה א' בלבד.
- ב. לא תותר התקנת יציע (גלריה) באיזור המסחרי אלא בתנאים הבאים:
 - גובה החלל בין רצפת החנות לתקרת היציע לא יפחת מ 4.5 מטר.
 - גובה החלל בין רצפת היציע לתקרת החנות לא יפחת מ 2.1 מטר.
 - שטח הגלריות למסחר יהיו בנוסף לשטחי הבנייה ושטחן יהיה על פי המותר בתקנות תכנון הבנייה.
- ג. שטחי עיקרי מחייב למסחר לא יקטן מ-1000 מ"ר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



טבלת הקצאה לתוכנית 507-0338632 - קולנוע שלהבת תא/מק/4317

ממצב יוצא								ממצב נכנס			נתוני מקרקעין				
מסד	גוש	חלקה	שטח הרשום (במ"ר)	שטח החלוקה החדשה (במ"ר)	שם הבעלים הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד	יעוד החלקה	מס מגרש תמורה	שם הבעלים	שטח המגרש המוקצה (מ"ר)	החלקים במגרש	יעוד המגרש המוקצה	שימוש	חתימת בעלים	תאריך חתימת בעלים
1	6132	355	3,770	3,770	קולנוע שלהבת בעמ	510079965	מגורים ג	1	קולנוע שלהבת בעמ	3,439	9476/10000	מגורים ג	מסחר		
2							דרך	2	עירית תל אביב יפו	374	בשלמות	דרך			
3	6132	342	4,424	374	עירית תל אביב יפו			1 (*)	עירית תל אביב יפו	3,439	524/10000	מגורים ג	מבנים ומסדות ציבור		
4								3	עירית תל אביב יפו	331	בשלמות	דרך			
סה"כ			4,144							4,144					

הערה :

(1) החלק היחסי של עירית תל אביב במגרש 1 כולל הקצאת שטח ציבורי בנוי בתחום המגרש בהיקף של 800 מ"ר ברוטו (700 מ"ר עיקרי + 100 מ"ר שטחי שירות) מתוך סך של 13,370 מ"ר שטח עיקרי בתחום המגרש.

ז'נט אמיר
שם השמאי המקרקעין
מס רשיון 496



תאריך 06/11/2019

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0338632 תא/מק/4317 שלהבת_אונטרמן - בר-לב		
אושרה להפקדה בישיבות :		
תאריך 15/05/2019	פרוטוקול 19-0008	החלטה 5
תאריך 26/06/2019	פרוטוקול 19-0011	החלטה 3
מנהל האגף	מהנדס העיר	דורון ספיר, עו"ד
אורלי אראל	אהוד כרמלי, אדרי	יו"ר ועדת המשנה
תאריך		