

25.8.08  
מוקדמת מס' 10  
576797

תוכנית ת"א 3518  
דף 1 מתוך 4 דפים

מתוקן 29.7.2008

**מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו**  
**תכנית מפורטת מספר תא/3518**  
**מתחם התזמורת הפילהרמונית**  
**שינוי מספר 1 לשנת 2004 של תכנית מספר 867**  
**של תכנית מפורטת 1112 א' ושל תכנית מפורטת מס' 1112 א-ב-1**

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מספר תא/3518, מתחם התזמורת הפילהרמונית, שינוי מספר 1 שנת 2004 של תכנית מספר 867, של תכנית מפורטת מס' 1112 א' ושל תכנית מפורטת מס' 1112 א-ב-1 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות (להלן: הוראות התכנית), תשריט ערוך בקני"מ של 1:500 (להלן: התשריט), נספח תנועה בקני"מ של 1:500 (להלן: נספח התנועה), ונספח בינוי מנחה בקני"מ 1:250 (להלן: נספח הבינוי).

3. תחולת התכנית: התכנית חלה על חלקה 336 בגוש 6634, רחוב ש"י עגנון 28.

4. גבולות התוכנית:  
בצפון - רחוב ש"י עגנון;  
במזרח - חלקות 333, 334, בגוש 6634;  
בדרום - חלקות 334, 348, בגוש 6634;  
במערב - חלקה 1 בגוש 7186.

5. שטח התכנית: 4.625 דונם.

6. יוזם התכנית: התזמורת הפילהרמונית הישראלית.

7. בעל הקרקע: מדינת ישראל.

8. עורך התכנית: גולדנברג-בוכמן, אדריכלים ומתכנני ערים.

9. מטרת התכנית:  
ניצול יעיל של הקרקע, ע"י:  
א. שינוי יעוד הקרקע ממגרש מיוחד למגרש מגורים.  
ב. קביעת זכויות בניה לבניה של עד 78 יח"ד סה"כ בשני בניינים בגובה של עד 10 קומות, הכוללים עד 9,250 מ"ר לשטחים עיקריים.  
ג. שינוי קו בניין לרח' ש"י עגנון, מ-7 מ' ל-5 מ'.  
ד. קביעת הוראות בניה ופיתוח.  
ה. שינוי בהתאם לכך של תכנית בנין עיר מספר 867, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1259 מיום 10.2.66, של תכנית מפורטת מס' 1112 א', אשר מתן תוקף לה פורסם בי.פ. מס' 2236 מיום 15.7.76 ושל תכנית מפורטת מס' 1112 א-ב-1, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 4172 מיום 2.12.93 (להלן: התכנית הראשית).

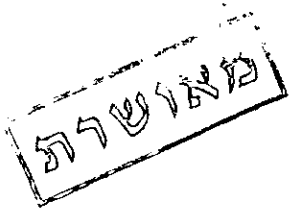
מאושרת

דף 2 מתוך 4 דפים

10. הוראות התכנית :

התכנית הראשית תשונה כלהלן :

- א. שטח התכנית ייקבע כמגרש למגורים.
- ב. תותר בניית שני בניינים במגרש. גובה הבניינים לא יעלה על 10 קומות ובכל מקרה לא יעלה על 76+ מ' מעל פני הים (כולל עגורנים ומתקנים טכניים על הגג).
- ג. סך שטחי הבניה העיקריים לא יעלה על 9,250 מ"ר. סך שטחי השירות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין לא יעלה על 4,500 מ"ר. סך שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 11,100 מ"ר.
- ד. סך יחידות הדיור במגרש לא יעלה על 78 יחידות. בכל בנין יותרו עד 3 דירות גן.
- ה. קווי הבנין יהיו : 4 מ' לצד מזרח, 5 מ' ליתר הכוונים. המרווח המינימלי בין הבניינים יהיה 10 מ'.
- ו. התכנית המירבית לבניה מעל לקרקע תהיה 50% משטח המגרש. יתרת המגרש תפותח כגינה עבור הדיירים. במעבר בין הבניינים תיקבע זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ברוחב 5 מ', אשר תרשם עליה זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
- ז. תכנית המרתפים לא תעלה על 80%, לצורך חלחול הנגר העילי. יובטח כיסוי אדמה של לפחות 1.5 מ' מעל למרתפים, לצורך בית גידול לעצים בוגרים.
- ח. סידורי התנועה והחניה יהיו בהתאם לנספח התנועה. כל החניות תהיינה תת-קרקעיות. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן של 1:2. יוסדרו לפחות 16 מקומות החניה מעל התקן במפלס המרתף העליון במקבץ אחד אשר יוגדרו כחניות אורחים וירשמו כרכוש משותף ע"ש כלל דיירי הבניין.
- ט. לא יותר איורורר החניונים לכוון גינות ציבוריות, או לכוון מגרשי מגורים שכנים.
- י. רחבות כיבוי האש יהיו בתחום המגרש, בהתאם לנספח הבינוי. מספרן ומיקומן הסופי יקבעו בעת הוצאת היתרי הבניה, באישור מהנדס העיר.
- יא. הבינוי המוצג בנספח הבינוי הינו עקרוני ומנחה, למעט לעניין הגובה המכסימלי של הבניינים, המרחק בין הבניינים, קווי הבניין ורוחב המעבר להולכי הרגל, אשר לגביהם הוא מחייב. במסגרת הוצאת היתרי הבניה תוצג תוכנית לעיצוב, בינוי ופיתוח של המגרש לאישור מהנדס העיר. מיקומה הסופי של זכות המעבר, כאמור בסעיף ו' שלעיל, אשר רוחבה לא יפחת מ-5 מ', ייקבע בתכנית העיצוב.



דף 3 מתוך 4 דפים

יב. בסמכות הגורמים המוסמכים ע"פ חוק לשנות את הסדרי התנועה ברחוב ש"י עגנון, על ידי הוספת נתיב נוסף ובלבד שהוספת הנתיב לא תהיה על חשבון דרך השירות והחניה הקיימת אלא על ידי צמצום אי התנועה הקיים בלבד.

יג. המבנה המסומן בתשריט להריסה יהרס ויפונה ע"י היזם ועל חשבונו. הריסת הבנייה הקיימת תעשה בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה בעירייה ובאישורה.

### 11. טבלת זכויות הבניה

זכויות הבניה יהיו עפ"י הטבלה להלן:

גובה כל בנין	סה"כ יח"ד	שטחי בניה במ"ר			שטח חלקה במ"ר	חלקה
		מתחת לקרקע שירות	מעל הקרקע			
			שירות	עיקרי		
10 קומות	78	11,100	4,500	9,250	4,625	336

### 12. תנאים למתן היתרי בניה:

- הסדרת גישות למוגבלים.
- אישור היחידה הסביבתית של עת"א-יפו וקבלת הוראותיה בקשר לביצוע הבניה באופן שימנעו מטרדים לשכנים בעת הביצוע.
- תאום עם הרשות לתעופה אזרחית וקבלה ומילוי הנחיות רשות התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות טיסה.
- אישור תכנית עיצוב, בינוי ופיתוח למגרש, על ידי מהנדס העיר או מי שהסמיכו לכך.
- רישום זיקת הנאה למעבר ציבור הולכי הרגל בלשכת רישום המקרקעין.
- הריסת המבנה הקיים (ראה סעיף 9. יג' לעיל).

### 13. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה ביצוע בפועל של האמור בסעיף 12 ה' לעיל.

### 14. הוצאות תכנון ופיתוח:

הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית, כחוק.

### 15. יחס התכנית לתכניות תקפות:

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית ע-1 והוראות תכנית ג-1. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין התכניות הללו, תכרענה הוראות תכנית זו.

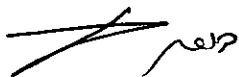
דף 4 מתוך 4 דפים

16. אישורים:

חתימת המתכנן:

י. גולדנברג מ. בוכמן  
אדריכלים  
רח' ריבלין 7 ת"א 67778  
טל: 03-6881006 פקס: 03-6397210

חתימת היזם:

  
חברת התזמורת  
הפילהרמונית הישראלית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית.....		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך.....	פרוטוקול.....	החלטה.....
.....	" .....	" .....
.....	" .....	" .....
.....	" .....	" .....
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך.....	ישיבה מס'.....	
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה / יו"ר ועדת המשנה
.....	.....	תאריך.....

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה השכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' א/א/3518
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה/החליטה
ביום..... 5.8.08..... לאשר את התכנית.
גילד אורון
יו"ר הועדה המחוזית

מ'צ' 26.8.08