

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

תקנון 27.04.11 AM99

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' תא/3754

שם תוכנית: מגרש מס' 2 - רחוב אונטרמן

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: תל אביב

סוג תוכנית: תכנית מפורטת, ללא איחוד וחלוקה, בסמכות ועדה מחוזית, תוכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p><b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפ</b></p> <p>שם התוכנית: תכנית מס' תא/3754 "מגרש מס' 2 - רחוב אונטרמן"</p> <p>הזמנה למתן תוקף (לאחר זיון בהתנגדויות):</p> <p>תאריך 14.07.10 פרטוקול 10-0016 בי החלטה 3</p> <p>אשרה למתן תוקף יי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה</p> <p>תאריך 02.01.11 ישיבה מס' 1070</p> <p>1064</p> <p>מנהל תכנון מהנדס העיר</p> <p>ישיבת הוועדה המחוזית</p> <p><b>ד"ר ספיר עוזי</b> מ"מ וסגן ראש העירייה</p>	<p>פ.א.</p>
<p><b>משרד הפנים מחוז תל-אביב</b></p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תוכנית מס' תא/3754</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום 02.01.11. לאשר את התוכנית.</p> <p><b>גילה אוריון</b></p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>פ.א.</p>

**מאושרת****דברי הסבר לתוכנית**

מגרש גדול בשולי רחוב אונטרמן, המהווה ציר משמעותי בשכונה. משני צדדיו, לאורך הרחוב, מצפון ומדרום קיימים מגרשים המיועדים לבניה למגורים וחלקם עדיין אינם בנויים. התכנית המאושרת קובעת צפיפות וזכויות בניה נמוכות מאד (פחות מ-10 יח"ד לדונם) וחניה על קרקעית בכניסה מן הרחוב הראשי. התכנית מציעה צפיפות דומה למרכז העיר (כ-19 יח"ד לדונם), תוך יצירת חתך רחוב שדרתי הכולל מדרכה רחבה ושביל אפניים, חזית רחוב בת 8 קומות ע"ג קומת קרקע וקומת גג חלקית, חניה תת קרקעית, וכניסה מן הרחובות הצדדיים למניעת הפרעה למעבר הולכי הרגל ברחוב אונטרמן.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית מגרש 2 – רחוב אונטרמן

מספר התוכנית 3754

1.2 שטח התוכנית 5.678

1.3 מהדורות שלב • מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 27.04.2011

יפורסם  
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- כן
- ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק 62

- היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

- סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

## 1.5 מקום התוכנית

	1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל אביב
		קואורדינטה X	661625
		קואורדינטה Y	181750
1.5.2 תיאור מקום		ממערב רח' אונטרמן, מצפון רח' סנהדראי מדרום רח' יעקב ש"בי. ממזרח- איזור מגורים.	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית	תל אביב
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות

	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	תל אביב
		שכונה	שכונה שי
		רחוב	אונטרמן איסר יהודה
		מספר בית	14,16,18,20,22,24
		רחוב	טובה סנהדראי
		מספר בית	8,10,12
		רחוב	ש"בי יעקב מאיר
		מספר בית	17

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6132	• מוסדר	• חלק מהגוש	375	344,312,310

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תא/2390	• שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית תא/2390	4080	28.01.1993
1ג	• כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות תכנית ג-1	5705	20.8.2007
1ע	• כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות תכנית ע-1	5167	18.3.2003

# מאשרת

תכנית מס' תא/3754

מבא"ת 2006

25/5/1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	• כפיפות	תמא/2/4
-----------	------	---	----------	---------

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דאובר אדרכלים	27.04.2011		13		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דאובר אדרכלים	01.04.2011	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אבירם אג'אי	01.04.2011	1		1:250	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	דאובר אדרכלים	01.04.2011	1		1:250	יהיה מחייב לגובה מרבי ולקווי הבניין	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

**מאושרת**

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש / חלקה (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון
		03-6374249		03-6374200	ינאל אלון 57, ת"א		אשרד חברה לבניה בע"מ		510609761	

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגיד / שם רשות מקומית	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון
יזם בפועל		03-6374249		03-6374200	ינאל אלון 57, ת"א		אשרד חברה לבניה בע"מ		510609761	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
זכאים	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגיד / שם רשות מקומית	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון
• בעלים			03-7632010		דרך מנחם-בגין 125, קומה 6, קריית הממשלה החדשה					
• בעלים			03-5216419		אבן גבירול 69			עריית ת"א-יפו		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגיד / שם רשות מקומית	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון
אדריכל	אדריכל יונע תנועה		03-5237969		לורד בירון 12, ת"א	512693078	דאובר אדריכלים		055251029	38189
תנועה	אבירם אגאי		03-7554433		בוגרין 2, ת"א	512329376	דגש תנועה ודרכים בע"מ		54859434	36538
מורדד	מורדד מוסמד		09-9584903		שירת הזמיר 4, הרצליה				04333944	337

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

קביעת הוראות וזכויות בניה למגרש על מנת לאפשר בניה של 80 יח"ד בשני מבנים בני 8 קומות ע"ג קומת קרקע ומרתפי תניה וקומת גג חלקית, וכן קביעת הוראות להעמדת הבנינים ע"ג המגרש ואופן פיתוח הרחוב, תוך יצירת זיקת הנאה לציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. תוספת של 40 יח"ד על המאושר וקביעת סה"כ 80 יח"ד.
- ב. קביעת שטח עיקרי ממוצע לדירה של 107 מ"ר.
- ג. קביעת הנחיות לבניית 10% מהדירות המוצעות בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר עקרי.
- ד. הנחיות בניין ועיצוב אדריכלי.
- ה. קביעת גובה הבניינים ומספרי הקומות.
- ו. הנחיות בקווי בניין.
- ז. שינוי יעוד השבילים המשולבים להולכי רגל, לדרך משולבת. משם תתאפשר כניסת רכב לשרות וחניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי	
	לתכנון מפורט	למימוש			שטח התוכנית	דונם
				5.678		
	80		+40	40	מספר יח"ד	מגורים ג
	8,560		+4,560	4000	שטח עיקרי (מ"ר)	
	640		640	0	שטח (מ"ר)	דרך משולבת
	907		0	907	שטח (מ"ר)	דרך מאושרת



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	2	מגורים ג'
	601,602	דרך משולבת
	61	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 – במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4. יעודי קרקע ושימושים**

שם ייעוד: מגורים ג'	4.1
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
מעל הקרקע:	
מגורים.	א.
שטחים משותפים לרווחת דיירי הבנין.	ב.
דירות גן, דירות טיפוסיות, דירות גג ומתקנים טכניים.	ג.
מתחת לקרקע:	
ע"פ תכנית ע"1.	ד.
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
האזור המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי בתשריט, לא יגודר, יהיה חלק מהמדרכה ויפותח באותו מפלס.	1.
מפלס ה-0.0 של כל בנין יקבע בתוכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר. אך לא יהיה גבוה מ' 1.8 מגובה המדרכה הקרובה לכניסה לבנין.	2.
א. זכויות הבניה, קווי הבנין והגובה המירבי יהיו עפ"י המופיע בטבלת זכויות הבניה 5 ובתשריט.	3.
ב. המבנים יהיו בגובה 8 קומות ע"ג קומת קרקע, בתוספת קומת גג חלקית.	
א. תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו הבנין, לבד מקו הבנין המזרחי בבנין הדרומי, שם לא תותר הבלטת מרפסות.	4.
ב. חיפוי הבנינים יהיה מחומרים קשיחים כגון: אבן, אלומיניום, זכוכית, טיח מסוג וושפון וכ"ו, באישור מהנדס העיר.	
יותרו דירות גן והצמדת חצרות בקומת הקרקע.	5.
תותר בכל בנין, הקמת מחסנים דירתיים במרתף, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לדירה.	6.
תכסית קומות המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש כך שיתאפשר חלחול נגר עילי. קווי הבנין בתת הקרקע יוכלו להגיע עד גבול המגרש, ובכפוף למגבלת התכסית- כאמור לעיל.	7.
א. כל מקומות החנייה יהיו תת קרקעיים. לא יותר מיקום הכניסה לחנייה מצפון לפרוייקט. מיקום הכניסה לחניון יקבע לעת הוצאת היתר בנייה.	8.
ב. לא יוקצו מחסנים תת קרקעיים על חשבון שטחי חניה.	
תוספת יח"ד תהווה סטיה ניכרת, למעט תוספת יח"ד מכוח ג1.	9.
סטיה מגובה הבניינים תהווה סטיה ניכרת.	10.
מרחק מינימלי בין הבניינים יהיה 15 מ' והשטח הפנוי יוקצה לפיתוח ולגינון.	11.
כניסות/יציאות לרכב ורחבות כיבוי אש לא יהיו מרח' אונטרמן אלא מהרחובות הצדדים, רח' יעקב ש"בי מדרום ורח' סנהדראי מצפון.	12.
גובה הבניינים יהיה עד 35.00 מ' ממפלס הכניסה לבנין.	13.
שטחן של 10% מהדירות המוצעות בתכנית לא יעלה על 80 מ"ר עקרי.	14.

שם ייעוד: דרך משולבת	4.2
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
מעבר להולכי רגל.	א.
כניסת רכב מוגבלת לשירות וחניה, ולצורך כניסה לחניה במגרשים הגובלים.	ב.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח השטח	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרת		מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרת							שרות	עיקרי שרת					
(5)						8 קומות + קומות	עד 35 מעל למפלס 0.0-ה	35 (3)	19.4	80	44.3	18283	(4) 7023	(2) 2700	(1) 8560	4,131	2		מגורים ג'	
כמסומן בתשריט (5)																				

- (1) בנוסף לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה, תותר תוספת של 12 מ"ר למרפסת כפול מס' יח"ד, בתנאי שלכל יח"ד, למעט דירות גן וגג, תוקם מרפסת בשטח שלא יפחת מ-10 מ"ר. שטחים אלה יוקצו למרפסות בלבד. במידה ולא יבנו המרפסות שטחים אלה יבוטלו.
- (2) בשטחי השירות יכללו ממ"דים בשטח 12 מ"ר לדירה, חדרי המדרגות והשטחים המשותפים בכל הקומות, חדרים טכניים ומחסנים משותפים.
- (3) המרווח המינימאלי בין שני המבנים במגרש יהיה 15 מ'.
- (4) תותר תוספת קומת מרתף.
- (5) קו בנין תת קרקעי יהיה בהתאם לתכנית ע"ג.

**מאושרת**

**6. הוראות נוספות****6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- א. אישור תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"י מהנדס העיר, או מי מטעמו.  
 ב. הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר רגלי, כמסומן בתשריט.  
 ג. בטיחות טיסה: כמפורט בסעיף 6.7 להלן.

**6.2. תנאים לאיכלוס**

ביצוע בפועל של עבודות הפיתוח בשטח זיקת ההנאה.

**6.3. חניה**

- א. מספר מקומות החניה בתחום המגרשים יהיה עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים.  
 ב. בנוסף למקומות החנייה הנדרשים ע"פי התקן הקיים, יוספו 20% מקומות חנייה לאורחים.  
 ג. ניתן להוסיף שטחי חנייה ומתקנים טכניים במרתף.

**6.4. נגישות**

מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלות חושיות, פיזיות ותפיסתיות. לבנין תהיה גישה ממפלס הכביש, המדרכה והחנייה למבואת הכניסה של הבניין באמצעות רמפה. מעלית או מעלון או כל מתקן טכני אחר יהווה תוספת, אך לא תלופה.

**6.5. פיתוח סביבתי**

- א. לפחות 15% משטח המגרש יהיה פנוי מבינוי עילי ותת קרקעי להחדרת מים לתת הקרקע ולאבטחת שימור מי נגר עילי בהתאם לתמ"א/34/ב/4.  
 ב. בשטחים הפתוחים הפנויים מחניון תת קרקעי תחוייב נטיעת עצים.  
 ג. בתכנון דרכים וחנייות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.  
 ד. מעל גג מרתף החנייה, במקומות שיתוכננו לנטיעת עצים בוגרים, תהיה אדמה גננית בעומק מינימום של כ-1 מ'.

**6.6. ניקוז**

ניקוז הגגות והמגרש, יאסף למערכת ניקוז שתובל לבורות חלחול בתחום המגרש.

**6.7. הגבלות בניה בגין תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון**

- א. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה (מגנל"ה ומיכשול דקיק) והגבלות בנייה בגין רעש מטוסים.  
 התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית מפורטת או מתארית על פי תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.  
 ב. הגבלות בנייה בגין גובה לרבות מכשול דקיק- הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים ושימושים טכניים וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.  
 הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק, לרבות רום עליון של תרנים ואנטנות, רום

עלין של מנופים ועורניים לבניה וכיו"ב, נמוך ב-15 מ' מהמפורט לעיל ואין לחרוג ממנו.

ג. הגבלות בנייה בגין רעש מטוסים- התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1 על פי תמא/2/4. הבנייה תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמא/2/4 וכמפורט בנספח א-2 בתמא/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתרי הבניה/בקשות להקלה.

ד. תנאי למתן היתר בניה לרבות בקשות להקלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

ה. תנאי לאישור העמדת עורניים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

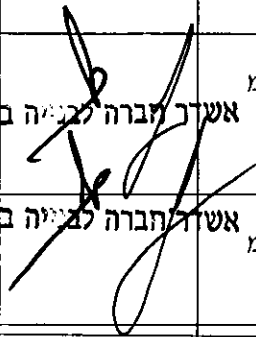
מס' שלב	תאור שלב
	לא רלוונטי

### 7.2 מימוש התוכנית

5 שנים מיום אישורה.

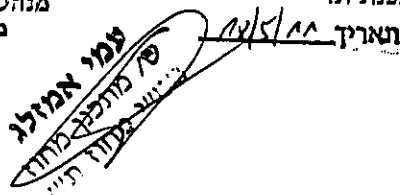
**מאושרת**

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		אשדר חברה לבניה בע"מ	510609761		מגיש התוכנית
		אשדר חברה לבניה בע"מ	510609761		יזם בפועל
		מ.מ.ל.			בעלי עניין בקרקע
1.5.11		דאובר אדריכלים 1998 בע"מ	055251029	עדו דאובר	עורך התכנית

אין לנו התנגדות עיונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מנומאת עם רשמי המוסכמת.  
 התינתנו היתר לצרכי תכנון חלבו, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהודים והתכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצח השטח ונרשם עמו הסכם מתאים בגינו, ואין להתמנותו או באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואז כל רשות מוסכמת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על דינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ואו ויתור על זכותנו לנטילת הגלל הפרונו ע"י מי שרכש מאיתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואז על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן והתמנותו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מנהל מקרקעי ישראל  
 מחוז תל-אביב

תאריך: 11/5/11  
  
 שם: מרתה מוחל  
 ע"ש: מרתה מוחל  
 ת"ד: 1111