

מאורת

תוכנית מס' תא/4024/מח

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תוכנית מס' תא/4024/מח

שם תוכנית: "אחד העם 108"

נרשך מס'
תאריך	20/3/2013
ט.ג.מ. נסיך מילגדון	

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: תל אביב
סוג תוכנית: מתאר מקומי ברמה מפורטת

מתקנים

מבנה

<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 אישור תוכנית מס' 8/4024 הועודה מהוותת לתכנון ולבניה הפליטיה ביום 3.2.2013 לאשר את התוכנית גיליה ארוון יוזף חושר הקחוזה</p>	

מואושרת

תכנית מס' תא/4024/מח

דברי הסבר לתוכנית

המגרש ברוח' אחד העם 108 בת"א מוגדר עפ"י תכניות תקפות ביעוד של משרדים מיוחד. בפועל קיים בנין המשמש למשרדים. התכנית מציעה שינוי יעוד המגרש למגורים בהתאם למגרשים בסביבה וליעוד שהוא מאושר בעבר, ומזכירה לקבוע את זכויות הבניה, הציפיות המותרת והוראות בגין ועיצוב במקרה של הריסת הבניין והקמת בניין חדש. נפח הבניה שהתוכנית מציעה מותאם לזה המאושר בסביבת הפרויקט- קומת קרקע חלקלית, 5 קומות גג חלקלית. החניה תהיה תת קרקעית. ציפוי הבניה תעמוד על 24 יח"ד כשותוכן לפחות 5 יח"ד יהיו בשטח של עד 68 מ"ר עיקרי.

דף ההסבר מהוועה רקע לתוכנית ואינו חלק ממשמכי הסטוטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשותות

"אחד העם 108"

שם התוכנית

**1.1 שפטהתוכנית
(ומספר התוכנית)**

תא/4024/מח

מספר התוכנית

632 מ"ר

1.2 שטחטוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהזאהן

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 10.2.2013

יפורסם
ברשותות

תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סעיגהתוכנית

האם מכילה הוראות

של תוכנית מפורשת

מוסך התכנון המוסמך

עדעה מחוץית

להפקיד את התוכנית

לייר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתירים או הרשותות.

היתירים או הרשותות

לא איחוד וחלוקת.

סוג איחוד

וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות

לעינוי תיכון תלת מימי

מאושרת

תכנית מס' תא/מץ/4024/מח

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתוניים כלליים

179150	מרחוב תכנון מקומי	תל אביב
664050	קוואורדיינטה X	
	קוואורדיינטה Y	

מערבה רחוב אחד העם, מצפון אחד העם 110
 חלקה 4 בוגוש (7438), מזרח רוטשילד 105
 חלקה 11 בוגוש (7438), מדרום אחד העם 106
 חלקה 6 בוגוש (7438) ורוטשילד 103 (חלקה 10
 בוגוש (7438)

1.5.2 תיאור מקום

תל אביב יפו	רשות מקומית
חלק מתחום הרשות	התיאחות לתוחום הרשות

ליר	נפה
תל אביב	יישוב
לב העיר	שכונה
אחד העם	רחוב
108	מספר בית

1.5.3 רשותות מקומיות בתוכנית

יפורסם
ברשותות

מספר גוש	סוג גוש	חלוקת / כל הגוש	מספר חלקיות בשטמו	מספר חלקיות בחולקן
7438	מוסדר	חלק מהגוש	5	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכהול.

1.5.6 גושים יישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ליר	ליר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ליר	ליר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ליר

מְאוֹשֶׁרֶת

תכנית מס' תא/4024/מח

1.6 יחס בין תוכניות לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרטומים	תאריך
58 על שינויה	שינויי	הוראות תכנית 58 יחולו למעט המצוין במשפט בתכנית זאת		4-1-1940
מ	שינויי	הוראות תכנית מ' יחולו למעט המצוין במשפט בתכנית זאת	2829	6-11-1975
2331	שינויי	הוראות תכנית 2331 יחולו למעט המצוין במשפט בתכנית זאת	3952	8-12-1991
2720	שינויי	הוראות תכנית 2720 יחולו למעט המצוין במשפט בתכנית זאת	4706	1-12-1998
ג	שינויי	הוראות תכנית ג' יחולו למעט המצוין במשפט בתכנית זאת	4208	21-4-1994
יע'	שינויי	הוראות תכנית ע' יחולו למעט המצוין במשפט בתכנית זאת ובכל מקרה יגלו הוראות התכנית המקרה	5167	18-3-2003
תמי'ם 5 (תכנית מתאר מהזו תי'א)	כפיפות		6077	15-4-2010
תמי'א 4 / ב / 34 (תכנית מתאר ארצית משולבת למשך חמשים)	כפיפות		5704	16-8-2007
תמי'א 2/4 – נתב"ג	כפיפות	על תחום התכנית חולות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמי' 4 / 2 – תוכנית המתאר הארץית לנמל התעופה בן גוריון.		
תמי'א 38 על שינויה	כפיפות	הוראות תמי'א 38 על שינויה תחולנה על תוכנית זו.		

מואושרת

בגדרת.

בנוסף לנקודות הנ"ל, נקבעו מוקדים נוספים, ונקודות מודולריות. נקבעו מוקדים נוספים, ונקודות מודולריות.

טבון כהן	אברהם	1:250	5"	1	10.2.2013	דרכיה יתנויה בד	
טבון כהן	אברהם	1:250	7"	1	10.2.2013	דרכיה יתנויה בד	
טבון כהן	אברהם	1:250	7"	14	10.2.2013	דרכיה יתנויה בד	
טבון כהן	אברהם	1:250	7"	14	10.2.2013	דרכיה יתנויה בד	

מואושרת 2.7

מְאוֹשֶׁרֶת

תכנית מס' תא/4024/מח

1.9 הגדרות בתוכנית

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

הגדרת מונח	מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהייה נဓעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר בונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

מטרת התוכנית לשנות יעוד של המגרש ברחוב אחד העם 108 מיועד של משרדים מיוחד ליעוד של מגורים ד'. הבניין הנוכחי יהרס ובמקומו יוקם בניין חדש בן חמיש קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומרתפים. התוכנית קובעת את קו הבניה והוראות ביןוי ועיצוב. הצפיפות תעמוד על 24 יח"ד כשמיון לפחות 5 יח"ד יהיו בשטח של עד 68 מ"ר עיקרי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד ממשרדים מיוחד למגורים ד'.
2. קביעת קוי בניה.
3. קביעת הצפיפות המותרת על 24 יח"ד.
4. לפחות 5 יח"ד יהיו בשטח של עד 68 מ"ר עיקרי.
5. קביעת הנחיות להקמת מרפסות.
6. קביעת הוראות ביןוי ועיצוב.
7. הוראות תכנית זו יחולו בכפוף להリストת הבניין המקורי והקמת בניין חדש.

מأושרט

תכנית מס' תא/4024/מח

2.3 נתוניים כמותיים עיקריים בתוכנית

0.632 דונם

טבלה/נתונית-זנות

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שנוי (+/-) ל McCabe מאושר	McCabe מאושר	ערכ	סוג נטען כמותי
	מפורט	מתאר				
	1800		+1800	0	מ"ר	מגוריות
	24		+24	0	מס' יח"ד	
זכויות קיימות מחושבות לפי הבנייה הمطل	0		-1460	עפי' בנייה בפועל 3.8 קומות בתכנית 385 מ"ר סה"כ 1460 מ"ר	מ"ר	תעסוקה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המცב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפחות בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנatoi טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. TABLET IKUZI KRUKU VETAI SHETAH BTOCHNIOT

3.1 TABLET IKUZI KRUKU

יעוד	תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	מגורים ד'	ל"ר		
5				

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היוז או הסימון של תאי השיטה בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 TABLET SHTECHIM

McCabe מוצע				←	McCabe מאושר			
יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד		יעוד	אחוזים	מ"ר	מ"ר
100%		632	מגורים ד'		100%		632	מגורים ד'
100%		632	סה"כ		100%		632	סה"כ

מואושרת

תכנית מס' תא/4024/מח

4 יעודי קרקע ושימושים

סעיף מעתק מגויסך		1.5.1.2
שגיאות		1.5.1.2
א. בקומות הקרקע- מבואת כניסה, מגורים, שימושים נלוויים למגורים. מסחר ושימושים נלוויים למסחר.		
ב. בקומות שעיל קומת הקרקע- מגורים ושימושים נלוויים למגורים		
ג. בקומות המרתף - חניה, מתקנים הנדסיים וטכנולוגיים אחסנה וכל המותר עפ"י תכנית "ע"נ". בקומות המרתף העליונה יותרו גם שטחים נלוויים למגורים.		
הוותאות		1.5.1.2
א. זכויות בניה 1. מעלה הקרקע 1800 מ"ר עיקרי מהם עד 120 מ"ר למסחר, ועוד 280 מ"ר שטחי שירות. 2. מתחת לקרקע עפ"י תכנית ע"נ. 3. זכויות הבניה בתוקף תכנית זו שלא ניתן יהיה למשנן במסגרת קווי הבניה והגובה ייפקעו. 4. זכויות בניה למופסוט מקורות פתווחות יהיו בנוסף למצון לעיל. 5. זכויות הבניה מתחת למפלס הכניסה הקבועה יהיו עפ"י תכנית זו. במקרה של סטייה עם תכנית ע"נ תגבר התכנית המקילה.		
ב. תכנית 1. בהתאם למפורט בטבלה 5.		
ג. גובה ומספר קומות 1. גובה הבניין לא עליה על 21.5 מ'. בסמוכות מה"ע להתר גמישות של עד 1 מ' בגובה זה. 2. תוור הקרקע חמש קומות מעל קומת קרקע ועוד קומת גג חלקי. 3. גובה קומת קרקע לא עליה על 4.5 מ'. 4. מרתקים עפ"י תכנית ע"נ. 5. מרתקים עפ"י תכנית 4.1.2.		
ד. קו בניין 1. קו בניין קדמי 4 מ'. קו הבניין הצידי והאחוריו הותאמו לתכניות 2331 בתוספת 10% הקלח שמקובל לאשר- קו בניין צידי 3.24 מ' וקו בניין אחורי 4.5 מ'. 2. לקומת הגג נסיגות עפ"י המפורט בסעיף 4.1.2 ז' 3. למרתקים-קו בניין 0. 4. קו בניין למופסוט בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 יא'.		
ה. צפיפות 1. תוור הקרקע של עד 24 ייח"ז 2. שטח דירה ממוצע יהיה 85 מ"ר. 3. לפחות 5 ייח"ז יהיו בשטח של עד 68 מ"ר עיקרי. 4. תוור הקרקע עד 2 ייח"ז בקומה הקרקע. 5. תוור הקרקע עד 2 ייח"ז בקומת הגג.		
ו. עיצוב ובינוי 1. עיצוב הבניין יותאם למיקומו בתחום אזור ההכרזה של העיר הלבנה ומתחם עירוני מוגן על פי תמ"ם 5, ויאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.		
ז. מرتפים 1. הוראות תכנית ע"נ יכולו בנוסף לאמור בתכנית זו. 2. תוור הצמדת חלקים מקופה המרתף העליונה לדירות בקומה הקרקע. 3. בהתאם להוראות תמ"א 34/ב, יש להחות לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלול. השטחים חדירי המים אפשר שייהיו מגנונים או מצופים בחומר חדר (כגון חצץ, חלוקים וכו').		
ח. קומת גג חלקי 1. תוור הקרקע קומת גג חלקי בתכנית שלא עלה על 65% מזו של הקומה עלייה היא בנייה. 2. קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-4 מ' בחזיות הקדמית והאחרית.		
ט. תנואה וחניה 1. החניה תהיה תת-קרקעית ועפ"י התקן בעת הרכאת היתר הבניה.		

מְאוֹשֶׁרֶת

תכנית מס' תא/4024/מח

בריכות שחיה	יר.
<p>1. תוثر הקמת בריכות שחיה מרתף, בקומת הקרקע ובקומת הגג. 1. תוثر הקמת מרפסות פנוחות מקורות בשטח של עד 14 מ"ר ליח"ד ובמוצע עד 12 מ"ר ליח"ד, בהתאם להוראות חוק. ובכפוף למוגבלות קוי הבניה להלן. 2. שטח זה יהיה בנוסף למצוין בסעיף 4.1.2 4.1' ובטבלה 5. 3. תרשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לעניין איסור סגירת המרפסות. 4. בחזית הקדמית תוثر הבלתי מרפסות עד 1.6 מ' מקו הבניין הקדמי. אורכו הכלול של המרפסות לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. 5. בחזית האחוריות תוثر הבלתי מרפסות עד 1.5 מ' מקו הבניין. אורכו הכלול של המרפסות לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. 6. לא תוثر הבלתי מרפסות מעבר לקו הבניין הצידי.</p>	יא.
<p>1. תוثر הקמת ייח"ד ללא מרפסות שירות.</p>	יב.
<p>1. לצורך התאמה יעוצבת תוثر הקמת פרגولات בניוות וקורות דקורטיביות מבטון.</p>	יג.
<p>1. הבניין ייבנה על פי התקן הישראלי התקף לבנייה יורקה, בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	יד.
<p>1. לאורך המדרוכה ינתנו עצי צל.</p>	טו.
<p>1. יותר שימוש מטחרי בקומת הקרקע, שימוש זה יקבע בעת הוצאה היתר הבניה ועפ"י החלטת מבקש ההחלטה.</p>	טז.

5. תבנית זכויות ותוראות ביר - מבט מילן

קוואניטי (מ"ר)		מספר קומות		גובה		גובה מבנה		על כבישת הקרקע		שטח שטח נורו.		שטח שטח נורו.		על כבישת הקרקע		שטח שטח נורו.		על כבישת הקרקע		שטח שטח נורו.	
אחו- זרחי- שמדאי- אחריו		אחו- זרחי- שמדאי- אחריו		אחו- זרחי- שמדאי- אחריו		אחו- זרחי- שמדאי- אחריו		אחו- זרחי- שמדאי- אחריו		אחו- זרחי- שמדאי- אחריו		אחו- זרחי- שמדאי- אחריו		אחו- זרחי- שמדאי- אחריו		אחו- זרחי- שמדאי- אחריו		אחו- זרחי- שמדאי- אחריו			
4.5 גדרה 0	3.24 גדרה 0	3.24 גדרה 0	3.24 גדרה 0	4 למרוחך	4 למרוחך	2 למרוחך	2 למרוחך	5 אטלנטיס + סטומת גב תולקת	5 אטלנטיס + סטומת גב תולקת	21.5 סיל קומת קליק תולקת	55%	38	24	32.9% + מרוגדים	2080	280	1800 (1)	632	1	סדרה 7	יער

1. מטרת הנקודות היא לסייע בניתוחם של נתונים טופוגרפיים ופיזיוגרפיים על מנת ליצור מודלים מדויקים של אזורים שונים ו选出ם אזורים אטמיים.

מאורט

מְאוֹשֶׁרֶת

תכנית מס' תא/4024/מח

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למtan היתר בנייה

- היתר בנייה מתוקף תכנית זו ניתן לבקש להリスト הבניין המקורי והקמת בניין חדש בלבד. לא יותר תוספות בנייה לבניין המקורי מתוקף תכנית זו.
- הבטחת רישום אישור סגירת מרפסות בלשכת רשות המקרא.
- אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעיצוב הבניין.
- בהתאם החלטת עיריית ירושלים, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הودעה אחרת מרשות העתיקות.
- עיצוב הבניין יותאם למקומו בתחום אזור ההכרזה של העיר הלבנה ובתחום מוקם עירוני מוגן עפ"י תמם/5.

6.2. תנאים למtan היתר איכלוס

- רישום אישור סגירת מרפסות בלשכת רשות המקרא.

6.3. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגובה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספה השלישייה לחוק.

6.4. הוצאות ערךת התכנית

הוצאות ערךת וביצוע התכנית יחולו על הבעלים בהתאם לחוק.

6.5. סטייה ניכרת

לא יותר הקלות בקיי בניין, כל חריגה מקי הבניה תהווה סטייה ניכרת מתכנית.

6.6. הרישות, פינויים

- המבנה המופיע בתשריט במסגרת צהובה מיועד להリスト.
- טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה על ידי הוועדה המחוזית.
- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל, 1970. פסולת הבניין תפונה על ידי מבקש היתר הבניה ועל חשבונו.
- בכפוף לאישור הייחודה הסביבתית של עיריית תל-אביב יפו, ניתן יהיה לגרוש במקום את חומריו הבניה המקוריים ולמחזרם.
- עד להリスト המבנה יותר השימוש שהותר קודם לאישורה של תכנית זו.

6.7. חומרិ חפירה ומילוי

- טיפול בחומרិ החפירה והמילוי יעשה בכפוף להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב.

6.8. שמירה על עצים בוגרים

בעורף הבניין צמוד לקיר הבניין קיים עץ אלטוס עיר לא מוגן. בהתאם לחו"ד אגראטם העירייה מתאריך 21.6.2012 יש לכנות אותו לאחר קבלת היתר הבניה.

6.9. בטיחות טישה

על התכנית חולות מגבלות בנייה לגובה בהתאם לתמ"א 4/2.

מأושרת

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תיאור שלב	התגיה
ליר	ליר	ליר

7.2 מימוש התוכנית

התוכנית תבוצע בתחום 10 שנים מיום אישורה למתן תוקף.

מְאוֹשָׁרֶת

תכנית מס' תא/4024/מח

8. חתימות

תאריך :	שם :	מגיש התוכנית
מספר תאגיך : ח.פ. 514000595	תאגיד/שם רשות מקומית : ח.פ. 514000595	
תאריך :	שם :	יום בפועל
מספר תאגיך : ח.פ. 514000595	תאגיד : ח.פ. 514000595	
תאריך :	שם :	בעל עניין בקרךע
מספר תאגיך : ח.פ. 514000595	תאגיד : ח.פ. 514000595	
תאריך :	שם :	עורכי התוכנית
מספר תאגיך : ח.פ. 514000595	תאגיד : ח.פ. 514000595	
תאריך :	שם :	אורכי התוכנית
מספר תאגיך : ח.פ. 514000595	תאגיד : ח.פ. 514000595	
תאריך :	שם :	אורכי התוכנית
מספר תאגיך : ח.פ. 514000595	תאגיד : ח.פ. 514000595	