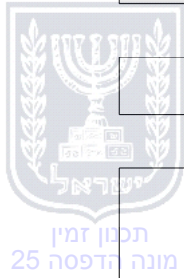


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0261412

ברון הירש 1,3,5 תא/מק/4425



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מבנן הכולל שלושה מבני שיכון ברמת אביב א' (הירוקה).

הבניינים בעלי 4 קומות כל אחד, ובהם 72 יח"ד קיימות.

התכנית, בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, מאפשרת הריסה של הבניינים הקיימים ובניה של 3 מבנים טוריים, בני 7 קומות ועוד קומה חלקית, ובהם 134 יח"ד, בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38/3, תוך הקפדה על השתלבות במרקם השכונתי הקיים, ותוך שמירה על עקרון "נחלת הכלל" - לפיו החצר משותפת ומאפשרת מעבר חופשי לציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

ברון הירש 1,3,5 תא/מק/4425

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

507-0261412

מספר התכנית

4.694 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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 180910
 קואורדינאטה Y 668613

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: רחוב ליאון בלום 14 (גוש: 6763, חלקה: 10), ושצ"פ (חלקה 21 בגוש 6768)
 ממזרח: רחוב הברון הירש
 מדרום: רחוב רדינג
 ממערב: שצ"פ (חלקה 21 בגוש 6768)

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	הברון הירש	תל אביב-יפו
	1	הברון הירש	תל אביב-יפו
	5	הברון הירש	תל אביב-יפו

רמת אביב הירוקה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6768	מוסדר	חלק	11	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו כפופה להוראות תמא/ 38 / 3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התמ"א יגברו הוראות תמא/ 38 / 3 למעט לעניין שטחי הבניה, יחידות הדיור, גובה הבניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי וכד'. כל זאת בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.	כפיפות	תמא/ 38 / 3
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
27/09/1962	2270	963	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 406 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 406
20/08/2007	3996	5705	תכנית זו כפופה להוראות תא/ג/1 בכל הנוגע לעיצוב קומות הגג. לא תותר תוספת קומות וזכויות מכוח תכנית תא/ג/1 מעבר לקבוע בתכנית זו.	כפיפות	תא/ ג/ 1
16/04/2001	2239	4978	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ ח
19/02/1953		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ל ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ ל
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ ע/ 1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 2310	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2310 ממשיכות לחול.	3181		29/03/1985
תא/ 524	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 524 ממשיכות לחול.	1012	1231	23/05/1963



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון בר אוריין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון בר אוריין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לנושא קווי בניין, מרווחים בין המבנים וגובה המבנים.	16/07/2018	גדעון בר אוריין	16/07/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		05/08/2018	לב ללציוק	05/08/2018	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		08/03/2015	גדעון בר אוריין	01/03/2015	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	חיים נחמן		וילאר רמת אביב בע"מ	קיסריה	האשל	3	04-6272770		h@nachman-g.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים נחמן		וילאר רמת אביב בע"מ	קיסריה	האשל	3	04-6272770		h@nachman-g.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מייפה כח הבעלים	ניר יוסף	39632		חיפה	דרך הים	16	04-8388332		nir@pgs-law.co.il

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	גדעון בר אוריין	37459	בר אוריין אדריכלים	תל אביב- יפו	בלפור	44	074-7884400	074-7884444	office@barorian.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	שאול חפץ	276	איחוד מודדים מוסמכים בא"י	תל אביב- יפו	מזא"ה		03-6293213		echudmod@ netvision.net. il
יועץ תנועה	יועץ	לב ללציוק		ללציוק הנדסה בע"מ	פתח תקוה	בן יהודה	1		077-5494011	lelthuk@gma il.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מונח	הגדרת מונח
החוק	חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

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**

התכנית הינה תכנית מפורטת מכוח סעיף 23 לתמ"א 38/3 - תכנית להריסה ובנייה מחדש, קביעת בינוי וקווי בניין, בשימושים זהים וללא שינוי סך הזכויות. קביעת הוראות בינוי שנועדו להבטיח את השתלבות המבנים לאורך רחובות הברון הירש ורדינג, תוך התייחסות לאופי הבינוי שנקבע במדיניות העירונית לשכונת רמת אביב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הוראות בינוי :

- א. תוספת זכויות בניה בהיקף של 25 מ"ר ליח"ד ו- 3.65 קומות
- ב. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים והקמת 3 מבנים טוריים בדומה לאופי הבינוי הקיים במקומם, תוך מתן אפשרות למימוש זכויות מכוח תמ"א 38 בנושאים הבאים:
 1. שימור אופי החצר המשותפת הפתוחה, המאפשרת מעבר ציבורי רצוף דרך המגרש וקביעת זיקת הנאה למעבר להולכי רגל כמפורט בתשריט
 2. קביעת קווי בנין כמפורט בסעיף 4.1.2 א'.
 3. קביעת מספר קומות - 7 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית בשטח של 65% משטח הקומה הטיפוסית + קומות מרתף בתת הקרקע.
 4. קביעת תכסית בנין - 50% משטח המגרש לא כולל גזוזטראות.
 5. תוספת 14 יח"ד, בנוסף ל 120 יח"ד המותרות, סה"כ 134 יח"ד.
 6. 20% מיחה"ד הנוספות יהיו קטנות עד 68 מ"ר שטח עיקרי.
 6. תוספת שטחי שירות על קרקעיים בסך 1317 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	101
זיקת הנאה	מגורים ג'	101
מבנה להריסה	מגורים ג'	101
קו בנין עילי	מגורים ג'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	4,694	100
סה"כ	4,694	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,711.77	100
סה"כ	4,711.77	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מרתפים: בהתאם להוראות תכנית ע 1. ב. קומת הקרקע: מגורים ושטחי שירות נלווים למגורים כולל מתקנים טכניים, מחסני דיירים וחדרי שירות משותפים וכיוב'.</p> <p>ג. קומות: מגורים ושטחי שירות נלווים למגורים כולל מתקנים טכניים וכיוב'.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות גזוזטראות: 1. שטח עבור גזוזטראות יהיה בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה 5, עד 12 מ"ר במוצע ליחיד. 2. הגזוזטראות יהיו מקובצות וחזרתיות, ומומלץ כי יהיו שקועות או חצי שקועות. תותר הבלטת גזוזטראות עד 1.6 מ' מחזית המבנים. 3. לא יוקמו מרפסות בולטות בקומת הגג. 4. עיצוב הגזוזטראות הסופי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא יותר סיפוח של קטעים מהחצר המשותפת לרשות היחיד ע"י תיחום שטחים באמצעות גדרות, סימון שטחים באמצעות ריצוף וכיוב'.</p> <p>2. לא תותרנה הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע.</p> <p>3. תתוכנן חניית אופניים בקומת הקרקע ובמרתף.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח תכסית:</p> <p>1. לא תותר חריגה, גאומטרית ו/או כמותית, של תכסית קומה מתכסית הקומה שתחתיה.</p> <p>2. תכסית מקסימאלית על קרקעית: 50% (לא כולל גזוזטראות).</p> <p>3. תכסית מרתפים מקסימאלית: 80%</p>
ד	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. תותר הקמת מבנים בני 7 קומות + קומת גג חלקית + מרתפים.</p> <p>2. גובה כל קומה יהיה עד 3.2 מ' ברוטו.</p> <p>3. גובה קומת הגג יהיה עד 3.2 מ' ברוטו, ללא מעקה גג.</p> <p>4. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות הבניה לגובה כמפורט בהוראות תמא/ 4 - 2 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן - גוריון. בכל מקרה יהיה גובה הבניינים בכפוף לקבוע בהוראות תמא/ 4 - 2 ואין לחרוג ממנו.</p>

4.1	מגורים ג'
ה	<p>מרתפים</p> <p>1. בהתאם לתכנית ע'1.</p>
ו	<p>גגות</p> <p>1. עיצוב קומות הגג בהתאם לתכנית ג'1, ללא תוספת קומות וזכויות מעבר לקבוע בתכנית זו. 2. קומות הגג בכל מבנה תהיה בנסיגה של לפחות 2 מ' מהחזית הצפונית של המבנה. 3. חדרים טכניים (כדוגמת חדרי מעליות) במפלס הגג העליון לא יעלו על גובה מעקה הגג העליון.</p>
ז	<p>חניה</p> <p>1. כל החניה תהיה תת-קרקעית ביחס של 1:1, ועל פי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר. 2. כניסת רכב לחניון המתחם תהיה מרחוב הברון הירש. 3. במגרש ישמר עומק מילוי של 1.5 מ' לצורך נטיעות ומעבר תשתיות למעט ברצועה של 10 מ' בגבול הצפוני של המגרש (הגובל עם הברון הירש 7).</p>
ח	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. גדרות בהיקף המגרש יהיו בהתאם למדיניות הגדרות המאושרת לשכונה.</p>
ט	<p>פסולת בניין</p> <p>1. אופן אצירה ופינוי האשפה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p>
י	<p>קווי בנין</p> <p>1. כמפורט בטבלה, סעיף 5. 2. קווי בניין למרתפים בהתאם לתכנית ע'1. 3. קווי בנין לגזוזטראות יהיו: קדמי לרח' רדינג - 2.5 מ'</p>
יא	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בין הבניינים יקבעו מעברים רציפים ופתוחים לציבור למעבר רגלי כמפורט בתשריט, עליהן תירשם זיקת הנאה. רוחב כל מעבר 8 מ' לפחות. 2. תיקבע זיקת הנאה למעבר רגלי לאורך גבול המגרש המזרחי ברוחב 1.5 מ', מלבד בתחום רמפת הכניסה והיציאה לחניון. 2. לא יותר בינוי מעל שטח זיקות ההנאה. 4. המיקום הסופי של זיקות ההנאה שבין הבניינים ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי, ובלבד שיישמר רוחבן, והן יהיו נקיות ממתקנים טכניים עיליים ותת קרקעיים, למעט מרתפי החניה, מונה הדפסה 25, תכנון זמין מונה הדפסה 25, מלבד בתחום רמפת הכניסה והיציאה לחניון. היכן שקיימים.</p>
יב	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה, סעיף 5. 2. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות המאושרות על פי</p>

4.1	מגורים ג'
	תכנית זו, תבוטלנה.
יג	<p>הנחיות מיוחדות מרווחים בין הבניינים :</p> <p>1. המרווח בין המבנים, כמסומן בנספח הבינוי, לא יפחת מ-16.7 מ', לא כולל גזוזטראות בולטות, ככל שיהיו.</p>
יד	<p>הנחיות מיוחדות צפיפות - 20% מיחה"ד הנוספות יהיו קטנות - עד 68 מ"ר שטח עיקרי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	25.6	30	134	50	340	(3)		(2) 4500	(1) 10560	4694	101	מגורים ג'	מגורים ג'
(9)	4 (8)	3 (7)	(3)	8 (6)	(5)												

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (א) שטח הגזוזטראות יהיה בנוסף לשטח העיקרי הרשום בטבלה, עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.

(ב) 4,787 מ"ר מתכניות תקפות + 5,773 מ"ר מתוקף תמ"א 38.

(2) שטחי שירות - 840 מ"ר מתוקף תכנית 524, 1317 מ"ר מתוקף סעיף 62א (א) ס"ק 4, 735 מ"ר (שטחי שירות ל-3.5 קומות) + 1,608 מ"ר (שטחי ממ"דים) מתוקף תמ"א 3/38. סה"כ שטחי שירות : 4500 מ"ר.

(3) ע"פ תכנית ע"1.

(4) תכסית קומה טיפוסית לא כולל גזוזטראות.

(5) גובה המבנה לא כולל גובה מעקה גג עליון.

(6) קומת קרקע + 6 קומות טיפוסיות + קומת גג.

(7) קו בנין צפוני.

(8) קו בנין מערבי..

(9) קו בנין לרח' רדינג יהיה 3 מ' בקומת הקרקע, 5 מ' בקומות הטיפוסיות, ו- 2.5 מ' לגזוזטראות.

קו בנין לרח' הברון הירש יהיה 4 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	א. אישור תכנית עיצוב על ידי הוועדה המקומית. ב. הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר הציבור כמסומן בתשריט.
6.2	תנאים למתן תעודת גמר
	א. רישום בפועל של זיקת ההנאה למעבר הציבור בלשכת רישום המקרקעין.
6.3	בניה ירוקה
	הבנייה תעמוד בת"י 5281 בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכיוב'), מחזור פסולת, שימור וחיסכון במים, משאבי מים וקרקע, וכיוב' על-פי הנחיות מהנדס העיר.
6.4	שמירה על עצים בוגרים
	א. לא תותר כריתה או פגיעה בכל אחד מהעצים המסומנים לשימור או להעתקה בתשריט מצב מוצע. יחד עם זאת, תכנית העיצוב האדריכלי תכלול נספח עצים מחייב, בהתאם לקובץ הנחיות של עיריית ת"א-יפו, שבו יתאפשר שינוי כל עוד ישמר מספר העצים לשימור ומספר העצים להעתקה והכל באישור פקיד היערות. ב. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית פיתוח לפקיד היערות העירוני עם סימון המיקום החדש של העצים להעתקה (בתחום המגרש). ג. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר. ד. תנאי למתן היתר יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבנייה להגנה על העצים המיועדים לשימור ולהעתקה בתיאום עם מחלקת גנים ונוף.
6.5	היטל השבחה
	היטל השבחה יגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	התכנית תבוצע באופן מיידי.