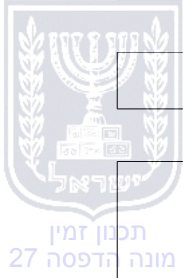


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0236349

תא/4427 - הטייסים 92



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

תוכנית התחדשות עירונית למגרש בשכונת כפר שלם הגובל בדרך הטייסים. התוכנית מציעה הריסת מבנה בן 4 קומות על עמודים ובו 24 יחידות דיור והקמת מבנה מגורים חדש בגובה של 18 קומות ובו 85 יחידות דיור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

תא/4427 - הטייסים 92

מספר התכנית

מספר התכנית

507-0236349

שטח התכנית

שטח התכנית

1.2

2.091 דונם

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	182513
קואורדינאטה Y	662010

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	אליעז רפאל	12	
תל אביב-יפו	אליעז רפאל	14	
תל אביב-יפו	אליעז רפאל	16	
תל אביב-יפו	דרך הטייסים	92	

כפר שלם

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7241	מוסדר	חלק	23	30, 40

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

רמת גן



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 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	על תיקוניה	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3 / 38
06/11/1975	438	2163		החלפה	תא/ 1673
01/10/1971	30	1763		החלפה	תא/ 460
20/08/2007	3996	5705	הוראות תא/ג/1 תחולנה על תוכנית זו למעט בנושאי שטחי בנייה, צפיפות וגובה המבנה.	שינוי	תא/ ג/ 1
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
08/12/1988		3599		החלפה	תא/ 2383
08/11/1973		1958		החלפה	תא/ 807
11/02/1997		4490		החלפה	תא/ מק/ 2691
11/08/1996	4370	4435		החלפה	תא/ במ/ 59 / 2646

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד גלור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד גלור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תוכנית פיתוח	15: 33 15/08/2019	דוד גלור	25/05/2015	1		מנחה	עיצוב פיתוח ובינוי
לא		13: 02 31/08/2015	אלכס רבין	24/12/2014	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		11: 15 08/09/2015	תל אביב- יפו עיירית	08/09/2015	1	1: 500	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

**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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, יורם אסידון		א.ת.ו.ס ייזום ניהול ויעוץ התחדשות עירונית בע"מ	זכרון יעקב	(1)		04-6180621		yasidon@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעלי הזכויות באמצעות יורם אסידון א.ת.ו.ס ייזום ניהול ויעוץ התחדשות עירונית בע"מ, כתובת: תיבת דואר 41.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יורם אסידון		א.ת.ו.ס ייזום ניהול ויעוץ התחדשות עירונית בע"מ	זכרון יעקב	(1)		04-6180621		yasidon@gmail.com

(1) כתובת: תיבת דואר 222.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				עיריית תל אביב - יפו	תל אביב- יפו	(1)	69	03-5218106	03-5216445	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים על פי נסח טאבו

(1) כתובת: אבן גבירול 69.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד גלור		גלור תכנון ואדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-6013701		dud@gaplde. com
	יועץ תחבורה	אלכס רבין	73642	חברת דרך הנדסה	תל אביב- יפו	החשמונאים (1)	100	077-2121101	077-2121105	data@alexrab in.com

(1) כתובת : ת.ד 52562.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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**

עידוד תהליך התחדשות עירונית באמצעות מתן אפשרות להריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים חדש במקומו.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. מתן תוספת זכויות בנייה המאפשרות הקמת מבנה ובו עד 85 דירות בגובה עד 18 קומות בשטח על קרקעי כולל של 9,014 מ"ר.

ב. קביעת תמהיל גדלי דירות בשטח ממוצע עיקרי של 75-85 מ"ר.

ג. קביעת הנחיות לפיתוח המגרש ועיצוב המבנה.

ד. תכסית מקסימלית של עד 35%.

ה. אישור תכנית מפורטת על-פי סעיף 62א (א) (2) בחוק התכנון והבניה

ו. קביעת הוראות לענין זכות מעבר על-פי סעיף 62א (א) (18) בחוק התכנון והבניה.

ז. קביעת קו בנין על-פי סעיף 62א (א) (4) בחוק התכנון והבניה.

ח. קביעת גובהם של בנינים ומספר הקומות, על-פי סעיף 62א (א) (4) בחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 27תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

יעוד	תאי שטח
מגורים די'	101
שטחים פתוחים	301
דרך מאושרת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים די'	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים	301
מבנה להריסה	מגורים די'	101

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב		
2.88	60.21		דרך מאושרת
95.28	1,992.6		מגורים די'
1.84	38.4		שטחים פתוחים
<b>100</b>	<b>2,091.21</b>	<b>סה"כ</b>	



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מעל פני הקרקע תהיה הועדה המקומית רשאית לחייב את השימושים הבאים: מגורים ושטחי שרות נלווים למגורים כולל מחסנים, שטחים לשימושים טכניים, מבואות, מעברים וכדומה.</p> <p>ב. מתחת פני הקרקע תהיה הועדה המקומית רשאית לחייב את השימושים כמפורט בתכנית "ע-1 מרתפים".</p> <p>ג. בקומת הגג ומעליה תהיה הועדה המקומית רשאית לחייב את השימושים כמפורט בתכנית "גגות ג-1".</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניוי</b>
	<p>א. קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. גובה הבנייה לא יעלה על 70 מטר. שינוי לגובה המקסימלי יהווה סטייה ניכרת לתוכנית זו.</p> <p>ג. שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-75 מ' עיקרי ולא יעלה על 85 מ' עיקרי.</p> <p>ד. תכסית מרתפי החניה לא תעלה על 85% משטח המגרש. תותר תכסית של עד 100% משטח המגרש בהתאם להוראות תוכנית ע'1 ובהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.</p> <p>ה. תכסית המבנה לא תעלה על 35%.</p> <p>ו. שטח קומת הגג לא יעלה על 65% משטח הקומה הטיפוסית.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. על השטחים הפתוחים יחולו הוראות תוכנית מפורטת מס' 2383.</p> <p>ב. בתחום המסומן בתשריט לרישום זיקת הנאה למעבר ברכב יותר מעבר רכב לטובת תא שטח 101.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	על תחום דרך מאושרת יחולו הוראות תוכנית מפורטת 2646.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4 (10)	2 (9)	6 (8)	7 (7)	3	18 (6)	70 (5)	85 (4)	35 (3)	450 (2)	6009		2600 (1)	6414 (1)	2003	101	מגורים ד'	מגורים ד'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
1020 (11)	101	מגורים ד'	מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

היקף השטחים המשותפים בקומת הקרקע ייקבע בתכנית הפיתוח כאמור בסעיף 6.2, והוא לא יפחת מ-100 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר העברת עד 600 מ"ר משטחי שרות על קרקעיים לשטח עיקרי במסגרת הליך הקלה ובתנאי שאין שינוי במספר יחידות הדיור המותרות, בתכנית ו/או בגובה ומספר הקומות כפי שנקבעו בתוכנית זו..

(2) המהווים רח"ק 4.5 לשטחי העל קרקעיים..

(3) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: היטלו האנכי של כלל המבנה על הקרקע..

(4) הערך מתיחס ל מקסימום.

(5) לא כולל מתקנים טכניים ואנטנות על הגג..

(6) הערך מתיחס ל מקסימום.

(7) ע"פ המסומן בתשריט, לכיוון חלקה 68.

(8) ע"פ המסומן בתשריט, לכיוון חלקה 51.

(9) ע"פ המסומן בתשריט, לכיוון דרך הטייסיים.

(10) ע"פ המסומן בתשריט, לכיוון חלקה 40.

(11) השטח מחושב עפ"י 12 מ"ר ממוצע לדירה, עבור 85 דירות. השטח הסופי יקבע עפ"י מספר הדירות בהיתר בנייה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

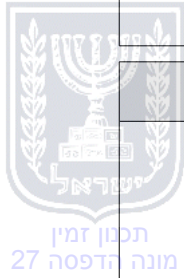


תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 מגבלות בניה לגובה</b>	<b>6.1</b>
<p>הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה - נמל התעופה בן גוריון :</p> <p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון וכפי שמופיע בתשריט מצב מוצע.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית למבנה אשר גובהו עולה על 60 מטר מעל פני השטח הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
<b>6.2 פיתוח סביבתי</b>	<b>6.2</b>
<p>א. תנאי להיתר בנייה יהיה תכנון מפורט של תוכנית פיתוח עבור קומת הקרקע ואישורה ע"י הרשות המוסמכת.</p> <p>ב. במקומות בהם סומנו בהיתר בנייה עצים מעל קומת מרתף, תחול חובה לבניית בתי גידול בעומק שלא יפחת מ 1.5 מ'. מפלס בתי הגידול יהיה תואם למפלס הקרקע סביבו.</p>	
<b>6.3 בניה ירוקה</b>	<b>6.3</b>
<p>תנאי למתן היתר בנייה מתוקף תוכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורים ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p>	
<b>6.4 תכנית בינוי</b>	<b>6.4</b>
<p>ניתן יהיה להקים דירות גן ובתנאי שלא יכללו גינות פרטיות לכיוון דרך הטייסים, כמפורט בנספח הפיתוח.</p>	
<b>6.5 סטיה ניכרת</b>	<b>6.5</b>
<p>א. גובה בניה- חריגה למעלה בגובה המבנה המצוין בטבלה 5 תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19).</p> <p>ב. מספר קומות- חריגה למעלה במספר הקומות המצוינות בטבלה 5 תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19).</p> <p>ג. מספר יחידות דיור- חריגה למעלה ממספר זה תהווה סטייה ניכרת לתוכנית זו.</p> <p>ד. קווי בניין : צמצום בקווי הבניין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19).</p>	
<b>6.6 סביבה ונוף</b>	<b>6.6</b>
<p>יש להציג סקר ונספח עצים בהתאם להנחיות תקנות החוק.</p>	
<b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.7</b>
<p>אישור תוכנית עיצוב ופיתוח ע"י מהנדס העיר. בין השאר תציג התוכנית : טיפול ראוי בדופן מעבר הולכי הרגל בין דרך הטייסים לרחוב רפאל אליעז והשצ"פ ומעבר הולכי רגל בטוח וראוי לארוך רח' רפאל אליעז באזור דרך הגישה אל מרתפי החנייה תוך שמירת הנגישות לשטח הציבורי הפתוח.</p>	

<b>6.8</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	איכות הסביבה : כתנאי למתן היתר בנייה תערך בדיקה אקוסטית לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמנה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות.
<b>6.9</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	דרכים וחניות : א. מספר מקומות החנייה ייקבע על פי מדיניות הועדה המקומית. ב. החניה תהייה כולה תת קרקעית. למרות האמור לעיל רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו להתיר חנייה תפעולית במפלס הקרקע, אם יוכח שלא ניתן למקמה בתת הקרקע. ג. לא תותר כניסה ויציאה לחניון תת-קרקעיים מ / לכיוון דרך הטייסים.
<b>6.10</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	א. חובה התקשרות ומינוי חברת ניהול למבנה. ב. חברת אחזקה : למבנה ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי גינון, חניה, ומערכות. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק לשנה אחת לפחות, ותנאי למתן טופס 4 תחילת פעולתו בפועל של המתחזק, הסכם הניהול של המתחזק יהווה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף ויחייב כל דייר בתחום התכנית וכל רוכש עתידי.
<b>6.11</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> <b>סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</b>
	על מנת לשמור על עצים המיועדים לשימור, יש להבטיח מרחק שלא יפחת מ-4 מטר מגבול הבנייה, בכפוף להנחיות פקיד היערות. עצים שאינם מסומנים לשימור בתא שטח 101 מיועדים לכריתה או העתקה על פי הנחיות פקיד היערות בעת מתן היתר בנייה.



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>