

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

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.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק נאמסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית
ברון הירש 1,3,5 תא/מק/4425

מספר התכנית 507-0261412

1.2 שטח התכנית 4.694 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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



מועד הדפסה 25

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינטה X 180910

קואורדינטה 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

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

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

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

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 25



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		גדעון בר אוריין				מחייב	הוראות התכנית
לא	מחייב לנושא קווי בניין, מרווחים בין המבנים וגובה המבנים.	16/07/2018	גדעון בר אוריין	16/07/2018	1	1:250	מחייב חלקית	תשריט מצב מוצע בניי
לא		05/08/2018	לב ללצ'ק	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, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים המנוחים 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

מגיש התכנית 1.8.1

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

יזם 1.8.2

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

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

סוג	תאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מייפה בח' הבעלים	ניר יוסף	39632	חיפה	דרד' הים	16		04-8388332		nir@pags-law.co.il

עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4

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@baror-ian.co.il

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

תכנית מס':
מונה תדפיס: 25תכנית מס':
מונה תדפיס: 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.

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.

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 במקום, 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 תכנית 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% מיח"ד הנוספות יהיו קטנות עד 68 מ"ר שטח עיקרי.
 6. תוספת שטחי שירות על קרקעיים בסך 1317 מ"ר.

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 כמופים
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

4. יעודי קרקע ושימושים

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

4.1	מגורים ג'
ה	מרתפים 1. בהתאם לתכנית ע'1.
ו	גגות 1. עיצוב קומות הגג בהתאם לתכנית ג'1, ללא תוספת קומות וזכויות מעבר לקבוע בתכנית זו. 2. קומת 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.
ז	חניה 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).
ח	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה 1. גדרות בתיקף המגרש יהיו בהתאם למדיניות הגדרות המאושרת לשכונה.
ט	פסולת בניין 1. אופן אצירה ופינוי האשפה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
י	קווי בנין 1. כמפורט בטבלה, סעיף 5. 2. קווי בניין למרתפים בהתאם לתכנית ע'1. 3. קווי בנין לגזוזטראות יהיו: קדמי לרח' רדינג - 2.5 מ'
יא	זיקת הנאה 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 עילים ותת קרקעיים, למעט מרתפי החניה, מלבד שיישמר רוחבן.
יב	זכויות בניה מאושרות 1. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה, סעיף 5. 2. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות המאושרות על פי

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

תוכן זמין
מונה תדפיסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הקניסטה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מרח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	צד-י שמאלי	צד-י ימני						מרחת לכניסה הקניסטה (3)	מעל הקניסטה (6)	מרחת לכניסה הקניסטה					מרחת שירות	עיקרי
קדמי (9)	(8) 4	(7) 3	(3)	(6) 8	(5) 25.6	30	134	(4) 50	340	(3)	(2) 4500	(1) 10560	4694	101	מגורים ג'	מגורים ג'

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 המורכבים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) (א) שטח המגורים והוראות יחידה בנוסף לשטח העיקרי הרשום בטבלה, עד 12 מ"ר בממוצע ליחיד.
(ב) 4,787 מ"ר מתכנון 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-5.5 קומות) + 1,608 מ"ר (שטחי ממו"ד) מתוקף תמ"א 3/38. סח"כ שטחי שירות: 4500 מ"ר.

- (3) ע"פ תכנית ע"1.
- (4) תכנית קומה טיפוסית לא כולל גזוזטראות.
- (5) גובה המבנה לא כולל גובה מעקה גג עליון.
- (6) קומות קרקע + 6 קומות טיפוסיות + קומות גג.
- (7) קו בנין צפוני.
- (8) קו בנין מערבי.
- (9) קו בנין לרחי, ידועג יחידה 3 מי בקומות הקרקע, 5 מי בקומות הטיפוסיות, ו- 2.5 מי לגזוזטראות.
- קו בנין לרחי חברין הירש יחידה 4 מי.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	א. אישור תכנית עיצוב על ידי הוועדה המקומית. ב. הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר לציבור כמסומן בתשריט.
6.2	תנאים למתן תעודת גמר
	א. רישום בפועל של זיקת ההנאה למעבר לציבור 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 ההנחיות 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.