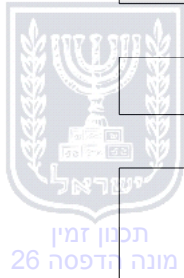


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 507-0322842**

**תא\4393: דרום גן השוטר, תל-אביב**



**מחוז תל-אביב**  
**מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו**  
**סוג תכנית תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית דרום גן השוטר היא תכנית רה-פרצלציה אשר עיקרה פירוק חלקות המושע, קביעת מגרשים ושייכים לבעלים, קביעת שטחי ציבור פתוחים ודרכים.

המרחב ממוקם בשכונת עזרא, בין הרחובות תמוז בצפון, תשרי ממערב, חירותינו ממזרח ופארק מנחם בגין בדרום.

התכנית מפרקת את חלקות המושע למגרשים, ככל הניתן, בהתאם למצב הקיים בשטח ועל ידי כך מעודדת את התחדשות האזור, ציפוף ותוספת בניה למגורים.

התכנון משלב בניה נמוכה, גבוהה בדפנות השכונה ושטח פתוח במרכז השכונה.

שטח התכנית כ-30 דונם, מתוכו כ-19 דונם לטובת מגורים.

השטח כולל שלושה מצבים שונים של תפיסות בשטח, פתרון למצבים אלו בוצעו שמאית על ידי איזון אחוזי בניה:

1. בעלים היושבים על שטח שאינו תואם לשטח הרשום בטאבו.
2. בעלים היושבים על שטח שתואם לשטח הרשום בטאבו.
3. בעלים המחזיקים בשטח בטאבו ללא חזקה בפועל על קרקע בתכנית.

התכנית מקודמת על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תא\4393: דרום גן השוטר, תל-אביב

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0322842

1.2 שטח התכנית 30.356 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

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	180400
קואורדינאטה Y	661200

### 1.5.2 תיאור מקום

דרום מערב שכונת עזרא, בסמוך לספורטק דרום. מצפון רח' תמוז, ממערב ודרום רח' תשרי, ממזרח ספורטק דרום. שטח התוכנית בנוי ברובו וקיימים בו מבני מגורים. האזור מאופיין בבניה נמוכה, תכנון זמין, מונה הדפסה 26. לרוב בניינים פרטיים צמודי קרקע ובניינים משותפים בני 2-3 קומות.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אב	תל אביב-יפו
		אלול	תל אביב-יפו
		זרעים	תל אביב-יפו
		חירותנו	תל אביב-יפו
		ישרש	תל אביב-יפו
		סמ זרת	תל אביב-יפו
		פלג	תל אביב-יפו
		תמוז	תל אביב-יפו
		תשרי	תל אביב-יפו

שכונה עזרא

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6034	מוסדר	חלק	24-26	11, 22-23, 31, 36, 55
6136	מוסדר	חלק	26-27	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תא/ ג/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג/ 1. הוראות תכנית תא/ ג/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5705	3996	20/08/2007
תא/ ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ח. הוראות תכנית תא/ ח תחולנה על תכנית זו.	4978	2239	16/04/2001
תא/ מ/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מ/ 1. הוראות תכנית תא/ מ/ 1 תחולנה על תכנית זו.	3810	313	01/11/1990
תא/ מק/ 2710	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 2710. הוראות תכנית תא/ מק/ 2710 תחולנה על תכנית זו.	4540	4366	03/07/1997
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
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016
תא/ מק/ 2691	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 2691. הוראות תכנית תא/ מק/ 2691 תחולנה על תכנית זו.	4490		11/02/1997
תא/ במ/ 2 / 2215 / ג	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ 2215 ג בתחום הקו העחול.	3971	2026	06/02/1992



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילה רונאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אילה רונאל		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			17/08/2017	שמואל פן	25/01/2018	טבלאות איזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			17/08/2017	שמואל פן	25/01/2018	עקרונות שומה	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500		23/05/2017	אילה רונאל	12/12/2017	מחייב לענין קוי הבנין	לא
מפת מדידה	רקע	1: 500		13/07/1987	אילה רונאל	30/01/2018	מפת מדידה מקור- תכנית 2215 ג-חלק ב	לא
מפת מדידה	רקע	1: 500		13/08/1987	אילה רונאל	30/01/2018	מפת מדידה מקור- תכנית 2215 ג-חלק א	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	23/05/2017	גטניו ברני	25/01/2018		לא

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 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-5218244	03-5216597	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-5218244	03-5216597	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

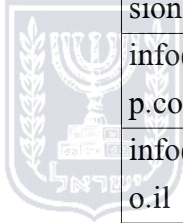
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				ועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-5218244	03-5216597	
בעלים				מדינת ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632000	03-7632010	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים פרטיים נוספים כמפורט בטבלאות האיזון.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילה רונאל		רונאל אדריכלים	תל אביב- יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvision.net.il
	מודד	גטניו ברני	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	info@datama p.com
שמאות מקרקעין	שמאי	שמואל פן	55		תל אביב- יפו	מהר"ל	10	03-6097111	03-6097222	info@spenn.c o.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**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
בניין קיים	לענין תכנית זו "בנין קיים" ודומיהם מתייחסים לבנין אשר התקבל לגביו היתר ו/או כפי שמתועד במפת מדידה, שנערכה בתכנית 2215/ג.ב.מ.2 גליון 25 משנת 1991, ללא מבנים ארעים וסככות צמודות ושאינו נוגד את מגמות התכנית (למעט מבנים שהוגדרו להריסה), המאוחר מבין השניים.
בנין חדש	בנין שיבנה לאחר אישור התכנית, שאינו כולל תוספת לבנין קיים.
שטח דירה	סך השטחים העיקרים ושטחי שירות דירתיים, לא כולל גוזזטרואות ושטחי שירות משותפים.

**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**

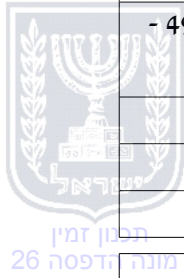
תכנית תא\4393 'דרום גן השוטר' היא תכנית להתחדשות עירונית בשכונת עזרא, באמצעות מהלך איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג, סימן ז' לחוק. תכנית מרחב דרום גן השוטר היא תכנית רה-פרצלציה אשר עיקרה פירוק חלקות המושע על בסיס הקיים בשטח, תוך מתן פתרון תכנוני לבעלי מקרקעין שאינם תופסים חזקה, כך שכל הבעלים יוכלו למצות את זכויותיהם במרחב. התוכנית מגדירה מגרשים למגורים, מסדירה דרכים, מגדילה שטחים ציבוריים פתוחים, מאפשרת בניה חדשה וציפוף עירוני מתוך הרצון לחיזוק שכונת מגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, עפ"י פרק ג, סימן ז' לחוק.
- ב. קביעת שטחי הבניה המרביים במגרשי המגורים.
- ג. קביעת קווי בניין חדשים לפי החלוקה למגרשי מגורים.
- ד. קביעת הוראות בינוי בנוגע למס' הקומות המרבי
- ה. קביעת הוראות בנוגע ליחידות הדיור
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ז. קביעת הוראות בגין הריסה.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	107, 101, 103 - 107
דרך מוצעת	150, 152 - 166
מגורים א'	2 - 4, 6, 7, 10, 12, 14, 15, 17, 19 - 22, 23, 25, 29, 31, 34, 35, 37, 38, 40 - 47, 49 - 56
מגורים ב'	5, 8, 9, 16, 20, 24, 32, 33, 36, 39, 48, 57, 60, 68
מגורים ג'	1, 77, 78
שטח ציבורי פתוח	200 - 212



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	10, 14, 28, 34, 40, 54, 55, 58, 59, 61, 62, 72 - 76
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	8, 16, 32, 39, 60
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	200 - 203, 207, 209
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	209
חזית מסחרית	מגורים א'	12, 14, 15, 17, 19 - 23, 25, 28, 31, 35, 41, 42
חזית מסחרית	מגורים ב'	9, 16, 20, 24, 36
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	100, 101, 103 - 107
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	150, 152 - 166
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	2 - 4, 6, 7, 10, 12, 14, 15, 17, 19 - 22, 23, 25, 29, 31, 34, 35, 37, 38, 40 - 47, 49 - 56, 58, 59, 61, 67, 69, 71 - 76
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	5, 8, 9, 16, 20, 24, 32, 33, 36, 39, 48, 57, 60, 68
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	1, 77, 78
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	200 - 212



### 3.2 טבלת שטחים

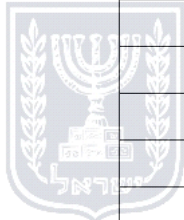
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך גישה מוצעת	880	2.90
דרך מוצעת	5,702	18.80
מגורים ב	21,443	70.71
שביל	93	0.31
שטח ללא תכנון מפורט	709	2.34
שטח ציבורי פתוח מוצע	1,500	4.95
<b>סה"כ</b>	<b>30,327</b>	<b>100</b>



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,443.8	18.01

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.26	1,286.98	דרך מוצעת
40.17	12,140.39	מגורים א'
13.40	4,048.69	מגורים ב'
9.86	2,980.04	מגורים ג'
14.30	4,322.07	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>30,221.98</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים ומסחר 1 בקומת הקרקע (לאורך רחוב חירותינו בלבד)
4.1.2	הוראות
א	חניה תותר חניה על קרקעית - בהתאם לקובץ ההנחיות המרחביות של עיריית ת"א-יפו ובכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
ב	עיצוב אדריכלי לטובת שילוב המבנה בשכונה, כתנאי וכחלק מהגשת בקשה להיתר בניה יוצג פתרון עיצוב אדריכלי לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. הנחיות בינוי בהתאם ל"מסמך הנחיות מרחביות" של עיריית ת"א.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים מגורים ומסחר 1 בקומת הקרקע (לאורך רחוב חירותינו בלבד)
4.2.2	הוראות
א	חניה תותר חניה על קרקעית בהתאם לקובץ ההנחיות המרחביות של עיריית ת"א-יפו ובכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. למעט, תא שטח 8- בו חובת הקמת חניה תת קרקעית.
ב	עיצוב אדריכלי 1. לטובת שילוב המבנה בשכונה, כתנאי וכחלק מהגשת בקשה להיתר בניה יוצג פתרון עיצוב אדריכלי לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. למעט תא שטח 8, בו תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות בסעיף 6.1, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. הנחיות בינוי בהתאם ל"מסמך הנחיות מרחביות" של עיריית ת"א.
4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים מגורים ומסחר 1 בקומת הקרקע (לאורך רחוב חירותינו בלבד)
4.3.2	הוראות
א	חניה מקומות החניה הדרושים יבנו בקומות חנייה תת-קרקעיות.
ב	עיצוב אדריכלי 1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתאי שטח 78,1,77 יהיה אישור תוכנית לעיצוב אדריכלי, בהתאם לסעיף 6.1. "עיצוב אדריכלי" לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. הנחיות בינוי בהתאם ל"מסמך הנחיות מרחביות" של עיריית ת"א.

<b>4.3</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. גנים ציבוריים לרווחת התושבים הכוללים גינות, פיתוח שבילים, פינות ישיבה, תאורה, מערכות השקיה, מתקני משחק, הצללה וכדומה. ב. תותר זכות מעבר לתשתיות ציבוריות ולתשתיות חברת החשמל בשטחים הפתוחים הציבוריים.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> מיקומם של התשתיות המוזכרות לעיל יקבע במסגרת הבקשות להקמתם ובכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל. ב. בשטח הדרכים יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל. ב. בשטח הדרכים יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת					ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות							
מגורים ג'	1	514	1133	283	1416	15	29	6	2	3	3	3
מגורים א'	2	190	75		75	1	5	3	2	3	3	2
מגורים א'	3	239	123	19	142	2	8.4	3	2	3	3	2
מגורים א'	4	151	101		101	1	6.6	3	2	3	3	2
מגורים ב'	5	168	211	32	243	3	18	4	2	3	3	2
מגורים א'	6	255	83		83	1	4	3	2	3	3	2
מגורים א'	7	266	117	18	135	2	7.5	3	2	3	3	2
מגורים ב'	8	1231	1540	385	1925	20	16	6	3	4	3	3
מגורים ב'	9	574	600	90	690	8	14	4	0	3	3	2
מגורים א'	10	451	239	36	275	3	7	3	2	3	3	2
מגורים א'	11	216	128	19	147	2	9.2	3	2	3	3	2
מגורים א'	12	164	49		49	1	7	3	0	3	3	2
מגורים א'	14	193	73		73	1	5	3	2	3	3	0
מגורים א'	15	158	89		89	1	6	3	2	3	3	0
מגורים ב'	16	134	150	23	173	2	15	4	0	3	3	2
מגורים א'	17	276	148	22	170	2	7	3	2	3	3	0
מגורים א'	18	220	180	27	207	2	9	3	2	3	3	0
מגורים א'	19	109	69		69	1	9	3	1	3	3	0
מגורים ב'	20	111	142	21	163	2	18	4	1	3	3	0
מגורים א'	22	160	76		76	1	6	3	2	3	3	2
מגורים א'	23	170	49		49	1	6	3	2	3	3	0
מגורים ב'	24	220	193	29	222	3	14	4	2	3	3	0
מגורים א'	25	177	138	21	159	2	11	3	2	3	3	0
מגורים א'	26	257	175	26	201	2	8	3	2	3	3	0
מגורים א'	27	298	201	30	231	3	10	3	2	3	3	0
מגורים א'	28	167	119	18	137	2	12	3	2	3	3	0
מגורים א'	29	327	259	39	298	4	12	3	2	3	3	0
מגורים א'	31	160	53		53	1	6	3	0	3	3	0
מגורים ב'	32	112	130	20	150	2	18	4	0	3	3	0
מגורים ב'	33	135	142	21	163	2	14.8	3	2	3	3	0
מגורים א'	34	127	83		83	1	7.9	3	2	3	3	0
מגורים א'	35	96	46		46	1	10	3	2	3	3	0
מגורים ב'	36	76	127	19	146	2	26	4	2	3	3	0
מגורים א'	37	192	132	20	152	2	10	3	2	3	3	2
מגורים א'	38	195	147	22	169	2	10	3	2	3	3	2
מגורים ב'	39	303	277	42	319	4	13.2	3	2	3	3	2
מגורים א'	40	149	123	18	141	2	13.4	4	2	3	3	2
מגורים א'	41	181	138	21	159	2	11	3	2	3	3	0
מגורים א'	42	150	100		100	1	7	4	0	3	3	2

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	
														שרות	עיקרי
2	2	2	2	3	7.8	1	45	82	105	105	129	43	מגורים א'		
2	2	(13)	1	3	11.5	1	45	80	70	70	87	44	מגורים א'		
2	2	2	2	3	6.6	1	45	56	83	83	150	45	מגורים א'		
2	(4) 2	2	2	3	6.9	1	45	70	101	101	145	46	מגורים א'		
2	(4) 2	2	2	3	6	1	45	62	98	98	159	47	מגורים א'		
2	2	2	2	4	9	1	45	101	108	108	107	48	מגורים ב'		
2	2	2	2	3	6.5	1	45	64	99	99	155	49	מגורים א'		
2	2	2	2	3	14	2	45	97	140	18	144	50	מגורים א'		
2	2	1	1	3	11	1	45	76	69	69	91	51	מגורים א'		
2	2	2	2	3	10	1	45	67	66	66	102	52	מגורים א'		
2	3	3	3	4	10.5	4	45	79	298	39	379	53	מגורים א'		
2	2	2	2	3	8.5	2	45	84	197	26	234	54	מגורים א'		
2	2	1	1	3	7	1	45	72	102	102	142	55	מגורים א'		
2	2	2	2	3	5	1	45	43	87	87	201	56	מגורים א'		
2	2	2	2	4	17	4	45	158	372	49	236	57	מגורים ב'		
(14) 2	2	(4)	(4)	3	6.4	2	45	66	206	27	314	58	מגורים א'		
2	2	2	2	3	9.5	2	45	71	150	20	211	59	מגורים א'		
(4)	2	(4)	3	4	15.2	7	45	145	669	87	461	60	מגורים ב'		
(15) 1.5	2	2	2	3	5	1	45	44	85	85	194	61	מגורים א'		
2	2	2	2	3	4.1	2	45	36	173	23	487	62	מגורים א'		
2	2	2	2	3	6	1	45	54	90	90	168	63	מגורים א'		
2	2	2	2	3	6	1	45	58	96	96	166	64	מגורים א'		
2	2	2	2	3	9.6	2	45	61	127	17	208	65	מגורים א'		
(17) 2	3	1.5	(16) 2	3	4.4	1	45	40	90	90	228	66	מגורים א'		
2	2	2	2	3	5	1	45	44	88	88	202	67	מגורים א'		
2	2	2	2	3	15	3	50	129	253	33	196	68	מגורים ב'		
(18) 3	2	3	3	3	12	10	45	100	806	105	809	69	מגורים א'		
(20) 2	1	1	(19) 1.5	3	10	1	45	52	56	56	97	71	מגורים א'		
(18) 3	2	2	2	3	5.5	3	45	48	259	34	545	72	מגורים א'		
2	2	(4)	2	3	6.2	1	45	49	79	79	162	73	מגורים א'		
2	1	2	2	3	7.3	1	45	75	103	103	137	74	מגורים א'		
2	2	2	2	3	6	1	45	49	81	81	167	75	מגורים א'		
2	2	2	2	3	6.6	2	45	59	178	23	302	76	מגורים א'		
3	3	3	3	9	29	34	45	284	3230	646	1138	77	מגורים ג'		
3	3	3	3	10	29	40	55	281	3768	754	1342	78	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 המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:



- א. השטחים המוצגים בטבלה 5 אינם כוללים שטחים שבתת הקרקע אשר יקבעו לפי תכנית ע' 1
- ב. השטחים המוצגים בטבלה 5 אינם כוללים שטחים מתוקף תכנית ג 1.
- ג. הטבלה אינה כוללת את שטח הממ"ד. שטחו ע"פ תקנות החוק בנוסף לשטח המצוין בטבלה.
- ד. מרפסות: תותר בניית מרפסות (גוזזטראות) אחת מעל השניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה. שטח מרפסת יהיה עד 14 מ"ר ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר יח"ד. כמו כן, לא ניתן להעביר את שטח המרפסות המקורות לשימוש אחר.
- ה. שטחי השירות ישמשו למערכות טכניות, מתקני שירות, אחסנה, חדר מדרגות, חניה. ושימושים נוספים כמוגדר בתקנות.
- ו. בבתיים הפונים לרח' חירותנו יותר קו בניין קדמי 0.
- ז. תאסר בליטה של מרפסות מעבר לקו מגרש לתחום המדרכה. חריגה זו תוגדר כסטיה ניכרת.
- ח. גודל יח"ד מינימלי יהא 55 מ"ר (לא כולל ממ"ד). למעט תא שטח 12,31,35 גודל יח"ד מינימלי יותר 46 מ"ר. (לא כולל ממ"ד)
- ט. ממוצע יח"ד במגרש יהיה 72 מ"ר. (לא כולל ממ"ד). למעט מגרשים מתחת ל 4 יח"ד במגרש.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) כלפי רחוב תשרי.
- (2) כלפי רחוב תמוז.
- (3) כלפי הדרך בשצ"פ ממזרח.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) לרח' חירותנו.
- (6) כמסומן לתשריט.
- (7) כלפי רחוב חירותינו..
- (8) כמצוין בתשריט..
- (9) כלפי חלקה 28.
- (10) כלפי הפארק ממזרח.
- (11) כלפי השצ"פ.
- (12) לרח' אב.
- (13) כמסומן בתשריט
- .
- (14) כלפי רחוב אב..
- (15) כלפי הדרך..
- (16) לפי תשריט..
- (17) כלפי רחוב אלול.
- (18) כלפי רחוב תשרי..
- (19) לרח' אלול.
- (20) כמפורט בתשריט, כלפי לרח' ישרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**6. הוראות נוספות**

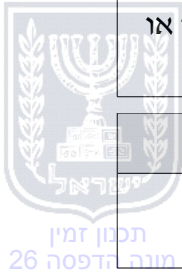
<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>אישור תכנית עיצוב יהיה תנאי להגשת בקשה להיתר במתחם הכולל את תאי שטח 77 ו-78 או במתחם הכולל תאי שטח 1 ו-8. הראשון מביניהם במתחם. תכנית עיצוב אדריכלי תעשה ע"פ הנחיות מה"ע התקפות לעת הוצאת ההיתר לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. לשיקול דעת הועדה המקומית לחלק את המתחם למקטעי תכנון. התכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר:</p> <p>1. מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח וחיבוריות למגרשים הסמוכים ולפארק, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, כניסות לחניה, יחס לבינוי הקיים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים. יש לשים דגש על אופי הבינוי כלפי הפארק והשכונה והמשכיות השטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>2. הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים, בניה בת קיימא, התיחסות לסוגיית הניקוז במתחם ומתקני תשתיות, מתקני התשתיות ימוקמו בתת הקרקע. בסמכות מה"ע לקבוע מיקום שונה של המתקנים.</p> <p>3. תכנית העיצוב תכלול פירוט תמהיל יח"ד ותחייב יצירת מגוון של דירות כולל שיעור של דירות קטנות, בינוניות וגדולות.</p>	
<b>6.2</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>1. בנין חדש - א. יבנה כולו בקונטור קוי הבניין כמסומן בתשריט, בהתאם לתכנית המותרת ולמספר הקומות כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן. תנאי למימוש זכויות הבניה כמפורט בטבלת השטחים יהא הריסת המבנים הקיימים החורגים מקווי בניין. 2. בנין קיים (בהתאם להגדרה) - תותר תוספת קומה שניה על קומה קיימת בהתאם לקווי הבנין החדשים. לשיקול מהנדס העיר או מי מטעמו לאפשר סטיה של עד קו בנין מינימלי של 1.5 מטר מקו מגרש, על מנת להתאים את הבינוי החדש לקונטור הקיים בקומת הקרקע. על אף האמור, לא יותר צמצום קווי בנין לחזית הפונה לשטח ציבורי או דרך. ב. תוספת קומה שלישית ואילך תעשה בהתאם לקווי הבנין החדשים. 3. הנחיות כלליות- א. בסמכות מה"ע או מי מטעמו צמצום לקו בנין 0, כל עוד הוכח כי אין הפרעה למגרש שכן או בשטח ציבורי. קו בנין צידי 0 בין שני מגרשים יעשה בהסכמת השכן. ב. במבנה חדש או קיים לא תתאפשר בליטה של מרפסות מעבר לקו בנין בתחום המדרכה. סטיה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת. ג. שטח בניה-שטחי המגרשים ושטחי הבניה העיקריים המרביים יהיו כמצוין בטבלת שטחי בניה שלהלן או במקרה של אישור בניה קיימת ע"פ המצב שהיה בפועל (כמתועד במפת מדידה, שנערכה בתכנית 2215/ג.ב.מ.2 גליון 25 משנת 1991) ע"פ הגבוה מביניהם. ד. חלוקה של מגרשים תתאפשר בתנאי לתשריט חלוקה לאישור ועדה מקומית. גודל מינימלי של מגרש יהיה 200 מ"ר. איחוד מגרשים יתאפשר בכפוף לפרסום הקלה והגשת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה. גודל מגרש מקסימלי יהיה 500 מ"ר.</p>	



	<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p>ה. לא יותרו דירות גן אלא דירות קרקע בלבד, למעט בבניה עד 4 יח"ד. (כולל) ו. הנחיות בינוי, חומרי גמר ובניה בקו בנין 0 לכלל הבניינים יעשה בהתאם למסמך הנחיות מרחביות.</p>	
	<p><b>6.3 דרכים וחניות</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר בניה. 2. בתאי שטח 1,8,77,78 מיקום החניות, יהא תת קרקעי בשטח המגרש ובהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי. 4. בבניינים בהם מתוכננת חניה תת קרקעית, יש לתכנן את הרמפה בתוך תחום קווי הבנין בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ת"א-יפו . 3. יותר איחוד רמפות במגרשים סמוכים. 4. בשאר המגרשים תותר חניה על קרקעית בתחום קווי המגרש, במרווח הצידילאה אחורי בלבד, בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בתחום המבנה. 5. יותר חניות אופנועים ואופניים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובהתבסס על ההנחיות המרחביות המאושרות על ידי הועדה המקומית.</p>	
	<p><b>6.4 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>השטחים המיועדים לדרכים וכן שטחים ציבוריים בתחום התכנית ירשמו בבעלות עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.</p>	
	<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p> <p>יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p>	
	<p><b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאים להגשת בקשת היתר בניה :</p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרשים 1,8,77,78 אישור תוכנית לעיצוב אדריכלי. 2. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 3. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. 4. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 5. תנאי להיתר בניה יהא הריסה של המבנים הקיימים החורגים לתוואי הדרך המוצעת ו/או קיימת הסמוכה, ו/או בשטחים ציבוריים פתוחים סמוכים. בהתאם לסעיף 6.8 ("הריסות</p>	



<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>ופינויים")</p> <p>6. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.</p> <p>7. כל בניה חדשה תעמוד בתקן הישראלי המינימלי לבניה ירוקה או לפי דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>



<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	<p>מסירת החזקה של השטחים הציבוריים בתחום הבקשה להיתר, לבעלות העירייה ובהתאם להתחייבות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>

<b>6.8</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>א. תנאי למתן אישור לתחילת עבודות בשטח יהיה ביצוע הריסה ופינוי מכל מבנה, אדם או חפץ, גדרות ופינוי כל פסולת בניה וחופשיים מכל שימוש וחזקה. הריסה ופינוי יבצעו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו והוצאותיו, הן של השטח המגרש והן של השטח הציבורי.</p> <p>לרבות הריסת חלקי בנייה שאינם תואמים למפת מדידה-גיליון 25 לתכנית מתאר מקומית 2215 ג.ב.מ.2 משנת 1991 או בהתאם להיתר בניה מאושר, המאוחר מבין השניים.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהא הריסת כל מבנה וחלקי מבנה החורגים לתחום דר\שצ"פ.</p> <p>ג. תותר השארת חלקי מבנים שאינם תואמים למפת המדידה 2215 ג, אם חלק זה משלים "מבנה קיים", תואם את הגדרות התכנית ומתאפשר ביחס לזכויות הבניה הניתנות במסגרת תכנית תא\4393.</p> <p>ד. שלביות ההריסה של כל המבנים והגדרות המשויכים למגרש, תוגדר בשלב בקשת תיק המידע, על גבי מפה מצבית, בהתאם לדרישות מחלקת רישוי.</p> <p>ה. למרות האמור לעיל, העירייה תהיה רשאית לבצע פינויים אם נאלצה לעשות כן כדי להבטיח ביצוע דרך, שטח ציבורי פתוח.</p> <p>במקרים אלה לא יוצא היתר בניה לבעלים עליו חלה חובת הפינוי על פי סעיף זה, אלא לאחר החזר הוצאות הפינויים לעירייה כשהם נושאים ריבית והצמדה כחוק, מיום תשלום הוצאות הפינויים בפועל ועד למועד התשלום.</p>



<b>6.9</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>
	<p>א. עבודות עפר: גבול המגרש יהיה גבול מירבי לעבודות עפר, קירות וגידור. במגרש במילוי יבנה בשלב ראשון קיר תמך בגבול המגרש, לא תותר חריגה של עבודות עפר מעבר לגבול המגרש.</p> <p>ב. אין לבצע כל עבודה בשטח מגונן או בקירבת שטחים מגוננים, עצים, ריהוט ומתקני רחוב ללא נוכחות מפקח מטעם מחלקת גנים ונוף בשטח ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור רחובות ואתרים.</p> <p>ריהוט רחוב שיפורק כתוצאה מביצוע העבודות יועבר למחסני המחלקה לשיפור רחובות ואתרים. באחריות היזם\קבלן ועל חשבונו או מתקציב הפרויקט להחזיר את הריהוט לשטח בו בוצעה העבודה בהתאם להנחיות ואישור המחלקה לשיפור רחובות ואתרים.</p>



<b>6.10</b>	<b>מסחר</b>
	<p>תותר חזית מסחרית לאורך רחוב חירותינו בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>בהתאם לשימושים המותרים בתכנית המתאר תא\5000 בסעיף 3.2.4 (א): להלן מסחר 1.</p> <p>כל זאת באישור מה"ע או מי מטעמו, בתנאי שהשימוש אינו מהווה הפרעה ובתיאום הגורמים הרלוונטים למניעת מטרדים.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תוקף התוכנית יחול למשך 15 שנים מיום אישורה.  
ניתן יהיה להתחיל בביצוע התוכנית מיד לאחר אישורה כחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26