

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0706978

המשתלה דרום-מערב תא/מק/4868



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

שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח ציבורי פתוח, מגורים, דרך, שטח פרטי פתוח. במטרה להקים 50 יחידות דיור, כמחציתן לדיור בהישג יד להשכרה ארוכת טווח בבעלות אחת במגרשים 1A ו/או 1B, במבנים בני 4 קומות+ קומת גג חלקית מעל מרתפי חניה לאורך שטח ציבורי פתוח. התכנית תאפשר מימוש ציר ירוק עירוני לפי תכנית המתאר תא/5000.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

המשתלה דרום-מערב תא/מק/4868

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית

507-0706978

שטח התכנית 1.2

5.339 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מפורטת

סוג התכנית

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	183800
קואורדינאטה Y	670350

### 1.5.2 תיאור מקום

דרום מערב שכונת המשתלה.  
מצפון לשורת הבתים הצפונית של רחוב ענתות, מדרום לשורת הבתים ברחוב מקס ברוד ממזרח לרחוב משה סנה, ממערב לגן הפיקוסים.

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

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

המשתלה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6615	מוסדר	חלק	276	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
276	תא/1488

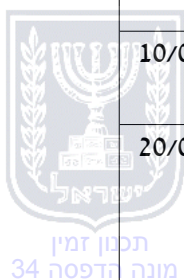
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/4 א/4. הוראות תכנית תמא/23/4 א/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/4 א/4
20/10/1974	185	2054	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/1488. הוראות תכנית תא/1488 לא תחולנה על תכנית זו.	החלפה	תא/1488
25/07/2006	4444	5559	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/1488. הוראות תכנית תא/1488 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/3260
10/05/2006	4150	5526	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/3440.	החלפה	תא/3440
20/06/1968		1458	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/722 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/722
20/08/2007	3996	5705	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ג/1 ממשיכות לחול.	שינוי	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
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
22/12/2016	1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/5000. הוראות תכנית תא/5000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/5000



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טל יער-קוסט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טל יער-קוסט		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט התכנית ע"ג קומפילציית תכניות מאושרות	11: 43 16/01/2020	טל יער-קוסט	02/01/2020		1: 500	מנחה	תשריט התכנית
לא	מצב מאושר	11: 05 03/02/2020	טל יער-קוסט	03/02/2020		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח 1 - בינוי מנחה מחייב לנושא סימון עצים לשימור	09: 05 21/01/2021	טל יער-קוסט	12/01/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח 2- תנועה	09: 17 21/01/2021	כנרת דביר	21/01/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח 3- סקר עצים	12: 12 22/09/2019	אדיר אלוויס	23/03/2015		1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח 4 - סקר תשתיות	09: 16 21/01/2021	יאיר קורנברג	21/01/2021		1: 500	מנחה	תשתיות

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל מחוז ת"א	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632073	03-7632074	gilit@mami. gov.il



מחלקת תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קימת לישראל ע"י ממ"י מחוז ת"א	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632073	03-7632074	



מחלקת תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**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	טל יער-קוסט	39352	יער קורין ניהול ותכנון בע"מ	תל אביב- יפו	בן שטח שמעון	9	03-5187766	03-5187888	yaar@yaar.ne t

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	סוקר עצים	אדיר אלוויס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190		aadir@013.net.il
	יועץ תחבורה	כנרת דביר		ר.ע.מ הנדסה בע"מ	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	
	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג		סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	
	מודד	שרייבר שגיא	1007	חץ הצפון	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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**

בניית 50 יח"ד, כמחצית לדיור בהישג יד להשכרה ארוכת טווח, לאורך שטח ציבורי פתוח תוך מימוש ציר ירוק עירוני לפי תכנית המתאר תא/5000.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

- א. שינוי ייעוד משטח חקלאי למגורים, דרך מוצעת, שטח פרטי פתוח, ושטח ציבורי פתוח.
- ב. בניית 50 יח"ד, מתוכן 25 יח"ד לדיור בהישג יד ל-20 שנה ע"פי תיקון 120 לחוק, ואחר כך להשכרה לצמיתות ולא למכירה, בבעלות אחת, במגרשים 1A ו/או 1B
- ג. הגדרת מגרשים ושטחי בניה למגורים מעל הקרקע וקביעת שטחי בנייה תת קרקעיים לחניה ולמרתפים
- ד. קביעת הוראות בניה, קווי בניין, גובה, עקרונות בינוי ותנאים להיתרי בניה בכל שטח התוכנית.
- ה. הרחבת תחום הדרך משה סנה בהתאם לתכניות גובלות.
- ו. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר הולכי רגל לאורך מגורים בצמוד לציר הירוק ובשפ"פ.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1A, 1B, 2A, 2B
שטח ציבורי פתוח	5 - 3
שטח פרטי פתוח	1C
דרך מאושרת	7
דרך מוצעת	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	4
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	7
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1A, 1B, 2A, 2B
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	1C
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1A
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	1B, 2A, 2B
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	1C
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	4
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1A, 1B, 2A, 2B
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	1C
מבנה להריסה	מגורים ג'	2A, 2B
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	3
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ג'	1A, 1B, 2A, 2B
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	1C
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח ציבורי פתוח	4, 3
קו בנין עילי	מגורים ג'	1A, 1B, 2A, 2B
קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	1C
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1A, 2B
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	4, 3

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח חקלאי	5,339	100
סה"כ	5,339	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	871.04	16.34
דרך מוצעת	222.5	4.17
מגורים ג'	2,160.79	40.53

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.79	308.56	שטח פרטי פתוח
33.17	1,768.74	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>5,331.62</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים מתוך 50 יח"ד המותרות, 25 יח"ד תהיינה לדיור בהישג יד במשך 20 שנה בהתאם לתיקון 120 לחוק ואח"כ להשכרה לצמיתות במגרשים 1A ו/או 1B בלבד. הן תהיינה בבעלות אחת ולא ניתן למכור אותן.</p> <p>2. מחסנים דירתיים וחניה תת קרקעית.</p> <p>3. פתרונות לפינוי אשפה.</p> <p>4. שטחים לרווחת הדיירים, כגון מועדון דיירים, חדר אופניים וכיו"ב.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>א. הדירוג המופיע בנספח הבינוי וחתכים הוא מחייב ומידת הדירוג היא מידת מינימום מחייבת לכל הבניינים</p> <p>ב. תותר הבלטת גזוזטראות עד גבול מגרש צפוני ועד 1.20 מטרים מקו בניין דרומי.</p> <p>ג. גובה הבניין, כולל בניה על הגג, לא יעלה על 19.0 מ'</p> <p>ד. מספר הקומות יהיה עד 5 כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית. תוספת קומות תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ה. תותר הצמדת חצרות לדירות בקומת הקרקע בחזית הדרומית בלבד.</p> <p>ו. הכניסות למגרשי המגורים יהיו מהחזית הצפונית, לא תותר כניסה מהשפ"פ</p> <p>ז. שטח דירה ממוצע (כולל מרחב מוגן דירת) לא יעלה על 80 מ"ר</p> <p>ח. הגישה להולכי רגל למגרשי המגורים תהיה בחזית הצפונית בקומת הקרקע, בין גבול המגרש הצפוני וקו הבניין תירשם זיקת הנאה ברוחב מטר אחד למעבר פתוח לציבור ולכניסה למגורים אשר תצטרף לנסיגה של 2 מ' של חזית הבניין. קו הבניין ביתר הקומות יהיה כמצוין בפרק 5 ובתשריט.</p> <p>ט. תותר הקמת חדרי שנאים במרתף בכל אחד מהמגרשים בהתאם לצורך החשמלי ועל פי דרישות והנחיות חברת החשמל במסגרת הבקשות להיתרי הבניה.</p> <p>י. החניה תהיה תת קרקעית ומשותפת לכלל המגרשים, הכניסה לחניה תהיה מרחוב ענתות בתחום השטח הפרטי הפתוח. הכניסה לחניה תהיה משותפת דרך מגרש 1C. למגרשים 2A ו 2B יהיו חניות נפרדות ביניהם וממגרש 1 הכללי. תינתן זיקת מעבר דרך חנית מגרש 1B למגרשים אלה.</p> <p>יא. תותר בניית פרגולה מחומר קל, לפי חוק, בחצרות הפרטיות הדרומיות בלבד. עיצוב הפרגולה ייקבע בהיתר הבנייה הראשון.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>גינון, נטיעות, ריצוף, מדרגות, מעבר תשתיות ציבוריות, מתקני משחק, מעלית או רמפה לחנייה תת קרקעית וכיו"ב, מעלית הולכי רגל מתקני סילוק אשפה, מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בזיקת הנאה לציבור.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>א. תבוצע רחבה מרוצפת ומגוננת מעל חניה תת קרקעית לשימושים נלווים כגון גישה לחניה תת</p>

<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
	<p>קרקעית וסילוק אשפה כמפורט לעי"ל.</p> <p>ב. יותרו שימושים נלווים לאצירת אשפה וגישה לחניה תת קרקעית.</p> <p>ג. גובה מילוי הקרקע יאפשר גינון, נטיעות ובתי גידול בהתאם למדיניות עירונית בנושא עצים של עיריית תל אביב סעיף 5.</p> <p>ד. תשמר זכות מעבר לצמיתות להולכי רגל לחיבור בין רחוב ענתות מדרום לשטח ציבורי פתוח שמצפון.</p> <p>ה. תותר כניסת כלי רכב לחניה תת קרקעית, מיקום רכב חירום, רחבת כיבוי אש.</p> <p>ו. על כל מגרש חלה חובת תחזוקה ע"י חברת ניהול ואחזקה לניהול בניינים, החניה וכל המתקנים המשותפים. חובת חברת ניהול תירשם כהערת אזהרה בספרי מקרקעין.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון, נטיעות, ריצוף, מעבר תשתיות ציבוריות, מתקני משחקים, פיתוח שביל אופניים, ריהוט רחוב, הצללה וכיו"ב.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. השצ"פ בתאי שטח 3, 4 יתוכננו ויפותחו בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, כציר ירוק עירוני המהווה המשך רציף של שמורת הפיקוסים שממזרח. רוחבו 12 מטרים ומטר אחד נוסף בזיקת הנאה במגרשי המגורים - רוחב כולל של 13 מטרים.</p> <p>2. תותר גישה לרכב חירום כולל מיקום רחבת כיבוי אש.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
1	4	3	3	3	5	27	2899		810	1836	1185	1A	מגורים ג'
1	4	0	3	3	5	9	953		270	612	394	1B	מגורים ג'
1	4	3	0	3	5	7	725		210	476	292	2A	מגורים ג'
1	4	0	1	3	5	7	725		210	476	292	2B	מגורים ג'
1	0	0	0	3	1	0	785		100	0	309	1C	שטח פרטי פתוח

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

**הערה ברמת הטבלה:**

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים עבור מרפסות מקורות או בלתי מקורות בהתאם לתקנון החוק. מספר קומות כולל בניה על הגג לפי ג/1 וקומת הקרקע זכויות ג/1 נכללו בתוך זכויות הבניה המותרות

קוי בניין:

קו בניין בקומת הקרקע- בחזית צפונית 3מ', בשאר החזיתות כמצוין בטבלה.

קוי בניין מעל קומת הקרקע- כמצוין בטבלה

קוי בניין תת קרקעיים - קו בניין 0 בכל החזיתות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב אדריכלי**

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית לאישור ועדה מקומית. התכנית תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ותכלול את הנושאים הבאים:
  - א. קביעת מפלסי הכניסות הקובעות לבניינים, מיקום הכניסות, תכניות המרתפים כולל מערכת האוורור, וכן מיקום חדר שנאים ומרחקו ממקומות שהיית אנשים.
  - ב. תכנון השפ"פ פיתוח ואופן הגישה לחניה התת-קרקעית.
  - ג. קביעת שלביות ביצוע ומימוש הפרויקט כולל שלביות להקמה, טיפול ותחזוקת השפ"פ והמרתפים מתחת לשפ"פ, קביעת מיקום המרתפים ביחס לגבולות המגרש.
  - ד. קביעת תמהיל יח"ד, וכן מספר יח"ד לדיוור בהישג יד להשכרה לצמיתות בכל אחד מהמגרשים 1A ו-1B.
  - ה. מיקום מתקני חנייה לרכב דו גלגלי בקומות המרתף, מיקום חניות אופניים בהתאם לתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
  - ו. מיקום ופירוט מתקן חניה אוטומטי ו/או מעלית ו/או רמפה תת קרקעית.
  - ז. סימון החצרות המוצמדות לדירות קרקע בחזית הדרומית של התכנית.
  - ח. הפיתוח יכלול תכנית לניהול מי נגר, כחלק ממנו יכללו בתי גידול לעצים בוגרים בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
  - ט. קביעת פתרונות אשפה למתחם, לפי הנחיות אצירת אשפה.
  - י. פריסת כל הקירות / הגדרות בגבולות התכנית, בין השפ"פ והמגרשים ובגבול הדרומי של התכנית לכיוון מגרשי המגורים ברחוב ענתות.
  - יא. קביעת מיקום רחבת כיבוי אש.
  - יב. פירוט הסדרי התנועה בכניסה מרחוב ענתות, כולל סימון של אבני שפה, ופירוט תכנון הגישה למרתפי החניה בתחום השפ"פ, בין אם יוחלט על מעלית ובין אם על רמפה, כולל עמדות המתנה.
  - יג. הוראות לבנייה ירוקה לכל מגרש לאישור מה"ע או מי מטעמו.
  - יד. תכנית פיתוח שטח ועיצוב אדריכלי תתואם עם תאגיד המים.
  - טו. עקרונות עיצוב הפרגולה

**6.2****הוראות פיתוח**

1. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התוכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי, באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי, בתחום שטחים ציבוריים פתוחים, יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה, בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה, כשטחים ציבוריים פתוחים.
2. 15% משטח המגרש יישמר פנוי עבור פתרונות לבניה משמרת נגר, מעל ומתחת לפני הקרקע, הכל בהתאם לתמ"א 34/ב'4 פרק ד' ובהתאם לחוות דעת הידרולוג.
3. תותר גדר בין השטח הפרטי הפתוח (שפ"פ) ומגרשי המגורים, אך לא תותר גדר בתחום שטחים פרטיים פתוחים (השפ"פ) אשר עלולה להפריע או למנוע מעבר חופשי לציבור או שטחים הנמצאים בתחום זיקת הנאה.
4. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים.
5. כחלק מתכנית העיצוב הפיתוח והעיצוב אדריכלי (לפי סעיף 6.1) בשצ"פ בתא שטח 4 תישמר רצועה ברוחב 3.5 מטר פנויה מעצים/בינוי לתחזוקת קו הביוב.

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>1. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח שטח ועיצוב אדריכלי כמופיע בסעיף 6.1                  2. נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישות אגף שפ"ע.                  3. תנאי איכות הסביבה ובניה ירוקה עפ"י התקנים שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, וכן טיפול בחומרי חפירה ומילוי כמשאב, בהתאם להנחיות מינהל התכנון.                  4. השטחים המיועדים לציבור יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל 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.                  5. הבטחת רישום הערת אזהרה לגבי הבטחה תכנון ופיתוח ותחזוקת השפ"פ במפלס העילי ואישור לעירייה לבצע שם עבודות באם יידרש.                  6. הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר לציבור ולתשתיות בשפ"פ.                  7. הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר לציבור ולתשתיות ברוחב 1 מ' המצטרף לשצ"פ ברוחב 12 מ'.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>1. תנאים לאכלוס יהיו:                  א. רישום בפועל של השטחים הציבוריים על שם העירייה.                  ב. רישום זיקת הנאה למעבר הציבור ולמעבר תשתיות בשטח פרטי פתוח.                  2. תנאי לתעודת אכלוס רישום בפועל של ההתחייבויות המפורטות בסעיף 6.3, וביצוע בפועל של כל שטח השפ"פ.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט יחולו ההוראות הבאות:                  א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ או קבוצת עצים המסומנים לשימור.                  ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ או קבוצת עצים להעתקה או לעקירה יהיה קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ או קבוצת עצים חליפיים בתאי שטח 3, 4 או 5 שייעודם שטח ציבורי פתוח.                  ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה לפי הנחיית פקיד היערות.</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. כל החניה תהיה בתת הקרקע.                  ב. הכניסה לחניה לכל מגרשי המגורים תהיה משותפת לכל המגרשים ותמוקם בתחום השטח הפרטי הפתוח 1C כמסומן בנספח הבינוי והתנועה של התוכנית.                  ג. הגישה למרתף החנייה המשותף תהיה מרחוב ענתות ע"י רמפה או מעלית חניה ומתקן חניה אוטומטי.                  ד. מספר החניות יהיה על פי תקן החניה המרבי 1:0.8 (0.8 מקום חניה לכל יח"ד).</p>	
<p><b>תחזוקה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשימוש ולמעבר הציבור, מעברים הפתוחים לציבור, מעליות, תשתיות, מתקני חניה אוטומטיים והמרתפים שבשטח התכנית יתופעלו על ידי חברה לניהול אשר תהיה אחראית לניהול התקין ותחזוקתו השוטפת לרבות: ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, בטחון אזרחי ובטחון שוטף וכיו"ב. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול והחזקה לשטחים המשותפים ו/או לחניון.</p>	



<b>6.7 תחזוקה</b>	
	בעת הוצאת היתר בנייה תינתן התחייבות מבקשי ההיתר לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה את תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה לטובת הציבור ולשימוש הולכי הרגל, ותאפשר לעיריית תל אביב לבצע עבודות בשטחים אלו, במידת הצורך.

<b>6.8 זיקת הנאה</b>	
	<p>א. השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה יהיו פתוחים לצמיתות למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ומעבר תשתיות ותרשם עליהם זיקת הנאה למעבר הציבור בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>ב. פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרכים הסמוכות ו/או השצ"פ תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב</p> <p>ג. בשטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה לרכב תותר כניסה ומעבר רכב במרתף החניה התת קרקעי.</p> <p>ד. התחום המדויק של זיקת הנאה לרכב יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.</p>

<b>6.9 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
	<p>המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו בהתאם לסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. ככל שמדובר במקרקעי המדינה, ניתן לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו על ידי רמ"י, ולרשמו על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את צורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה ראשון	לאחר הוצאת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכלל התכנית.

### 7.2 מימוש התכנית

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.