

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0205187

תא / 3946, מתחם תמוז-דוחן

מחוז

תל-אביב

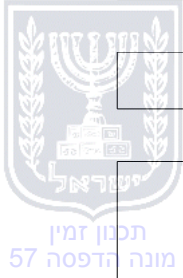
מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית תא\3946 הינה תכנית התחדשות עירונית בהתאם לתכנית המתאר תא/5000, בשכונת עזרא. התוכנית ממוקמת במתחם שבין הרחובות תמוז ודוחן בסמוך לפארק מנחם בגין וכוללת כ-7 חלקות מושע בשטח של כ-28 דונם, מתוכו 22 דונם לטובת מגורים. התכנית הינה תכנית במתווה של רה-פרצלציה: פירוק חלקות המושע למגרשי בניה עצמאיים אשר יאפשרו את מימוש הזכויות, יצירת מערך דרכים, שטחים ביעוד למבנים ומוסדות ציבור, שטחי ציבור המשולבים במבני המגורים ושטחים ציבוריים פתוחים. במסגרת פירוק חלקות המושע נקבעו עקרונות שומה ואיזון המצורפים למסמכי התכנית ומטרתם לקבוע את הקשר בין בעלות הקניין לרישום הזכויות בקרקע. התכנית מסדירה את מערך התנועה בתחומה ומאפשרת גישה לפארק באמצעות יצירת מעברים מוסדרים וחתך רחוב מותאם. במסגרת התכנית מוגדרת הדופן לפארק מנחם בגין כדופן מסחרית פעילה. אופי הבינוי בתחום התכנית יעשה באמצעות בינוי מרקמי מגוון שאינו עולה על 8 קומות לעבר רחוב תמוז ועד 19 קומות לרחוב דוחן הגובל לפארק. בפינת הרחובות תמוז ושתולים תתאפשר עליה לגובה עד 10 קומות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/ 3946, מתחם תמוז-דוחן
------------------------	-----------	--------------------------

מספר התכנית	507-0205187
-------------	-------------

שטח התכנית	28.114 דונם
------------	-------------

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 (א) 62 א (1), 62 א (11), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (5), 62 א (9), 62 א (ג)

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 180658
קואורדינאטה Y 661264

1.5.2 תיאור מקום

דרום שכונת עזרא בין רחוב שתולים לרחוב חירותינו. השטח גובל ברחוב תמוז בצפון ורחוב דוחן ופארק מנחם בגין מדרום.
כולל רחובות מספר 4832, 4831, 4830, 4825, 4833, 4843.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	בדולח		
תל אביב-יפו	גופר		
תל אביב-יפו	דוחן		
תל אביב-יפו	שתולים		
תל אביב-יפו	תמוז		

שכונה עזרא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6136	מוסדר	חלק	28-35	26

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/ 38 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 ותיקוניה. הוראות תכנית תמא/ 38 ותיקוניה תחולנה על תכנית זו.	6430	4650	11/06/2012
507-0271700	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700 (תא/מק/צ'י). הוראות תכנית 507-0271700 (תא/מק/צ'י) תחולנה על תכנית זו.	7304	8757	18/07/2016
תא/ ג/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית תא/ג/1 ממשיכות לחול.	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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מ. הוראות תכנית תא/ מ תחולנה על תכנית זו.	0		
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/ מק/ 2754	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 2754. הוראות תכנית תא/ מק/ 2754 תחולנה על תכנית זו.	4632		29/03/1998

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ע1 ממשיכות לחול.	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
507-0177683	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0177683 (תא/4053). הוראות תכנית 507-0177683 (תא/4053) תחולנה על תכנית זו.	7234	4616	27/03/2016
תא/ מק/ 2691	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 2691 ממשיכות לחול.	4490		11/02/1997
תא/ במ/ 2 / 2215 / ג	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ 2251 ג בתחום הקו הכחול.	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		33	21/08/2019	איל טדי הראל	17: 03 21/08/2019	עקרונות שומה	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	21/08/2019	איל טדי הראל	13: 47 21/08/2019	טבלאות הקצאה	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 500		12/02/2019	ענבל אברהם	13: 45 12/02/2019		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	12/05/2019	אילה רונאל	09: 42 12/05/2019	נספח בינוי - תכנית	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	20/08/2019	אילה רונאל	16: 14 20/08/2019	נספח בינוי ופיתוח - חתכים וחזיתות	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	08/08/2019	כנרת דביר	11: 56 08/08/2019	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	11/06/2014	אילה רונאל	11: 00 11/06/2015	תשריט מצב מאושר	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

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		מחוז מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, ועדה מקומית		מחוז מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	

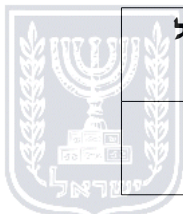
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מחוז מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים פרטיים שונים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אילה רונאל	27790	רונאל אדריכלים	תל אביב- יפו	המרץ	6	03-5248806	03-7280597	ronela@netvision.net.il
מהנדס	מהנדס	ענבל אברהם	118405	ענבל אברהם	מסד	(1)		04-6778733	153-4-6778733	
מהנדסת	יועץ תחבורה	כנרת דביר	54214	רעם כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	איל טדי הראל	610		פתח תקוה	(2)	30	03-6093320	03-6093324	eyal@teddy.co.il
מודד	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	

(1) כתובת : מסד.

(2) כתובת : השחם 30 פתח תקווה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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
מסחר 1	בהתאם להגדרת תכנית תא/5000: מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה. מסעדות, בתי קפה, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, סניפי בנק.

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**

א. פיתוח דרום שכונת עזרא, תוך הגדרת אזורי מגורים שונים המיועדים לבניה חדשה במרקמים ובצפיפויות משתנות.

ב. פירוק חלקות המושע הקיימות בתחום התכנית למגרשי בניה עצמאיים אשר יאפשרו את מימוש הזכויות, יצירת מערך דרכים, שטחים ביעוד למבנים ומוסדות ציבור, שטחי ציבור המשולבים במבני המגורים ושטחים ציבוריים פתוחים.

ג. פינוי והסדרת מרחבים בהם קיימת בניה שאינה מוסדרת בתחום שטחים ציבוריים ופרטיים כאחד.

ד. קישור השכונה הקיימת אל פארק מנחם בגין והספורטק באמצעות יצירת מערך שבילים ושטחים פתוחים לכלל הציבור ולרוכבי האופניים.

ה. קביעת הוראות להקמת חזית מסחרית בדופן פארק מנחם בגין, אפשרות הקמת חזית מסחרית נוספת לעבר רחוב שתולים וקביעות הוראות לזיקת הנאה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

ב. תוספת שטחים למגורים, מגרשים ביעוד למבנה ציבור, שטחי ציבור המשולבים במבני המגורים ושטחים ציבוריים פתוחים.

ג. הרחבת דרכים מאושרות והארכת דרך לטובת גישה למגרשים ונגישות לפארק.

ד. קביעת קווי בנין למגרשים.

ה. קביעת הוראות בינוי וגבהי בינוי מירביים.

ו. תוספת שימושי מסחר 1 במגרש למגורים הפונה לפארק ולרחוב שתולים בקומת הקרקע וקביעת זיקת הנאה.

ז. הגדלת צפיפות יח"ד בתחום התכנית.

ח. קביעת הוראות הריסה ופינויים לצורך מימוש התכנית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 3, 9, 11, 14, 15
מגורים ב'	4 - 8, 12, 13, 18
מגורים ג'	16
מגורים ד'	19 - 21, 23
מבנים ומוסדות ציבור	30, 31
שטח ציבורי פתוח	40 - 42
דרך מאושרת	63, 80 - 86, 88 - 91
דרך מוצעת	60 - 62, 66 - 75, 77, 78

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	80, 81, 85, 88, 90, 91
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	69, 70, 77, 78
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	31
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	3, 9, 11, 14
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	4, 5, 12, 13
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	19 - 21, 23
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	40 - 42
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	63, 80
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	69, 77
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	30, 31
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים א'	1 - 3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	4 - 8
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	16
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	19 - 21, 23
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	41
חזית מסחרית	מגורים ג'	16
חזית מסחרית	מגורים ד'	19 - 21, 23
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	63, 80 - 86, 88 - 91
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	60 - 62, 66 - 75, 77, 78
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	30, 31
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	1 - 3, 9, 11, 14, 15
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	4 - 8, 12, 13, 18
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	16
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	19 - 21, 23
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	40 - 42

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	5,853	20.82
מגורים ב'	19,903	70.79
רחוב משולב	2,290	8.15
שביל	68	0.24
סה"כ	28,114	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,518.46	19.50
דרך מוצעת	2,313.82	8.18
מבנים ומוסדות ציבור	1,577.94	5.58
מגורים א'	2,044.2	7.23
מגורים ב'	2,310.94	8.17
מגורים ג'	630.8	2.23
מגורים ד'	13,027.58	46.05
שטח ציבורי פתוח	868.98	3.07
סה"כ	28,292.71	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. בנייה חדשה- בנין חדש ייבנה כולו בתחום קוי הבניין כמסומן בתשריט, בהתאם לתכנית המותרת, קווי בנין ומספר הקומות כמפורט בטבלה בסעיף 5. 2. תוספת לבניה קיימת (בהיתר)- תותר תוספת קומות עד ל-3 קומות, כולל התוספת. תוספת לבניה קיימת תהא בהתאם לתחום קוי הבניין כמסומן בתשריט. 3. גובה הקומות, גדרות ויתר הוראות הבינוי יקבעו בהתאם לקובץ ההנחיות המרחביות. 4. בניה על הגג תהיה בהתאם להוראות תכנית ג'/1.
ב	עיצוב אדריכלי
	לטובת שילוב המבנה בשכונה, במסגרת הגשת הבקשה להיתר בניה יוצג עיצוב אדריכלי למבנה, בהתייחס למבנים הסמוכים אליו, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. בנייה חדשה- בנין חדש ייבנה כולו בתחום קוי הבניין כמסומן בתשריט, בהתאם לתכנית המותרת, קווי בנין ומספר הקומות כמפורט בטבלה בסעיף 5. 2. תוספת לבניה קיימת (בהיתר)- תותר תוספת קומות עד ל-3 קומות, כולל התוספת. תוספת לבניה קיימת תהא בהתאם לתחום קוי הבניין כמסומן בתשריט. 3. גובה הקומות, גדרות ויתר הוראות הבינוי יקבעו בהתאם לקובץ ההנחיות המרחביות. 4. בניה על הגג תהיה בהתאם להוראות תכנית ג'/1.
ב	עיצוב אדריכלי
	לטובת שילוב המבנה בשכונה, במסגרת הגשת הבקשה להיתר בניה יוצג עיצוב אדריכלי למבנה, בהתייחס למבנים הסמוכים אליו, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	א. מגורים
	ב. מסחר 1 (תא שטח מס' 16) בחזית קומת הקרקע אשר תפנה לשטחים עם זיקת הנאה למעבר הציבור ולמדרכות הגובלות.
4.3.2	הוראות



4.3	מגורים ג'
א	הוראות בינוי 1. בניה חדשה- בנין חדש יבנה כולו בתחום קווי הבניין כמסומן בתשריט, בהתאם לתכנית המותרת, קווי בנין ומספר הקומות כמפורט בטבלה בסעיף 5. 2. גובה הקומות, גדרות ויתר הוראות הבינוי יקבעו בהתאם לקובץ ההנחיות המרחביות. 3. בניה על הגג תהיה בהתאם להוראות תכנית ג'/1. 4. לא תותר הקמת דירות גן ולא תותר יציאה מיח"ד לחצרות. 5. לא תותר בניית שטחים נלווים למגורים בתת הקרקע בבתיים עם דירות צמודות קרקע כהגדרתם בתכנית ע'1, למעט מחסנים דירתיים. יותרו בתת הקרקע חדרי שירות משותפים שיסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.
ב	עיצוב אדריכלי לטובת שילוב המבנה בשכונה, במסגרת הגשת הבקשה להיתר בניה יוצג עיצוב אדריכלי למבנה, בהתייחס למבנים הסמוכים אליו, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
ג	מסחר חזית מסחרית - א. חובת הקמת חזית מסחרית (מסחר 1) בקומת הקרקע במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית. ב. שימושי מסחר בקומת הקרקע יופנו לפארק דרום. ג. שימושי קומת המסחר, עומק החזית המסחרית והתמהיל בין השימושים ייקבעו לעת הגשת בקשה להיתר בה יוצג עיצוב אדריכלי, ובהתאם לשיקול דעת מה"ע, ויוגשו לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו. ד. במידה ובחזית זו יתוכננו כניסות למגורים, כניסות אלו לא יעלו על 30% מאורך החזית המסחרית. כניסות למגורים יתוכננו ככל הניתן בחזיתות שאינן משמשות למסחר. ה. רישום הערה לטובת זיקת ההנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בקדמת מבנים בעלי חזית מסחרית כלפי רחוב דוחן ו/או כלפי הפארק תיעשה ללא הבדל מפלסי מהרחוב, ללא גדרות וללא אלמנטי חניץ והאזור יפותח באופן רציף ביחס לרחוב וזיקות ההנאה הסמוכות. ו. סך השטחים עבור מסחר לא יפחתו מ-30% משטח קומת הקרקע.
4.4	מגורים ד'
4.4.1	שימושים א. מגורים ב. מסחר 1- תא שטח מס' 19,20,21,23 בחזית קומת הקרקע אשר תפנה לשטחים עם זיקת הנאה למעבר הציבור ולמדרכות הגובלות. ג. השימושים המותרים בשטחי הציבור הבנויים בתאי השטח 20,21,23 יהיו עפ"י תכנית תא/מק/צ' (507-0271700), וייקבעו בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. בניין חדש יבנה כולו בתחום קווי הבניין כמסומן בתשריט, בהתאם לתכנית המותרת, קווי בנין ולמספר הקומות כמפורט בטבלה בסעיף 5. 2. תנאי למימוש זכויות הבניה כמפורט בטבלת השטחים יהא הריסת כל מבנה קיים שנמצא, בחלקו או במלואו, בתחום המגרש.

4.4

מגורים ד'

3. בניה על הגג תהיה בהתאם להוראות תכנית ג'1.
4. לא תותר הקמת דירות גן ולא תותר יציאה מיח"ד לחצרות.
5. לא תותר בניית שטחים נלווים למגורים בתת הקרקע בבתיים עם דירות צמודות קרקע כהגדרתם בתכנית ע'1, למעט מחסנים דירתיים. יותרו בתת הקרקע חדרי שירות משותפים שיסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.
5. שטחי ציבור בנויים:

- א. מתוך סך השטחים העל קרקעיים, התכנית מקצה שטחים ציבוריים בנויים, בהתאם למפורט בטבלה 5. בנוסף יוקצו שטחי השירות הנלווים להם בתת הקרקע עבור מקומות חניה ושימוש המערך התפעולי של השטחים הציבוריים (אצירת אשפה, פריקה וטעינה, הורדת נוסעים וכד'). החניות תוקצנה בקומת המרתף העליונה ובהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. השטחים הציבוריים יתוכננו בשטח רגולרי ורציף שיאפשר תפקוד יעיל של השטח הציבורי.
- ג. השטחים הציבוריים הבנויים יהיו בקומת הקרקע עם כניסה ויציאה נפרדת ומערכות נפרדות ככל הניתן.
- ד. השטחים הציבוריים הבנויים, ייבנו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונם והוצאותיו וירשמו בבעלות העירייה.
- ה. לשטחים הציבוריים הבנויים יתווספו שטחי חוץ שיהיו צמודים להם בשטח שלא יפחת מ-200 מ"ר (בכל מבנה) ובהתאם להנחיית היחידה לתכנון אסטרטגי. תותר הצללה בהיקף של עד 50% משטחו.
- ו. לא תותר הקמת קומה טכנית מעל ומתחת לשטחים הציבוריים הבנויים וכן לא תותר הקמת בריכות שחייה ו/או נוי מעל השטחים הציבוריים הבנויים.
- ז. גובה הקומה של השטח הציבורי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב. יותר גובהה הקומה יהיה תואם שימושים הדורשים גובה קומה גבוה מהסטנדרט.
- ח. השטח הציבורי ימוקם בנפרד לשימושים מטרדים כגון: כניסה ויציאה לחניון, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכדומה.

ב

עיצוב אדריכלי

כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה, תאי השטח 19,20,21,23 יחויבו בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי שתכלול הוראות מפורטות, לאישור הועדה המקומית, כמפורט בסעיף 6.10.

מרחק בין בנינים עד לגובה 8 קומות לא יפחת מ-6 מטר. מעל גובה זה, מרחק בין בנינים לא יפחת מ-8 מטר.

בתא שטח 19 יובטח רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השבוע ובכל שעות היממה ברוחב שלא יפחת מ-4 מ' ללא חסימות, מדרגות, שינוי מפלסי או חייץ, בין הרחובות תמוז ובדולח. זאת בנוסף על המסומן בתשריט וכפי שיקבע בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.

בכל אחד מתאי שטח 21,23 יובטחו שני מקטעים נפרדים אשר ירשמו כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השבוע ובכל שעות היממה ברוחב שלא יפחת מ-4 מ' ללא חסימות, מדרגות, שינוי מפלסי או חייץ, בין הרחובות בדולח ודוחן. זאת בנוסף על המסומן בתשריט וכפי שיקבע בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.

4.4	מגורים ד'
ג	מסחר חזית מסחרית- א. חובת הקמת חזית מסחרית (מסחר 1) בקומת הקרקע כלפי פארק מנחם בגין, במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית. ב. במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית לצד מגורים ושטח מבונה למבנה ציבור, שימושי מסחר בקומת הקרקע יופנו לפארק דרום ו/או רחוב שתולים. ג. שימושי קומת המסחר, עומק החזית והתמהיל בין השימושים יקבעו לעת הכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי וויגשו לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו. ד. במידה ובחזית זו יתוכננו כניסות למגורים, כניסות אלו לא יעלו על 30% מאורך החזית המסחרית. כניסות למגורים יתוכננו ככל הניתן בחזיתות שאינן משמשות למסחר. ה. רישום הערה לטובת זיקת ההנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בקידמת מבנים בעלי חזית מסחרית כלפי רחוב שתולים וכלפי רחוב דוחן והפארק תוגדר במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ותעשה ללא הבדל מפלסי מהרחוב, ללא גדרות וללא אלמנטי חייץ והאזור יפותח באופן רציף ביחס לרחוב וזיקות הנאה סמוכות. ו. סך השטחים עבור מסחר לא יפחת מ-30% משטח קומת הקרקע. למעט מבנים בהם יוקצו שטחי ציבור בנויים בקומת הקרקע ואז יבחן הנושא לעת קידום תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	בתאי השטח 30 ו-31 : בהתאם לתכנית תא/מק/צ 507-0271700
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי תתאפשר תוספת של 1 רח"ק עבור מצללות וסככות צל.
ב	מרתפים בהתאם לתכנית תא/מק/צ 507-0271700
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	א. גנים ציבוריים לרווחת התושבים הכוללים גינות, פיתוח שבילים, שבילי אופניים, פינות ישיבה, תאורה, מערכות השקיה, מתקני משחק וכדומה.
	ב. תותר זכות מעבר לתשתיות ציבוריות ולתשתיות חברת החשמל, ככל הניתן בקומת הקרקע, בשטחים הפתוחים הציבוריים.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי מיקומם של המתקנים ההנדסיים עבור תשתיות ייקבע במסגרת הבקשות להקמתם ובכפוף

4.6	שטח ציבורי פתוח
	לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	א. דרך כהגדרתה בחוק. ב. בשטח הדרכים יתבצע מעבר תשתיות תת-קרקעיות, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
4.7.2	הוראות
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	א. דרך כהגדרתה בחוק. ב. בשטח הדרכים יתבצע מעבר תשתיות תת-קרקעיות, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
4.8.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת											
					עיקרי	שרות					סה"כ שטחי בניה	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים א'		1	220	124	60	184	83	50	2	9	2	2	3	3	1	1
מגורים א'		2	522	233	120	353	68	50	4	7.66	3	3	4	3	3	(1) 1
מגורים א'		3	255	150	90	240	94	50	3	11.7	3	3	3	3	3	1
מגורים ב'		4	356	314	150	464	130	50	5	14	3	3	3	3	3	1
מגורים ב'		5	447	500	150	650	145	50	5	11.18	3	3	3	3	3	1
מגורים ב'		6	200	120	60	180	90	50	2	10	3	3	3	3	3	1
מגורים ב'		7	237	170	90	260	110	50	3	12.65	3	3	3	3	3	1
מגורים ב'		8	240	174	90	264	110	50	3	12.5	3	3	3	3	3	1
מגורים א'		9	278	135	75	210	75	50	3	10.79	3	3	3	3	3	2
מגורים א'		11	219	120	60	180	82	50	2	9.13	3	3	3	3	3	2
מגורים ב'		12	304	313	150	463	152	50	5	16.44	4	4	3	3	3	2
מגורים ב'		13	217	268	120	388	179	50	4	18.43	4	4	2.5	2.5	3	2
מגורים א'		14	289	172	90	262	91	50	3	10.3	4	4	3	3	3	2
מגורים א'		15	252	203	90	293	116	45	3	11.9	4	4	3	3	3	2
מגורים ג'	מגורים ומסחר	16	627	973	450	1423	227	45	15	23.9	6	6	2.5	3	2	3
מגורים ב'		18	295	330	150	480	163	45	5	16.94	6	6	(2)	3	2	2
מגורים ד'	מגורים ומסחר	19	2767	9026	2042	11068	400	50	89	32.16	(3)	13	5	(2)	3	3
מגורים ד'	מגורים ומסחר	20	1518	2900	1110	4010	262	50	37	24.37			5	5	8	(4) 3
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	20	1518	240	60	(5) 300	20	50			(6)		5	5	8	(4) 3
מגורים ד'	מגורים ומסחר	21	3107	5600	2400	8000	257	50	80	25.74	(7) 12	5	5	5	5	(8) 3
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	21	3107	240	60	(5) 300	10	50			(9)		5	5	5	(8) 3
מגורים ד'	מגורים ומסחר	23	5576	15507	5947	21454	389	50	198	35.5	(10) 19	3	(11) 3	(12) 0	5	(13) 3
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	23	5576	680	170	(5) 850	15	50			(14) 19	3	(11) 3	(12) 0	5	(13) 3
מבנים ומוסדות ציבור		30	203			(15)					(16)					

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מגדל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת						מגדל הכניסה הקובעת (17)	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
מבנים ומוסדות ציבור		31	1365											

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

- השטחים המוצגים בסעיף 5 אינם כוללים שטחים בתת הקרקע אשר יקבעו לפי תכנית ע"1. לא תותר בניית שטחים נלווים למגורים בתת הקרקע בבתים עם דירות צמודות קרקע כהגדרתם בתכנית ע"1, למעט מחסנים דירתיים. יותרו בתת הקרקע חדרי שירות משותפים שיסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.
- תכנית 1/ אינה חלה לעניין תוספת שטחי בניה ליחידות דיור ותוספת יח"ד לעניין מגרשים 19, 20, 21 ו-23 בלבד ? מגורים ד'.
- הטבלה אינה כוללת את שטח הממ"ד. שטחו ע"פ תקנות החוק בנוסף לשטח המצוין בטבלה.
- תותר בניית מרפסות (גזוזטראות) בהתאם לתקנות. שטח המרפסת יהיה עד 14 מ"ר ובלבד ששטח המרפסות הכולל במגרש לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד.
- לא תתאפשר חריגת מרפסות מעבר לקו מגרש לתחום המדרכה. חריגה זו תהווה סטייה ניכרת.
- המרת שטחים עיקריים משימוש למרפסות לשימוש אחר, יהווה סטייה ניכרת
- בייעוד מגורים ד' יתווספו לשטחים הציבוריים הבנויים שטחי החוץ הצמודים להם ושטחים בהם תותר מצללה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כלפי רחוב תמוז.
- בהתאם למסומן בתשריט.
- הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: מספר קומות מקסימלי לאורך רחוב תמוז יהיה 8 קומות למעט פינת הרחובות שתולים תמוז שם יותר 10 קומות..
- כלפי רחוב דוחן..
- השטח הבנוי ירוכז במבנה מגורים אחד ככל הניתן ועד שני מבנים לכל היותר.
- כמפורט בסעיף 4.4.2 ג'.
- הערך מתיחס ל מקסימום.
- כלפי רחוב דוחן.
- הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: כמפורט בסעיף 4.4.2 ג'.
- הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: גובה הבינוי לא יעלה על 14 קומות למעט הבנין בצומת הרחובות דוחן ושתולים אשר יוכל להגיע עד 19 קומות..
- לפי המתואר בתשריט..
- לרחוב שתולים..
- לרחוב דוחן..
- הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: גובה הבינוי לא יעלה על 14 קומות למעט הבנין בצומת הרחובות דוחן ושתולים..

(15) תותר תוספת 1 רח"ק עבור מצללות וסככות צל..

(16) כל הזכויות והוראות הבניה ע"פ תא/מק/צ (507-0271700).

(17) כל הזכויות והוראות הבניה ע"פ תא/מק/צ (507-0271700).



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

6. הוראות נוספות

6.1 חניה 1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל בעת אישור הבקשה להיתר. 2. שטחי הבניה של החניה התת קרקעית יהיו עפ"י תכנית ע' 1. 3. יותר איחוד רמפות במגרשים סמוכים. 4. פתרון החניה בתת הקרקע למגרשים ביעוד מגורים ד' ייכלל בתכנית עיצוב אדריכלי. פתרון החניה למגרש ביעוד מגורים ג' יוצג במסגרת פתרון עיצוב אדריכלי למבנה, לפי סעיף 4.3.ב'.	6.1
6.2 איחוד וחלוקה סימון בתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה האיחוד וחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.	6.2
6.3 תנאים למתן היתרי בניה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה: א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למגרשים ביעוד מגורים ד' יהא אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לאישור הועדה המקומית ובהתאם להנחיות הועדה המקומית. ב. תנאי להגשת בקשה להיתר יהא עמידה בהנחיות לעניין בניה ירוקה לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה. ה. הבטחת רישום ההערה לזיקות ההנאה לטובת הציבור. ו. הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש ביעוד מגורים ד' והבטחת רישומם בבעלות העירייה. תנאי למתן היתר בניה: ז. בכל מגרש בתחום שטח התכנית- יש להשלים הריסות ופינויים בתחום המגרש, שטחי הציבור הסמוכים לו ותחום הדרך הגובלת, לשביעות רצון מהנדס העיר, כתנאי להוצאת היתר. ח. קבלת היתר בניה במגרש אחד לא תותנה בהריסת מבנים על מגרש סמוך, גם אם שני המגרשים חולקים חניון תת קרקעי. יותר מתן היתר לחניה בשלבים, בכל מגרש בהתאם לתקן החניה החל בשטחו.	6.3
6.4 ניהול מי נגר יוקצו 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.	6.4



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

זיקת הנאה	6.5
א. שטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ורכב ותירשם עליהם הערה לזיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין, כתנאי לקבלת תעודת גמר. ב. שטח זה יפותח כמעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. ג. יובטח השימוש בזיקות ההנאה בפועל, בכל שעות היממה ובכל ימי השבוע, לצמיתות-העדר גידור, שינוי מפלסי ותיחום.	
היטל השבחה	6.6
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
הריסות ופינויים	6.7
א. תנאי למתן היתר למבנה חדש, ותחילת עבודות בשטח בתחום הבקשה להיתר יהיה ביצוע הריסה ופינוי מכל מבנה, אדם או חפץ, גדרות ופינוי כל פסולת בניה בתחום המגרש, שטחי הציבור הסמוכים לו ותחום הדרך הגובלת, לשביעות רצון מהנדס העיר, כך שיהיו חופשיים מכל שימוש וחזקה. זאת ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונם והוצאותיו הן על שטח המגרש והן על השטח הציבורי. ב. למרות האמור לעיל, העירייה תהיה רשאית לבצע פינויים אם נאלצה לעשות כן כדי להבטיח ביצוע דרך, שטח ציבורי פתוח ואו מבנים ומוסדות ציבור. 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. ג. למרות האמור לעיל, מהנדס העיר יוכל להתיר קבלת היתר בניה לאחר ביצוע חלקי של הפינויים, וזאת לאחר והוכח כי מבקש ההיתר פעל לפינוי כל הפינויים הנדרשים. אם ישתכנע שקבלת ההיתר אין בה כדי לפגוע בהמשך הפינויים ובלבד שאלו מחוץ למגרש הפרטי. ד. בתא שטח 31 תתאפשר קבלת היתר הבנייה לאחר השלמת פינוי חלקי של שטח המגרש, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. ה. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי הנמצא בתחום המגרש, תהא סטייה ניכרת.	
עיצוב אדריכלי	6.8
אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי יהיה תנאי להגשת בקשה להיתר בייעוד מגורים ד'. הבניה תותר רק בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי. תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי תעשה בתאום להנחיות אדריכל העיר והמחלקה לתכנון אסטרטגי של עיריית תל אביב-יפו ומה"ע התקפות ולאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה. במסגרת תכנית זו יש להציג שלביות לפינוי והריסות כמפורט בסעיף 6.7. לשיקול דעת הוועדה המקומית לחלק את תאי השטח בייעוד מגורים ד' למקטעי תכנון. התכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר: א. מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח וחיבוריות למגרשים הסמוכים ולפארק, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, כניסות לחניה, יחס לבינוי הקיים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים. תוך השמת דגש על אופי הבינוי כלפי הפארק והשכונה. ב. נושאים סביבתיים, בניה בת קיימא, בניה ירוקה, התייחסות לסוגיית הניקוז במתחם ומתקני תשתיות. מתקני התשתיות ימוקמו בתת הקרקע. בסמכות מה"ע לקבוע מיקום שונה של המתקנים. ג. תכנית העיצוב תכלול פירוט תמהיל יח"ד ותחייב יצירת מגוון של דירות כולל שיעור של דירת קטנות, בינוניות וגדולות לאישור המחלקה לתכנון אסטרטגי.	

6.8 עיצוב אדריכלי ד. תכנית העיצוב תציג את אופן שילוב המבנים בשכונה וברצף הבינוי בסביבתם ואת אופן החלוקה לבניינים נפרדים בתחום המגרש. ה. תכנית העיצוב תכלול התייחסות לזיקות הנאה ושילוב אופניים.	6.8
6.9 בינוי ו/או פיתוח 1. בנין חדש - א. יבנה כולו בקונטור קווי הבינוי כמסומן בתשריט, בהתאם לתכנית המותרת ולמספר הקומות כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן. 2. בנין קיים בהיתר - תותר תוספת בניה עד 3 קומות בסך הכול, בהתאם לקוי הבינוי החדשים, כמפורט בהוראות הבינוי. לשיקול מהנדס העיר או מי מטעמו לאפשר צמצום קווי בנין עד לקו 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. 3. הנחיות כלליות - א. גישות למגרשים ייקבעו במסגרת בקשה להיתר/תכנית עיצוב אדריכלי, בתיאום עם אגף התנועה. מומלץ לאחד כניסות למגרשים. ב. איחוד מגרשים יתאפשר בכפוף להמלצת מהנדס העיר או מי מטעמו, ובכפוף לאישור הקלה והגשת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לאישור הועדה המקומית. גודל מגרש מקסימלי יהיה 500 מ"ר. ג. לא יותרו דירות גן אלא דירות קרקע בלבד, למעט בבניה עד 4 יח"ד (כולל). ד. הנחיות בינוי וחומרי גמר לכלל הבניינים יעשו בהתאם למסמך הנחיות מרחביות.	6.9
6.10 אקוסטיקה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה בכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים: 1 יש לנקוט באמצעים אקוסטיים (מיגון דירת) להפחתת רעש סביבתי לכל המבנים שדירותיהם פונות בחזית ראשונה לפארק בו מתקיימים אירועים בשטחים הפתוחים, אירועי ספורט והחניה המתוכננת לבאי הפארק מולם וכד'. 2. במבנים בצפון מזרח התכנית לנקוט באמצעים אקוסטיים להפחתת רעש מטוסים. כל עוד הם נמצאים בגבולות אזור נחיתות. 3. במבני ציבור אם ייועדו לאולמות ספורט לנקוט באמצעים אקוסטיים למניעת מטרדי רעש מהפעילות המתוכננת בהם לתושבי השכונה.	6.10
6.11 רישום שטחים ציבוריים א. השטחים המיועדים לצורכי ציבור, דרכים, שצ"פ וכן השטחים הציבוריים הבנויים במגרשים 20,21 ו-23 שבתחום מגרש ביעוד מגורים ד' יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות האיחוד והחלוקה ורישום החלוקה החדשה. בנוגע לשטחים המיועדים לצורכי ציבור, דרכים ושצ"פ: הרישום יתבצע כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. ב. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לצורכי ציבור ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.	6.11
6.12 תנאים למתן היתרי איכלוס א. רישום בפועל של השטחים הציבוריים, דרכים, שצ"פ והשטחים הציבוריים הבנויים	6.12



6.12	תנאים למתן היתרי איכלוס
	במגרשים 20,21 ו-23 שבתחום מגרש בייעוד מגורים ד' בבעלות העירייה ומסירת החזקה בהם לידי העירייה. ב. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל ואופניים.
6.13	בדיקת הצללה
	תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, כחלק מהגשת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי בתא שטח 21,23,19 יש להכין דוח הצללות בו יפורטו כל המבנים שבהם לא תהייה עמידה בקריטריון של לפחות 4 שעות שמש איכותית בחודש דצמבר.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

