

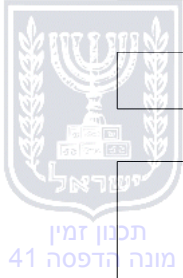
הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0620104

תא/מק/4825 שיכון פועלי הנמל דרום

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

התוכנית ממוקמת במגרשים התחומים בין רחובות יהודה מכבי מצפון, סמטת חוני המעגל מדרום, רחוב מרים החשמונאית ממזרח, רחוב אבן גבירול ממערב. שטח התוכנית הינו כ-15 דונם.

בתחום התוכנית קיימים 7 מבני מגורים בהעמדה ניצבת לרחוב אבן גבירול ללא חזית פעילה.

מטרת התוכנית הינה לאפשר את התחדשות המבנים והמרחב ביניהם, בהתאמה למדיניות רחוב אבן גבירול וקביעת הוראות בינוי ועיצוב למספר קומות, צפיפות, ופיתוח חצרות פנימיות תוך יישום תמריצי תמ"א 38 כמו כן מטרת התכנית היא לקדם את נושא דיור בהישג יד אשר הינו יעד אסטרטגי בעל חשיבות עירונית, אזורית וארצית וזאת בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הנחיות הוועדה המקומית ומדיניות עיריית תל אביב יפו אשר מהווה תועלת ציבורית בתוכנית זו.

הבינוי המוצע כולל דופן לרחוב אבן גבירול ובה מסחר וקולונדה בקומת הקרקע ובגובה כולל עד 9 קומות. גובה האגפים הפנימיים עד 8 קומות.

התוכנית כוללת הקצאת שטחי ציבור בנויים, דיור בהישג יד, הפקעות הכלולות בתוכנית מתאר ארצית 71ב' וכן הפקעה נוספת בהמשך לה לטובת רצף המדרכות ושבילי האופניים לאורך רחוב אבן גבירול.

כמו כן, מאפשרת התוכנית מעברים להולכי הרגל בין הרחובות אבן גבירול ומרים החשמונאית על ידי קביעת זיקת הנאה לציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
תא/מק/4825 שיכון פועלי הנמל דרום		
מספר התכנית	507-0620104	
שטח התכנית	14.966 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (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 179732
 קואורדינאטה Y 666677

1.5.2 תיאור מקום

ממערב : רח' אבן גבירול
 מצפון : רח' יהודה המכבי
 מזרח : רח' מרים החשמונאית
 מדרום : חלקה 1029 בגוש 6212

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
	172	אבן גבירול	תל אביב-יפו
	178	אבן גבירול	תל אביב-יפו
	180	אבן גבירול	תל אביב-יפו
	170	אבן גבירול	תל אביב-יפו
	176	אבן גבירול	תל אביב-יפו
	182	אבן גבירול	תל אביב-יפו
	174	אבן גבירול	תל אביב-יפו
	ג2	יהודה המכבי	תל אביב-יפו
	א2	יהודה המכבי	תל אביב-יפו
	ב2	יהודה המכבי	תל אביב-יפו
	13	מרים החשמונאית	תל אביב-יפו
	11	מרים החשמונאית	תל אביב-יפו
	5	מרים החשמונאית	תל אביב-יפו
	7	מרים החשמונאית	תל אביב-יפו
	15	מרים החשמונאית	תל אביב-יפו
	9	מרים החשמונאית	תל אביב-יפו
	17	מרים החשמונאית	תל אביב-יפו

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6212	מוסדר	חלק	971-972, 1015-1016, 1031-1032	1010, 1030

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/08/1976		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18. הוראות תכנית תמא/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18
31/07/1986	2848	3366	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23. הוראות תכנית תמא/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38
13/12/2016	1488	7400	תכנית זו כוללת תמריצים לחיזוק מתוקף תמא 38/3. לא ינתנו תמריצים נוספים לחיזוק מתוקף תמ"א 38 על שינוייה. תכנית זו הינה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38	כפיפות	תמא/38 /3 א
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
23/05/2017	6144	7510	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/71 /ב. הוראות תכנית תתל/71 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/71 /ב
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5 /5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
507-0271700	שינוי	תכנית צ'. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700. הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו. הוראות תכנית זו יבוטלו לעניין זכויות הבניה ושאר הוראות תכנית זו ימשיכו לחול.	7304	8757	18/07/2016
מ	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית מ בתחום הקו הכחול	3137		18/12/1984
תא/ 3440	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/3440 בתחום הקו הכחול	5526	4150	10/05/2006
תא/ 50	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 50. הוראות תכנית תא/ 50 תחולנה על תכנית זו.	1064		19/12/1940
תא/ ג	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תוכנית ג תחולנה על תכנית זו. הוראות תכנית זו יבוטלו לענין זכויות בניה.	4208	2974	21/04/1994
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית תא/ע/1 תחולנה על תכנית זו. הוראות תכנית זו יבוטלו לעניין זכויות בניה.	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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
507-0177683	כפיפות	תכנית 4053 למסגרות חינוכיות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0177683. הוראות תכנית 507-0177683 תחולנה על תכנית זו. מספר פנימי לתכנית : 4053	7234	4616	27/03/2016
תא/ 483	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 483 בתחום הקו הכחול	1142	873	24/12/1964
תא/ 568	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 568 ממשיכות לחול.	1158	1238	04/02/1965
תא/ ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	4978	2239	16/04/2001
תממ/ 2 /5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 /2. הוראות תכנית תממ/ 5 /2 תחולנה על תכנית זו.	5731	340	30/10/2007
תא/ 763	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 763 ממשיכות לחול.	995	796	14/02/1963
תא/ B	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ B ממשיכות לחול.	1252	162	25/02/1943
507-0501155	כפיפות	תוכנית משלימה לתוכניות לקווי מתע"ן בעיר תל-אביב-יפו. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0501155. הוראות תכנית 507-0501155 תחולנה על תכנית זו.	8195	9854	08/04/2019
תא/ 418	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 418 ממשיכות לחול.	483	1102	28/06/1956





תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון בר אוריין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון בר אוריין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 36 06/11/2019	גדעון בר אוריין	06/11/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	מחייב לנושאים : מספר קומות, קווי בניין, מרווח בין הבניינים וממדי החצרות	11: 10 01/12/2019	גדעון בר אוריין	01/12/2019	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 07 01/12/2019	אבירם אגאי	27/11/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		09: 26 13/08/2019	שבתאי גונן	31/07/2019	1		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח 1 - טבלה + קובץ תמונות	09: 27 13/08/2019	שבתאי גונן	31/07/2019	40		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 17 06/08/2018	יובל שם אור	31/05/2018	27		מנחה	איכות הסביבה
לא		17: 28 27/11/2019	גלית אציל לדור	21/11/2019	26		מחייב	טבלאות הקצאה

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
	פרטי			בית וגג ג.ל	רמת גן	דרך אבא הלל	17	03-5663355	03-5663355	office@bait vegag.co.il
	פרטי			קבוצת משולם לווינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	23	03-7100200	03-7100200	alotan@levi nstein.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית תל אביב	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-7247276	03-7247276	office@mai l.tel- aviv.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בית וגג ג.ל	רמת גן	דרך אבא הלל	17	03-5663355	03-5663355	office@baitvegag.co .il
פרטי			קבוצת משולם לווינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	23	03-7100200	03-7100200	alotan@levinstein.c o.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
office@mail.tel-aviv.gov.il	03-7247276	03-7247276	69	אבן גבירול	תל אביב-יפו	עיריית תל אביב				בבעלות רשות מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
office@baitvegag.co.il	03-5663355	03-5663355	17	דרך אבא הלל	רמת גן	בית וגג ג.ל				בעלים
alotan@levinstein.co.il	03-7100200	03-7100200	23	דרך בגין	תל אביב-יפו	קבוצת משולם לווינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ				בעלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
office@barorian.co.il		0747884400	44	בלפור	תל אביב-יפו	בר אוריין אדריכלים		גדעון בר אוריין	עורך ראשי	
dgsh@dgsh.co.il	03-7554433	03-7554444	2	דרך בן גוריון דוד	רמת גן	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ		אבירם אגאי	יועץ תחבורה	מהנדס
Galit@atsil.co.il			24	הנגר	הוד השרון	גלית אציל לדור שמאות מקרקעין בע"מ	023646599	גלית אציל לדור	שמאי	שמאי
info@trees.co.il	09-7496374	079-5599799		(1)	כוכב יאיר	גונן עצים וסביבה בע"מ		שבתאי גונן	יועץ	אגרונום
office@dnts.co.il	03-9522628	03-9523332		(2)	ראשון לציון		1234	נתן שלסינגר	מודד	מודד
office@gbwawa.com	03-7325126	03-7325126	16	גנסין	גבעתיים	וואווא אדריכלות ירוקה בע"מ (WAWA)	28233	יובל שם אור	יועץ סביבתי	



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

(1) כתובת: ת.ד. 926, כוכב יאיר 4486400.

(2) כתובת: החומה 12.



תכניון זמין
מונה הדפסה 41



תכניון זמין
מונה הדפסה 41

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
אגף אבן גבירול	חלק המבנה הפונה לאבן גבירול
אגף החצר הפנימית	חלק המבנה הפונה לחצר הפנימית
אגף מרים החשמונאית	חלק המבנה הפונה לרחוב מרים החשמונאית
דיור בהישג יד	דיור בהישג יד כהגדרתו בחוק ובהתאם לתוספת השישית לחוק.
מבנים פינתיים	המבנים בכתובת אבן גבירול 170, 182
מתחם 1	כולל את תאי השטח 100, 206, 209, 207
מתחם 2	כולל את תאי שטח 106, 202, 203, 204, 210, 208
תכנית המתאר	תוכנית מתאר מקומית לתל אביב יפו תא/5000

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**

התוכנית מאפשרת התחדשות המבנים הקיימים כוללת ערוב שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור בנויים וקובעת הוראות בינוי ועיצוב המגדירות גובה, מספר קומות, צפיפות, ופיתוח קרקע בהתאם למדיניות רחוב אבן גבירול ועל פי סעיף 23 לתוכנית מתאר ארצית 38. בנוסף, התוכנית מטמיעה את ההפקעה הכלולה בתוכנית מתאר ארצית 71ב' והפקעה נוספת לטובת רצף מדרכות ושילי אופניים הקיים ברחוב. קביעת 2 מתחמי איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים (מתחם 1 ו-2), על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה ה-1965.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדרת שטחי הבנייה הכוללים מעל הקרקע באמצעות זכויות בנייה תקפות ויישום תמריצי תוכנית מתאר ארצית 38 בכפוף לנפחי הבנייה המתקבלים על פי קווי בניין, מספר קומות, נסיגות ותכסיות מותרות, הקטן בניהם. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת נפחים אלו יבוטלו.
- הרחבת דרך ברוב אבן גבירול באמצעות הפקעה ברוב של 4 מטרים.
- זיקות הנאה:
 - קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בתחום הקולונדה הפונה לרחוב אבן גבירול בעומק שלא יפחת מ-4 מטרים, ובחזית הפונה לרחוב יהודה המכבי בעומק שלא יפחת מ-7 מטרים, מהם שלושה בתחום הקולונדה.
 - במגרשים בהם לא תמוקם רמפת חניה, תיקבע זיקת הנאה ברוב שלא יפחת מ-1.5 מטרים, באופן שיצור גישה מעבר להולכי רגל ברוב שלא יפחת מ-3 מטרים המקשר בין רחובות אבן גבירול ומרים החשמונאית.
 - תמהיל שימושים-על פי השימושים בתוכניות הראשיות ותוכנית המתאר כלהלן:
 - 4.1 ביטול חזית מסחרית לאורך רחוב חוני המעגל
 - 4.2 קביעת שימושים ציבוריים בקומת הקרקע בכל אחד מהמגרשים הפינתיים (100 ו-106) בשטח כולל שלא יפחת מ-250 מ"ר (עיקרי + שירות) לכל תא שטח וקביעת הוראות לגביהם.
 - 4.3 קביעת שימוש למגורים בקומת הקרקע באגף מרים החשמונאית ובאגף החצר כהגדרתם בתוכנית.

4.4 קביעת חובת שימושים לתעסוקה בשטחי קומה א' באגפי אבן גבירול (בכל אחד מתאי שטח 105-101)
5. קביעת הוראות בינוי למבנים הכוללים כל אחד חצר פנימית ובה 3 אגפים: אגף "אבן גבירול" ואגף "חצר פנימית" עד 8 קומות וקומת גג חלקית. אגף "מרים החשמונאית" עד 6 קומות ו-2 קומות חלקיות כמפורט בנספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

קביעת קו 0 לסמטת חוני המעגל.

6. קביעת צפיפות כלהלן:

6.1. קביעת שטח ממוצע 80 מ"ר עיקרי ליחידות דיור

6.2. לפחות 25% מכלל יחידות דיור בכל בניין יהיו דירות קטנות בשטח כולל (עיקרי+שירות) של עד 65 מ"ר.

6.3. קביעת דיור בהישג יד בהיקף של 10% מיחידות דיור אשר יחושבו מזכויות הבנייה המתווספות מכח תוכנית

זו וילוו בהסכם עם העירייה בכל הנוגע לניהולן ואחזקתן כתנאי להיתר בנייה.

7. קביעת הוראות תנועה וחנייה כולל כניסות כלי רכב לחניונים תת קרקעיים.

8. קביעת הוראות להכנת תוכנית עיצוב ופיתוח

9. קביעת הוראות לאיכות סביבה

10. קביעת 2 מתחמי איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים (מתחם 1 ו-2) על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון

והבנייה תשכ"ה 1965



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	106 - 100
דרך מאושרת	211, 208 - 202, 200
דרך מוצעת	210, 209, 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	211, 208, 207, 202, 200
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	106 - 100
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	202
גבול מתחם	דרך מאושרת	211, 208 - 202, 200
גבול מתחם	דרך מוצעת	210, 209, 201
גבול מתחם	מגורים ג'	106, 105, 101, 100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	106 - 100
חזית מסחרית	מגורים ג'	106 - 100
להריסה	דרך מאושרת	208, 207, 200
להריסה	דרך מוצעת	210, 209, 201
להריסה	מגורים ג'	106 - 100
סטיו	מגורים ג'	106 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	211, 208 - 202, 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	210, 209, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	106, 101, 100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	195	1.30
דרך מוצעת	3,520	23.52
מגורים ג'	11,251	75.18
סה"כ	14,966	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,804.1	18.65
דרך מוצעת	922.93	6.14
מגורים ג'	11,306.98	75.21
סה"כ	15,034.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מרתפים- בהתאם להוראות תוכנית ע 1. בנוסף, באגף הפונה לרחוב אבן גבירול יותרו שימושים מסחריים ושימושי תעסוקה.</p> <p>ב. קומת קרקע-</p> <p>1. באגפי אבן גבירול תחויב חזית מסחרית וקולונדה ברוחב שלא יפחת מ-4 מטרים. השימושים המפורטים לגבי חזית מסחרית יהיו על פי תוכניות תקפות.</p> <p>בחזית זו לא תותר הצבת מתקנים טכניים ומיקום כניסות מבני המגורים.</p> <p>2. באגף החצר ואגף מרים החשמונאית יותרו, מבואות, שטחים משותפים לכלל הדיירים ומגורים.</p> <p>3. בתאי שטח 100 ו-106 יקבעו שטחים ציבוריים מבונים בהיקף כולל של 250 מ"ר (עיקרי +שירות) לכל תא שטח, כגון חברה, קהילה, ספורט, תרבות, חינוך, בריאות ורווחה.</p> <p>ג. באגפי אבן גבירול יותרו יציעים לשימושי מסחר.</p> <p>ד. בקומה ראשונה מעל קומות המסחר באגפי אבן גבירול, בתאי שטח 101-105 יחויבו שימושי תעסוקה/ מסחר ובשטח שלא יפחת מ-240 מ"ר (עיקרי+שירות), כדוגמת משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ותעשייה עתירת ידע. לשטחים אלה תותר כניסה עצמאית ונפרדת.</p> <p>ה. בקומות העליונות מעל קומות המסחר והתעסוקה באגפי אבן גבירול יותרו שימושי מגורים.</p> <p>ו. בקומות העליונות מעל קומת הקרקע באגפי החצר ומרים החשמונאית יותרו שימושי מגורים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. גובה המבנים ומספר קומות:</p> <p>1.1 חלקות 101-105:</p> <p>גובה אגפי רחוב אבן גבירול יהיה עד 8 קומות וקומת גג חלקית ובנוסף ארובה של עד 2 מ' לצורך אוורור בתי אוכל בקומת הקרקע.</p> <p>גובה אגפי החצרות הפנימיות יהיה עד 8 קומות וקומה חלקית</p> <p>גובה אגפי רחוב מרים החשמונאית יהיה עד 6 קומות ו-2 קומות חלקיות.</p> <p>1.2 חלקות 100, 106: גובה הבינוי יהיה עד 8 קומות וקומת גג חלקית ובנוסף ארובה של עד 2 מ' לצורך אוורור בתי אוכל בקומת הקרקע.</p> <p>2. גובה הקומות:</p> <p>גובה כל מבנה יהיה בהתאם למספר הקומות וגבהי הקומות המותרים.</p> <p>1. גובה קומת הקרקע המסחרית באגף אבן גבירול יהיה עד 6 מטרים. תותר הקמת קומת גלריה בשטח שלא יעלה על 30% משטח הקומה, ובנסיגה שלא תפחת מ-3 מטרים מהחזית לרחוב.</p> <p>2. גובה קומת הקרקע הציבורית במבנים הפינתיים כהגדרתם בתכנית יהיה עד 6 מטרים.</p> <p>2.3. גובה קומת טיפוסית יהיה עד 3.30 מטרים ברטו</p> <p>2.4. גובה קומת הגג לא יעלה על 5 מטרים כולל מעקה. לא תותר הבלטת מתקנים טכניים/חדרים טכניים מעל לגובה זה.</p> <p>3. אגף אבן גבירול:</p> <p>3.1. ממדי עומק אגף אבן גבירול לא יפחת מ-12 מטרים</p> <p>3.2. עומק שטחי המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ-5 מטרים בהיקף של לפחות 50% מאורך החזית. ביתר שטחי החזית עומק המסחר לא יפחת מ-3 מטרים.</p>



4.1

מגורים ג'

3.3. שטחי השרות ימוקמו בעורף אגף זה ולא תותר הפנייתם לחזית הרחוב.

3.4. היתר שולחנות וכסאות יאושר רק בחזיתות העסק.

4. תכסית

4.1 תכסית המבנים לא תעלה על 60%. למעט תא שטח 106 בו תותר תכסית עד 70%.

4.2 תכסית קומת המרתף לא תעלה על 85% לטובת שטח לחילחול ונטיעות אשר בין היתר

ימוקם ברצועה של 2 מטרים לפחות לאורך רחוב מרים החשמונאית.

5. קווי בניין, נסיגות ומרווחים בין הבניינים, כלהלן:

5.1. קווי הבניין מעל הקרקע:

צידי - 3 מטרים

קדמי אבן גבירול- אפס

קדמי למגרש 2242 (הפונה לרחוב חוני המעגל)-אפס

קדמי יהודה המכבי -4 מטרים

קדמי מרים החשמונאית- 4 מטרים

5.2. נסיגות:

קומת קרקע תהיה בנסיגה כלהלן:

לאבן גבירול- 4 מטרים ותלווה בקולונדה וזיקת הנאה להולכי רגל.

ליהודה מכבי- 3 מטרים ותלווה בקולונדה וזיקת הנאה להולכי רגל

למרים החשמונאית- 3 מטרים ותלווה ברצועת עמודים מפולשת.

5.3. קומת הגג תהיה בנסיגה כלהלן:

לאבן גבירול- 3 מטרים

למרים החשמונאית- 2 קומות עליונות בנסיגה 3 מטרים

לאגף החצר הפנימית - 2 מטרים

בבניינים הפיניתיים (אבן גבירול 170,182) הנסיגה בקומת הגג תהיה כלהלן:

תא שטח 100 (אבן גבירול 182) 3 מטרים לרחוב אבן גבירול וליהודה המכבי, 2 מטרים למרים

החשמונאית ולחצר הפנימית

תא שטח 106 (אבן גבירול 170): 3 מטרים לרחוב אבן גבירול, 2 מטרים למרים החשמונאית ולחצר

הפנימית.

5.4. המרווח בין הבניינים וממדי החצרות כמצוין בנספח הבינוי.

5.5 חצרות פנימיות: במבנים בתאי שטח 100-105 שטח החצר הפנימית לא יפחת מ-200 מ"ר. לא

יותר חצרות פרטיות בשטח זה.

6. מרפסות

6.1. בנוסף לשטחי הבנייה כאמור בטבלה 5, יותרו שטחים לגוזזטראות. שטח גוזזטרה יהיה עד 14

מ"ר, ובלבד ששטחן הממוצע של כל הגוזזטרות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר ליחידות דיור.

6.2. ניתן לנצל שטחים אלה למרפסות בלבד. שטחים שלא ניתן יהיה לנצלם יבוטלו ותירשם על כך

הערת אזהרה.

6.3. לא תותר הבלטת המרפסות באגף אבן גבירול.

6.4. תותר הבלטת מרפסות בעומק של 1.6 מטרים מעבר לקווי בניין בחזית מרים החשמונאית,

לחצר הפנימית. לרחוב יהודה המכבי וסמטת חוני המעגל עד 1.2 מטרים.

7. כניסות



4.1	מגורים ג'
	<p>7.1. הכניסות לאגפי המגורים יהיו מרחוב מרים החשמונאית, ומהחצרות הפנימיות. לא יותרו מבואות כניסה בחזית רחוב אבן גבירול למעט כניסה למשרדים בשטח המינימלי הנדרש.</p> <p>7.2. הכניסות לשטחים הציבוריים במגרשים הפינתיים יהיו מרחוב יהודה המכבי ומסמטת חוני המעגל.</p> <p>8. בריכת שחייה:</p> <p>8.1 תותר הקמת בריכה שחיה בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים סולאריים וכן למערכות הטכניות, במסגרת הגובה המותר בתוכנית זו ואישור מיקום ושטח הבריכה במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>8.2 מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.0 מטרים ממעקה הגג, כמו כן יותר מעקה שקוף לבריכה, בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות. לא יותר קירוי מעבר לגובה הקבוע בהוראות תכנית זו.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>9. הוראות בינוי לשטחי הציבור המבונים:</p> <p>זכויות בנייה לשטחים הציבוריים יתווספו שטחים בהתאם לשימוש וככל שידרש להפעלתם אשר ימוקמו בתת הקרקע באופן שייקבע בתוכנית העיצוב.</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>9.1 השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הצמודות להם ייבנו על ידי מבקש ההיתר.</p> <p>9.2 השטחים הציבוריים הבנויים יהיו רציפים ורגולריים.</p> <p>9.3 פריסה, מיקום ותצורה סופית של שטחי הציבור בקומת הקרקע תיקבע בתוכנית העיצוב.</p> <p>9.4 הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתוכנית העיצוב.</p> <p>9.5 הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובלט כלפי המרחב הציבורי הסובב תהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.</p> <p>9.6 המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים.</p> <p>9.7 גובה הקומה בשטחים הציבוריים המבונים ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה.</p> <p>9.8 שטחי הציבור הבנויים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים ובהתאם לתוכנית העיצוב שתאושר כתנאי להיתר בניה.</p> <p>9.9 בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.</p> <p>9.10 חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתוכנית העיצוב.</p> <p>9.11 תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים.</p> <p>9.12 יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי.</p> <p>9.13 יש לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. יש לקבוע מקומות חניה לאופניים ולאופנועים וכן מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור שטחים טכניים ופינוי אשפה.</p> <p>9.13 תכנית העיצוב תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

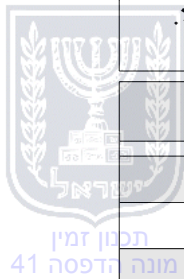


תכנון זמין
מונה הדפסה 41

4.1	מגורים ג'
	<p>תכנית העיצוב.</p> <p>9.14 בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.</p> <p>9.15 תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה ותאורה טבעית.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>מרתפים עפ"י הוראות ע 1 למעט הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו שימושי מסחר ותעסוקה באגף אבן גבירול. 2. קו בניין למרתפים לרחוב מרים החשמונאית יהיה 2 מ'. 3. תכסית המרתף לא לעלה על 85% לטובת חילחול. 4. גובה קומת המרתף העליונה יהיה עד 5 מ'.
ד	<p>זיקת הנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיקבע ותירשם זיקת הנאה לטובת הציבור כמסומן בתשריט. <ol style="list-style-type: none"> 1.1 ברחוב אבן גבירול תיקבע זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-4 מטרים. 1.2 במגרשים בהם לא תמוקם רמפת חניה, תיקבע זיקת הנאה ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מטרים בכל אחד מהמגרשים הסמוכים זה לזה, באופן שיצרו יחד מעבר הולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-3 מטרים המקשר בין רחובות אבן גבירול ומרים החשמונאית.
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>צפיפות ותמהיל דיור:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. סה"כ יחידות דיור בתחום התוכנית יהיה עד 430 יחידות דיור. 2. שטח ממוצע בכל תא שטח יהיה 80 מ"ר עיקרי ליחידת דיור. לפחות 25% מכלל יחידות דיור בכל בניין יהיו דירות קטנות בשטח כולל (עיקרי ושרות) של עד 65 מ"ר. 3. בתאי שטח 101-105 יוקצו 10% ממספר הדירות המהוות תוספת מעל המצב הקיים לטובת דיור בהישג יד בכפוף להסכם עם עיריית תל אביב יפו המהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה. תנאי להיתר בנייה בכל אחד מתאי שטח אלה הוא הבטחת הקמת יחידות הדיור בהישג יד על ידי היזם. 4. תמהיל הדירות יקבע במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח ויחייב יצירת מגוון של דירות קטנות, בינוניות וגדולות.
ו	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תקן החנייה יהיה 1:0.8. 2. יותרו עד 3 כניסות למרתפי החנייה לאורך רחוב מרים החשמונאית.



מגורים ג'	4.1
עיצוב פיתוח ובינוי	ז
<p>הוראות עיצוב חזיתות הבניינים</p> <p>1. לפחות 30% משטח החזית יהיה טיח או שווה ערך באישור אדריכל העיר.</p> <p>2. בחזית אבן גבירול לא תותר הבלטת מרפסות.</p> <p>3. בדירות הקטנות (עד 65 מ"ר) לא יחויבו מסתורי כביסה וכן לדירות הפונות לחזית אבן גבירול בהן קיים כיוון אויר אחד.</p>	
הוראות פיתוח	ח
<p>1. לאורך רחוב מרים החשמונאית בתחום רצועת החילחול כאמור בסעיף 4.2 יועתקו עצים קיימים ויינטעו עצים בוגרים על פי הנחיות שיפורטו בתוכנית העיצוב הכוללת למתחם.</p> <p>2. עצים המסומנים להעתקה על פי נספח העצים יועתקו על פי מפרט אגרונום העירייה ובאישורו.</p> <p>3. מימידי החצר הפנימית יהיו על פי המסומן בנספח העיצוב. לא תותר הצמדת חצרות בכל שטח התוכנית.</p> <p>4. בחצרות הפנימיות תחויב אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מטרים.</p> <p>5. החצרות הפנימיות יפותחו באופן שיכלול 60% גינון ונטיעת עצים בוגרים על פי מפרט עירוני.</p>	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.	
הוראות	4.2.2
דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.	
הוראות	4.3.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	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						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(10)	(9)	(9)	(9)	(9)	(8)	(7)	(6)	(5) 63	(4) 60	(3)	(3)	(2)	(1)	1676	100		מגורים ג'	
(10)	(9)	(9)	(9)	(9)	(8)	(7)	(6)	(5) 63	(4) 60	(3)	(3)	(2) 60	(1) 190	1676	100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'	
(10)	(9)	(9)	(9)	(9)	(8)	(7)	(6)	(5) 63	(4) 60	(3)	(3)	(2)	(1)	1676	101		מגורים ג'	
(10)	(9)	(9)	(9)	(9)	(8)	(7)	(6)	(5) 63	(4) 60	(3)	(3)	(2)	(1)	1677	102		מגורים ג'	
(10)	(9)	(9)	(9)	(9)	(8)	(7)	(6)	(5) 63	(4) 60	(3)	(3)	(2)	(1)	1677	103		מגורים ג'	
(10)	(9)	(9)	(9)	(9)	(8)	(7)	(6)	(5) 63	(4) 60	(3)	(3)	(2)	(1)	1678	104		מגורים ג'	
(10)	(9)	(9)	(9)	(9)	(8)	(7)	(6)	(5) 63	(4) 60	(3)	(3)	(2)	(1)	1677	105		מגורים ג'	
(10)	(9)	(9)	(9)	(9)	(8)	(7)	(6)	(5) 63	(4) 70	(3)	(3)	(2)	(11)	1190	106		מגורים ג'	
(10)	(9)	(9)	(9)	(9)	(8)	(7)	(6)	(5) 63	(4) 70	(3)	(3)	(2) 60	(11) 190	1190	106	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'	
														855	200		דרך מאושרת	
														685	201		דרך מוצעת	
														422	202		דרך מאושרת	
														50	203		דרך מאושרת	
														122	204		דרך מאושרת	
														859	205		דרך מאושרת	
														172	206		דרך מאושרת	
														171	207		דרך מאושרת	
														122	208		דרך מאושרת	
														137	209		דרך מוצעת	



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	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						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
													97	210		דרך מוצעת		
													23	211		דרך מאושרת		



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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:

- (א) זכויות בנייה הינן על פי תוכניות תקפות ומתוקף תוכנית מתאר ארצית 38 ויקבעו סופית במסגרת היתרי הבנייה.
- (ב) זכויות שאינן ניתנות לניצול במסגרת הוראות תוכנית זו כגון מגבלת מספר הקומות, קווי הבניין, נסיגות, וממדי חצר פנימית ומרווחים הקבועות בתוכנית זו - בטלות.
- (ג) ניתן לנייד שטחים עיקריים לשטחי שירות בשימושים השונים.
- (ד) שטחי היציעים באגף אבן גבירול יחושבו כהגדרתם בחוק.
- (ה) גודל המגרש לחישוב זכויות הבנייה נקבע לפי שטח מגרש כולל שטח הפקעה עבור תוכנית מתאר ארצית תת"ל 71ב', בהתאם לתוכנית תא/ 4658-תוכנית משלימה לתוכניות לקווי מתע"ן בעיר תל-אביב-יפו
- (ו) יותרו דירות עצמאיות בגג. יותר ניווד שטחים מקומות תחתונות לקומות עליונות ולהפך בקומות על קרקעות בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) (1) שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת של הבניין, מחושבים משטחי הבנייה של המגרשים המקוריים לפני ההפקעה כלהלן: 1.1) על פי תוכניות תקפות: - תא/ 50, תא/ 568 הקובעת חזיתות מסחריות. תא/ג' הקובעת תוספת שטחי חדרי יציאה על הגג, נקבע על פי מספר יחידות דיור בקומה מתחת לקומת הגג לפי תכנון שיוצג לעת בקשה להיתר בנייה, הקלות הבנייה: 6% עבור שיפור תכנון + 2.5% עבור תוספת קומה. 1.2) תוספת שטחים מתוקף תמ"א 38/א על תיקוניה 1.3) מתוך סך כל השטחים העיקריים יוקצו: - שטחים למסחר כמפורט בסעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 3, שטחים לתעסוקה כמפורט בסעיף 4.1.1 ד', שטחים למבני ציבור כמפורט בטבלה (ההתפלגות תיקבע סופית בהיתר על פי תוכנית העיצוב..
- (2) שטחי שרות-בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, תכניות תקפות, הקלות, פרוטוקול שטחי שירות, ג' ותמ"א 38 על תיקוניה..
- (3) לפי תכנית ע 1.
- (4) חישוב התכסית יעשה ללא הגוזזטריות.
- (5) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: עד 63, כמפורט בסעיף 4.1.2 ד'. במגרשים 105-101, יוקצו 10% ממספר הדירות המהוות תוספת מעל המצב הקיים לטובת דיור בהישג יד..
- (6) גובה המבנים המירבי בהתאם למספר הקומות המותר וגבהי הקומות המותרים..
- (7) כמפורט בסעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 1.
- (8) לפי תכנית ע-1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

(9) קווי בנין עפ"י סעיף 4.1.2 סעיף קטן 5.

(10) בנוסף לשטחים המרבים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטח הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. שטחי מרפסות שאינן ניתנות לניצול בטלות..

(11) מתוך סך כל השטחים העיקריים יוקצו: - שטחים למסחר כמפורט בסעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 3, שטחים לתעסוקה כמפורט בסעיף 4.1.1 ד', שטחים למבני ציבור כמפורט בטבלה. ההתפלגות תיקבע סופית בהיתר על פי תוכנית העיצוב..



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6. הוראות נוספות

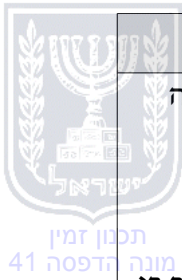
6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>תנאי הגשת בקשה להיתר בנייה הינו הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כוללת למתחם ואישורה על ידי הוועדה המקומית, אשר תכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים: בינוי, מיקום כניסות למבנים ולחניונים, פרוט תמהיל יחידות דיור, הצגת שטחי התעסוקה, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים, קביעת מפלסי פיתוח, מיקום שטחי החילחול, נטיעות, הוראות לבנייה ירוקה, פרוט חזיתות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, מיקום פתרונות אוורור החניונים, גישות להולכי רגל ורכב, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכדומה.</p>



6.2	דרכים וחניות
	<p>א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה אשר יתואם סופית בתוכנית העיצוב.</p> <p>ב. לא תותר חנייה על קרקעית בתחום המגרשים.</p> <p>ג. לא תותר כניסה לחנייה מרחוב אבן גבירול ויהודה המכבי.</p> <p>ד. תקן החנייה למגורים יהיה 0.8:1.</p> <p>תקן החנייה לשטחי המסחר והתעסוקה יהיה 0.</p> <p>תקן החנייה של לשטחי מבנים ומוסדות ציבור, יקבע בהתאם לתקן החניה בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>ה. נספח תנועה וחנייה יהיה מחייב בנושא כניסה לחניונים תת קרקעיים. יותרו עד 3 כניסות לחניונים תת קרקעיים מרחוב מרים החשמונאית בלבד. לעת הוצאת היתר בנייה תיבחן אפשרות צמצום הכניסות לחניונים ל-2 בכפוף לחוות דעת אגף התנועה שינוי במיקום כניסות אלה יהיה בכפוף לאישור אגף התנועה לעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>ו. בכל שטחי המרתפים יחויב רישום המעברים כזיקת הנאה לכלי רכב למגרשים סמוכים.</p> <p>ז. פתרון חנייה באמצעות מתקנים אוטומטים ו/או מעליות חנייה או כל שילוב ביניהם ייבחן לעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>ח יותקנו חניות אופנועים ואופניים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה ועל פי ההנחיות המרחביות המאושרות על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ט. גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 5 מטרים (מהחלק הנמוך) עבור שטחי גינון ובתי גידול, פתרונות קונסטרוקטיביים ומערכות טכניות.</p> <p>י. תותר פריקה וטעינה בתת הקרקע.</p> <p>יא. רמפת הכניסה והיציאה מהחנייה תהיה מרוחקת מפתחי שימושים רגישים.</p>



6.3	איכות הסביבה
	<p>א. לפחות 15% משטח התוכנית יהיו שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי התוכנית.</p> <p>ב. פתחי פליטת אוורור החניונים יהיו במפלס הגג, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה. בסמכותה של האחרונה להקל מהוראות סעיף זה באם לדעתה אין בהקלה זו פוטנציאל למטרדים. בכל מקרה לא תותר הפניית תריסי פליטת אווריר לכיוון מעברים ציבוריים, באזור בו צפויה שהיית אנשים, מבני ציבור ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אווריר לשימושים רגישים של המבנים.</p> <p>ג. כל שטחי המסחר יחויבו בחיבור לפיר וארובה בגובה של 2 מטר מעל הגג העליון או מעקה הגג.</p> <p>ד. כל פסולת הנובעת מהריסת המבנים תפונה לאתר גריסה ומחזור וקבלות יועברו לאגף שפ"ע.</p> <p>ה. אסבסט: בכפוף לביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך, ככל שיתגלו ממצאי</p>



	<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>אסבסט, יש לפעול על פי חוק האסבסט באמצעות קבלן אסבסט מורשה ובאישור הרשות לאיכות הסביבה. ו. לא תותר החדרת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה:</p> <p>1. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי הוועדה המקומית כמפורט בפרק 6.1 2. אישור הרשות המוסמכת של הרכבת הקלה</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה:</p> <p>1. בתאי שטח 100 ו-106 אישור אגף הנכסים בכל הנוגע לשטחים הציבוריים והבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים על ידי מבקש ההיתר על שם העירייה. 2. הבטחת הריסת כל המבנים והסככות ופינוי כל פסולת הבניין. תנאי לקבלת היתרי הריסה לכל המבנים והסככות יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה וביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך והעברתו לרשות לאיכות הסביבה ולמשרד להגנת הסביבה, לקבלת היתר פירוק ופינוי על ידי קבלן אסבסט מוסמך לאחר קבלת היתר הריסה/בנייה. 3. במגרשים הכלולים בפשט ההצפה יידרש אישור רשות הניקוז ונחל הירקון בכל הנוגע לתחום פשט ההצפה בהתאם לתוכנית מתאר ארצית 334 ב 3 ותמ"מ 5/2. בנוסף, יידרש כתב התחייבות בגין אי תביעות כתוצאה מהצפות. 4. הבטחת רישום זיקות ההנאה כאמור בסעיף 4.1 סעיף קטן ג'. 5. פתרונות לאצירת אשפה לרבות מיחזורה, יערכו על פי התקנות (ההנחיות) ויאושרו במחלקת תברואה. 6. שימוש במקורות אנרגיה על בסיס גז וחשמל. 7. חדרי טרנספורמציה, ככל שיהיו, במבנים ימוקמו בתת הקרקע בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה. 9. הבטחת ביצוע מערכות תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבנייה או השימושים המוצעים בתוכנית. 10. לא יצא כל היתר בנייה טרם תכנון ואישור תשתיות מים ביוב וניקוז על ידי הגורמים הרלוונטיים. 11. הצגת מסמך שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה (מערכות מכניות בבניינים, בריכות שחייה, בחינת השפעות של שימושי תעסוקה ומסחר ושטחים בשימוש ציבורי על המגורים), איכות אויר כולל התייחסות לפירים וארובות נדרשים, אוורור חניונים תת קרקעיים, אסבסט, קרינה, הנחיות למניעת מטרדים מעבודות בנייה והריסה. 12. התחייבות להקמת חברת ניהול אשר תבטיח את תחזוקת הבניין בשלמותו לרבות מניעת מטרדים הנובעים מערוב שימושי המסחר והתעסוקה כגון רעש, שעות פעילות, שהייה מחוץ לבניין וכיו"צ. 13. חתימה על הסכם עם עיריית תל אביב לטובת דיור בר השגה, כמפורט בסעיף 4.1.2 ד' ('הנחיות מיוחדות') תת סעיף 3.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. גמר עבודות הפיתוח בהתאם לתוכנית עיצוב אדריכלית. ב. במגרשים 100 ו-106 בניית השטחים הציבוריים ומסירתם לידי העירייה. ג. תנאי במגרשים 100 ו-106, רישום בפועל של השטחים הציבוריים.</p>	<p>6.5</p>

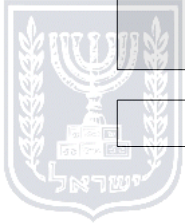
<p>6.5 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.5</p>
<p>ד. רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור. ה. תנאי במגרשים 101-105 בינוי בפועל של דירות בהישג יד.</p>	
<p>6.6 בניה ירוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא על פי הנחיות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מספר 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	
<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>1. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. ב. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תוכנית פיתוח לפקיד היערות העירוני עם סימון המיקום החדש של העצים להעתקה (בתחום התוכנית). 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 בתאום עם מחלקת גנים ונוף.</p>	
<p>6.8 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.8</p>
<p>א. השטחים הציבוריים בתחום התוכנית יירשמו בבעלות עיריית תל אביב - יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, עפ"י דין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. ב. השטחים הציבוריים שבתחום החלק לאיחוד וחלוקה וכן שהטחים הציבוריים הבנויים בתאי שטח 100 ו-106 יירשמו בבעלות העירייה במסגרת איחוד וחלוקה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. ג. העירייה תהא רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים בתחום התוכנית ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.</p>	
<p>6.9 היטל השבחה</p>	<p>6.9</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>6.10 הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.10</p>
<p>בעלי המגרשים בתחום התוכנית יישאו לפי חלקם היחסי בזכויות הבנייה, בהוצאות תכנון התוכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, לפי סעיף 69/12 בחוק התכנון והבנייה כתנאי לקבלת היתר בנייה לבעלי המגרשים בתחום התוכנית.</p>	
<p>6.11 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.11</p>
<p>האיחוד וחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה 1965 ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק. שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות בשטח והכנת תוכנית לצורכי רישום.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

7 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41