

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0726463

איחוד וחלוקה של חלקה 1 בגוש 6979, שכונת התקווה, תא/מק/4691.

מחוז

תל-אביב

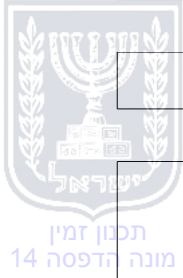
מרחב תכנון מקומי

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

התכנית היא תוכנית מתאר מקומית מכח תא/5000 במתווה איחוד וחלוקה אשר עיקרה הסדרת חלקות המושע, קביעת מגרשים ושיוכם לבעלים, קביעת שטח למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, מעברים ציבוריים ודרכים. התכנית חלה על חלקה 1 בגוש 6979, בשטח של כ-12 דונם. התכנית תחומה בין הרחובות: מצפון דרך ההגנה, ממזרח רחוב דעואל, מדרום רחוב הוותם וממערב גבולות חלקה מס' 1. גבולה הצפוני של החלקה כולל את רחוב ההגנה אשר הינו רחוב ראשי המחבר בין שכונת התקווה לשכונת יד אליהו. רחוב ההגנה בעל אופי מסחרי וכולל את הקו הסגול של הרכבת הקלה.

התוכנית מיועדת להסדרת הבעלויות בחלקות המושע, תוך הקצאת תאי שטח לבעלים השונים בהתאם למצב הקיים בשטח, ככל הניתן, קביעת זכויות בניה בהם.

על תחום התכנית חלה תכנית תא/2215 'תכנית שיקום שכונת התקווה' המאושרת מיום 26.03.1992, על שינוייה.

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המאושרת בתחומה.

התכנית מקודמת על ידי ועדת המשנה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו ותואמת את הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000.

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה של חלקה 1 בגוש 6979, שכונת התקווה, תא/מק/4691.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 507-0726463

1.2 שטח התכנית
12.619 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 (א) 62 א (1), 62 א (19), 62 א (3), 62 א (5), 62 א (א) 62 א (8), 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 180121

קואורדינאטה Y 662296

1.5.2 תיאור מקום

השטח התחום בין
דרך ההגנה בצפון
רחוב הרוטם ורחוב חנוך בדרום
רחוב דעואל במערב
גבול חלקה 1 במזרח.

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	בלשן	9	
תל אביב-יפו	בלשן	4	
תל אביב-יפו	בלשן	2	
תל אביב-יפו	בלשן	3	
תל אביב-יפו	בלשן	5	
תל אביב-יפו	בלשן	8	
תל אביב-יפו	בלשן	6	
תל אביב-יפו	בלשן	11	
תל אביב-יפו	בלשן	7	
תל אביב-יפו	גדליה	8	
תל אביב-יפו	גדליה	14	
תל אביב-יפו	גדליה	6	
תל אביב-יפו	גדליה	7	
תל אביב-יפו	גדליה	4	
תל אביב-יפו	גדליה	3	
תל אביב-יפו	גדליה	12	
תל אביב-יפו	גדליה	2	
תל אביב-יפו	גדליה	5	
תל אביב-יפו	גדליה	1	
תל אביב-יפו	גדליה	10	
תל אביב-יפו	גואל	31	
תל אביב-יפו	גואל	27	
תל אביב-יפו	גואל	29	
תל אביב-יפו	גואל	23	

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	גואל	9	
תל אביב-יפו	גואל	7	
תל אביב-יפו	גואל	2	
תל אביב-יפו	גואל	6	
תל אביב-יפו	גואל	12	
תל אביב-יפו	גואל	20	
תל אביב-יפו	גואל	19	
תל אביב-יפו	גואל	11	
תל אביב-יפו	גואל	16	
תל אביב-יפו	גואל	3	
תל אביב-יפו	גואל	25	
תל אביב-יפו	גואל	10	
תל אביב-יפו	גואל	14	
תל אביב-יפו	גואל	17	
תל אביב-יפו	גואל	5	
תל אביב-יפו	גואל	18	
תל אביב-יפו	גואל	21	
תל אביב-יפו	גואל	4	
תל אביב-יפו	גואל	24	
תל אביב-יפו	גואל	15	
תל אביב-יפו	גואל	13	
תל אביב-יפו	גואל	22	
תל אביב-יפו	גואל	1	
תל אביב-יפו	גואל	8	
תל אביב-יפו	דעואל	6	
תל אביב-יפו	דעואל	16	
תל אביב-יפו	דעואל	4	
תל אביב-יפו	דעואל	2	
תל אביב-יפו	דעואל	8	
תל אביב-יפו	דעואל	14	
תל אביב-יפו	דעואל	12	
תל אביב-יפו	דעואל	10	
תל אביב-יפו	דרך ההגנה	52	
תל אביב-יפו	דרך ההגנה	56	
תל אביב-יפו	דרך ההגנה	54	
תל אביב-יפו	דרך ההגנה	50	
תל אביב-יפו	האגמון	22	
תל אביב-יפו	האגמון	13	
תל אביב-יפו	האגמון	11	
תל אביב-יפו	האגמון	16	
תל אביב-יפו	האגמון	15	
תל אביב-יפו	האגמון	20	
תל אביב-יפו	האגמון	14	
תל אביב-יפו	האגמון	17	

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	האגמון	19	
תל אביב-יפו	האגמון	18	
תל אביב-יפו	האקליפטוס	13	
תל אביב-יפו	האקליפטוס	24	
תל אביב-יפו	האקליפטוס	28	
תל אביב-יפו	האקליפטוס	19	
תל אביב-יפו	האקליפטוס	21	
תל אביב-יפו	האקליפטוס	22	
תל אביב-יפו	האקליפטוס	26	
תל אביב-יפו	האקליפטוס	17	
תל אביב-יפו	האקליפטוס	20	
תל אביב-יפו	האקליפטוס	15	
תל אביב-יפו	הברוש	15	
תל אביב-יפו	הברוש	22	
תל אביב-יפו	הברוש	18	
תל אביב-יפו	הברוש	20	
תל אביב-יפו	הברוש	19	
תל אביב-יפו	הברוש	21	
תל אביב-יפו	הברוש	13	
תל אביב-יפו	חנוך	3	
תל אביב-יפו	חנוך	1	

שכונת התקווה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6979	מוסדר	חלק	1	

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	פרק	תאריך
תמא/ 34 / ב / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926		18/12/2006
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640		18/05/2005
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
507-0271700	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700. הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו.	7304	8757		18/07/2016
תא/ 2215	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2215 ממשיכות לחול.	3988	2621		26/03/1992
תא/ ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג. הוראות תכנית תא/ ג תחולנה על תכנית זו.	4208	2974		21/04/1994
תא/ ג / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג / 3. הוראות תכנית תא/ ג / 3 תחולנה על תכנית זו.	6851	7239		03/08/2014
תא/ מק/ 2215 / א / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 2215 / א / 1 ממשיכות לחול.	4695			05/11/1998
תא/ ע / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת	5264	1594		15/01/2004

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.				
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
507-0488999	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 507-0488999. תכנית 507-0488999 תחולנה על תכנית זו.	7605	581		24/10/2017



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				יונתן שקד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יונתן שקד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	27/02/2022	יונתן שקד	12: 37 07/03/2022	נספח בינוי כללי	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה	1: 500	1	25/05/2021	יונתן שקד	21: 43 13/09/2021	נספח מימוש תמריץ מגורים ב' מועדפים תא/2215 - הוכן על ידי אגף תכנון עיר בעיריית תל אביב - יפו	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	13	13/09/2021	גלית אציל	02: 04 14/09/2021	טבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	1	13/09/2021	גלית אציל	02: 07 14/09/2021	טבלת הקצאה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	02/09/2018	איל רבינוביץ'	23: 31 26/12/2020	מצב סטאטוטורי מאושר לפי תכנית 2215	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-5218244	03-5216597	

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-5218244	03-5216597	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יונתן שקד		יונתן שקד אדריכלים	ירושלים	מדרגות הבציר	1	0722529212		yoni@shaked-arch.com
	אדריכל	מיכל ברייאר	0000		ירושלים	מוצקין אריה	8			braierm@post.bgu.ac.il
שמאית	שמאי	גלית אציל	657		הוד השרון	הנגר	24			galit@atsil.co.il
מודד	מודד	איל רבינוביץ'	984		הרצליה	משכית	16			kav.medida@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
יחידת דיור בשטח מינימלי	יחידת דיור ששטחה לא יפחת מ-47 מ"ר כולל שטח מרחב דירתי מוגן (להלן יחידה מינימלית).
יחידת דיור גדולה	יחידת דיור ששטחה לא יפחת מ-90 מ"ר כולל שטח מרחב דירתי מוגן
יחידת דיור קטנה	יחידת דיור ששטחה לא יפחת מ-70 מ"ר כולל שטח מרחב דירתי מוגן
מבנה קיים	לעניין תכנית זו "מבנה קיים" מתייחס למבנה מגורים אשר התקבל לגביו היתר ו/או כפי שמתועד בתצ"א מצב קיים עד שנת 1981 כולל ומאושר על ידי מודד מוסמך כי אין שינוי בין תצלום האוויר למצב הקיים בשטח.
תא שטח	שטח שגבולותיו נקבעו על-פי תכנית זו.
תא שטח להשלמה	תא שטח המיועד להתאחד עם תא שטח גובל בתחום תוכנית גובלת, כאמור בסעיף 70 בחוק התכנון והבניה.
תא שטח מקבל	תא שטח המסומן עבורו מגרש להשלמה בתחום תוכנית גובלת. מסומן בסימון 'הנחיות מיוחדות'.
תא שטח פנוי	תא שטח שאין עליו בנייה במועד אישור תכנית זו

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

התכנית מסדירה את הבעלות בקרקע בחלקה הכלולה בה על-ידי חלוקתה לתאי שטח, בדרך של איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. זאת בהתאם למצב הקיים בשטח ככל הניתן ועל-ידי כך מעודדת את התחדשות האזור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
- קביעת תאי שטח על פי מצב בנוי בפועל ומיקום גדרות קיימות, ככל הניתן
- קביעת זכויות בנייה בהתאם לעקרונות השומה הקבועים בתכנית זו.
- קביעת ייעוד דרך התואמת להוראות תכנית 2215 ואת עקרונות החלוקה לתאי שטח בתכנית זו.
- קביעת הוראות בינוי לקווי בניין, גובה ותכסית.
- קביעת גודל יחידות דיור וצפיפות.
- קביעת תנאים בדבר מתן היתרי בנייה.
- קביעת הוראות לאיחוד תאי שטח.
- שינוי ייעוד ממגורים ב' לשטח לצרכי ציבור, שבילים.
- קביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל בכל שעות היממה.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1 - 59
מבנים ומוסדות ציבור	300
דרך מאושרת	209, 200
דרך מוצעת	208 - 201
שביל	224 - 220

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	300
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	35
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	55, 30, 29
זיקת הנאה	דרך מוצעת	207
זיקת הנאה	מגורים ב'	54, 53, 33, 11, 10
זיקת הנאה	שביל	224 - 220
חזית מסחרית	מגורים ב'	7, 4, 2, 1
עיצוב מיוחד	דרך מאושרת	200
עיצוב מיוחד	מגורים ב'	5, 4, 2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	209, 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	208 - 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	59 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	224 - 220
שטח להשלמה	מגורים ב'	59, 38

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,259.33	25.26
דרך מוצעת	374.74	2.90
מבנים ומוסדות ציבור	158.02	1.22
מגורים ב'	8,487.88	65.77
שביל	625.34	4.85
סה"כ	12,905.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מתחת לפני הקרקע: בהתאם לשימושים בתוכנית מתאר מקומית 'ע/1 מרתפים'. קומת קרקע עם חזית מסחרית (דרך ההגנה): שימושים מסחריים, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי ומשרדים אשר משתלבים בסביבתם ואינם מהווים מטרד. קומת קרקע ברחובות ללא חזית מסחרית: לפי תכנית 2215 על שינוייה. מעל הקרקע: לפי תכנית 2215 על שינוייה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תוספת בנייה על מבנה קיים: א. הועדה המקומית תאפשר תוספת על מבנה קיים בהתאם לטבלה 5. ב. תוספת בניה ל"מבנה קיים" (כהגדרתו בתקנון) תותר בקונטור המבנה הקיים, ו/או קווי הבניין על פי תוכנית זו. 2. הריסה ובנייה מחדש: זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלת זכויות הבניה והערותיה. 3. חלוקת תאי שטח: תותר חלוקת תאי שטח כאמור בסעיף 137 לחוק התוה"ב, זאת בתנאי עמידה בתנאי תכנית זו ובתנאי הוכחת אפשרות ניצול זכויות הבנייה המותרות בכל חלקי תאי השטח המוצעים. 4. איחוד תאי שטח: א. יותר איחוד של עד 2 תאי שטח סמוכים אשר מהווים חזית רציפה לרחוב אחד, עד לגודל מקסימלי של 200 מ"ר, ובתנאי שהשתכנעה הועדה שאין באיחוד זה שינוי מהותי לאופי השכונה. ב. הוראות סעיף זה יחולו גם על תא שטח פנוי.
ב	הוראות בינוי צפיפות: 1. צפיפות הדיור בתא שטח פנוי לא תפחת מ-12 יחידות דיור לדונם, והיא תחושב ביחס לזכויות הבנייה במ"ר, כפי שהוגדרו בטבלת ההקצאות של תוכנית זו. 2. הגדרת צפיפות ב"טבלת הגבלות וזכויות בנייה" כאמור בתכנית תא 2215/ בתכנית תא 2215/ א/1 תבוטל. ביטול זה תקף גם במקרים של הריסה ובניה מחדש וגם במקרים של תוספת בנייה על מבנה קיים. הצפיפות תקבע על פי תכנית זו כאמור להלן ובהתאם להגדרת גדלי יחידות דיור בסעיף 1.9. 3. מספר יחידות דיור לתא שטח: א. לא תותר הקמת יותר מיחידות דיור מינימלית אחת (לכל הפחות 47 מ"ר כולל שטח מוגן) בכל



4.1	מגורים ב'
	תא שטח. ב. לא תותר הקמת יותר מיחידת דיור קטנה אחת בכל תא שטח. ג. יתרת יחידות הדיור בתא השטח יהיו יחידות דיור גדולות
ג	הוראות בינוי חזית מסחרית הנחיות הבינוי לחזית מסחרית במקומות המסומנים בתשריט יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת מתן היתר בניה.
ד	הוראות בינוי עיצוב אדריכלי: תכנית זו קובעת הוראות עיצוב אדריכלי לתאי שטח 1,2,4 ו-5. בתאי שטח אלה תותר בנייה של עד 5 קומות, בהתאם לנספח הבינוי.



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	בהתאם להוראות תכנית תא/מק/צ' (507-0271700)
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בהתאם להוראות תכנית תא/מק/צ' (507-0271700).



4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	השימושים המותרים בתחום יעוד דרך יהיו בהתאם להגדרת "דרך" ו"מתקני דרך" בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965. כמו כן תותר סלילת מדרכות ומסעות, ריהוט רחוב, תשתיות עירוניות, מתקנים טכניים, גינון והצללה.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	השימושים המותרים בתחום יעוד דרך יהיו בהתאם להגדרת "דרך" ו"מתקני דרך" בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965. כמו כן תותר סלילת מדרכות ומסעות, ריהוט רחוב, תשתיות עירוניות, מתקנים טכניים, גינון והצללה.
4.4.2	הוראות
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	א. מעבר הולכי רגל וכלי רכב ב. גינון ופיתוח

שביל	4.5
ג.חניה ציבורית	
הוראות	4.5.2
זיקת הנאה תותר זכות מעבר לתשתיות ציבוריות. תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב. תרשם הערה בספרי המקרקעין.	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר קומות	קו בנין (מטר)	
				מעל הכניסה הקובעת	עיקרי		מעל הכניסה הקובעת	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור		300	158					
מגורים ב'	מגורים ב'	1	222	278		3 (1)	5	0
מגורים ב'		10	85	69.4		3	5	0
מגורים ב'		11	149	113		3	5	0
מגורים ב'		12	120	120		3	5	0
מגורים ב'		13	121	127		3	5	0
מגורים ב'		14	231	300		3	5	0
מגורים ב'		15	150	150		3	5	0
מגורים ב'		16	119	119		3	5	0
מגורים ב'		17	141	205		3	5	0
מגורים ב'		18	124	132		3	5	0
מגורים ב'		19	126	126		3	5	0
מגורים ב'	מגורים ב'	2	252	297		3 (1)	5	0
מגורים ב'		20	161	165		3	5	0
מגורים ב'		21	162	110		3	5	0
מגורים ב'		22	140	235		3	5	0
מגורים ב'		23	157	156		3	5	0
מגורים ב'		24	150	140		3	5	0
מגורים ב'		25	137	176		3	5	0
מגורים ב'		26	115	115		3	5	0
מגורים ב'		27	198	198		3	5	0
מגורים ב'		28	208	262		3	5	0
מגורים ב'		29	(2) 70	(3) 68		3	5	0
מגורים ב'	מגורים ב'	3	292	373		3	5	0
מגורים ב'		30	(2) 178	(3) 213		3	5	0
מגורים ב'		31	102	132		3	5	0
מגורים ב'		32	121	121		3	5	0
מגורים ב'		33	127	169		3	5	0
מגורים ב'		34	133	216		3	5	0
מגורים ב'		35	145	139		3	5	0
מגורים ב'		36	133	178		3	5	0
מגורים ב'		37	167	234		3	5	0
מגורים ב'		38	(4) 96	(5) 134		3	5	0
מגורים ב'		39	95	96		3	5	0
מגורים ב'	מגורים ב'	4	148	143		3 (1)	5	0
מגורים ב'		40	120	120		3	5	0
מגורים ב'		41	105	105		3	5	0

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)	
				מעל הכניסה הקובעת עיקרי		מעל הכניסה הקובעת	קדמי
מגורים ב'		42	217	280	3	5	0
מגורים ב'		43	48	50	3	5	0
מגורים ב'		44	117	129	3	5	0
מגורים ב'		45	120	154	3	5	0
מגורים ב'		46	81	74	3	5	0
מגורים ב'		47	237	210	3	5	0
מגורים ב'		48	138	134	3	5	0
מגורים ב'		49	222	295	3	5	0
מגורים ב'		5	160	195	3 (1)	5	0
מגורים ב'		50	138	118	3	5	0
מגורים ב'		51	101	141	3	5	0
מגורים ב'		52	136	146	3	5	0
מגורים ב'		53	138	184	3	5	0
מגורים ב'		54	106	111	3	5	0
מגורים ב'		55	71 (2)	82 (3)	3	5	0
מגורים ב'		56	141	146	3	5	0
מגורים ב'		57	98	108	3	5	0
מגורים ב'		58	115	115	3	5	0
מגורים ב'		59	16	16	3	0	0
מגורים ב'		6	171	211	3	5	0
מגורים ב'		7	187	230	3	5	0
מגורים ב'		8	113	124	3	5	0
מגורים ב'		9	107	135	3	5	0

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

הוראות טבלה 5:

א. זכויות הבנייה לתא שטח בנוי יהיו בהתאם לזכויות שבטבלה זו ובהתאם לזכויות הבניה ב"אזור מגורים ב' מועדף" כפי שמופיע בנספח המימוש. יתרת הוראות הבנייה יהיו כאמור בתוכנית 2215 ו- 1/א2215 על שינוייהן, למעט על-פי האמור בתוכנית זו.

ב. גזוטרואות: תותר בנית גזוטרואות אחת מעל השניה בהתאם לתקנון 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. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאו ואגרות) התש"ל 1970.

ג. יותר קו בניין צדדי 2 מטרים בכפוף להמלצת מהנדס העיר ובאישור הוועדה המקומית ורשות הרישוי.

ד. תתאפשר תוספת 40% שטחים עיקריים בהתאם לאמור בסעיף 15א בתוכנית תא/2215 עבור 25% מהמגרשים המשניים בתוך אותו מגרש ראשי, בכפוף לנספח המימוש, ובכפוף לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.

ה. בתאי שטח בהם זכויות הבנייה על פי טבלה 5 במסגרת התכנית המותרת בתוכנית זו לא ניתנות למימוש, תהא הוועדה המקומית רשאית להוסיף קומה זאת לאחר פרסום לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.

ו. היתר קיים ומאושר כדין גובר על האמור בטבלה זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בשטחים המסומנים בסימון הוראות עיצוב מיוחד תותר בנייה של עד 5 קומות..

(2) מגרש מפוצל.

(3) למגרש זה קיימת חלקת השלמה מצרנית מחוץ לגבולות תכנית זו. במגרשים המפוצלים יותר איחוד תאי שטח עם חלקות ההשלמה לכדי מגרש אחד במסגרת הוצאת היתר בנייה.

(4) מגרש השלמה.

(5) במגרש זה יותר שינוי במצב הקיים בתנאי שיאחד עם המגרש המצרני, במסגרת הוצאת היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- א. תנאי להיתר הבניה יהיה, במידת הצורך, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ב. כל בנייה חדשה תעמוד בתקן הישראלי המינימלי לבנייה ירוקה או לפי מדיניות העירייה כפי שתהיה תקפה בעת מתן ההיתר.
- ג. במגרש 51 תנאי להגשת היתר בניה יהיה הוכחת נגישות ברכב למגרש.

6.2**איחוד וחלוקה**

- א. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, לגבי השטח המסומן בתשריט כשטח לאיחוד וחלוקה חדשה.
- ב. האיחוד והחלוקה החדשה יירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתכנית זו.
- ג. השלמת מגרשים:
1. א. מגרשים 29, 30, 55 הם מגרשים להשלמה, אשר ירשמו על שם מדינת ישראל במסגרת תכנית זו. ב. תאי שטח אלו תרשם הערה על יעודם של מקרקעין, על פי תקנה 27 לחוק המקרקעין, בדבר ייעוד תאי השטח להשלמת מגרשים בחלקה גובלת.
2. א. מגרש 38 הינו מגרש השלמה.
- ב. במגרש זה יותר שינוי במצב הקיים בתנאי שיאחוד עם המגרש המצרני, במסגרת הוצאת היתר בנייה.
- ג. על תאי שטח אלו תרשם הערה על יעודם של מקרקעין, על פי תקנה 27 לחוק המקרקעין, בדבר ייעוד תאי השטח להשלמת מגרשים בחלקה גובלת.

6.3**רישום שטחים ציבוריים**

- השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יירשמו על שם עיריית תל אביב 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 מכל סוג שהוא.

6.4**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

- א. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון (להלן תמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בתסתירה למסמכי התמ"א.
- ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מהקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.
- ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורתה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.
- ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורת אזהרה מפני מכשולי טיסה.

6.5**חניה**

- א. תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בנייה.
- ב. תותר הקמת חניון תת קרקעי משותף לשני מגרשים צמודים וכן זיקת הנאה למעבר בתת הקרקע.

6.5	חניה
	ג. יותר איחוד רמפות במגרשים סמוכים. ד. בבניינים בהם מתוכננת חניה תת-קרקעית, יש לתכנן את הרמפה בתוך תחום קווי הבניין בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת מתן היתר הבניה. ה. יותקנו חניות אופנועים ואופניים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה, ובהתבסס על ההנחיות המרחביות המאושרות על ידי הועדה המקומית.

6.6	ניהול מי נגר
	א. תכסית הבניה התת-קרקעית לא תעלה על 80% משטח תא השטח. ב. תותר הגדלת השטח התת-קרקעי ל-85% ובתנאי החדרת אור טבעי ו/או אוורור טבעי למרתפים. חריגה מתכסית זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ג. לא תותר תכסית בניה על-קרקעית בשטחים הפנויים מבניה תת-קרקעית. ד. יותר ניקוז מי נגר מתחום תא השטח לתחום הדרך, במקרים בהם יתקבל אישור הרשות המוסמכת. ה. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש התקנת מתקני החדרת מי נגר בתחום תא השטח. ו. בתוספת על בניין קיים תותר התכסית הקיימת.

6.7	תנאים למתן היתרי איכלוס
	מסירת החזקה של השטחים הציבוריים בתחום הבקשה להיתר, לידי העירייה ובהתאם להתחייבות בעת הוצאת היתר הבנייה.

6.8	השלמת מגרשים
	א.1. מגרשים 38, 59 הינם מגרשים להשלמה, אשר ירשמו על שם מדינת ישראל במסגרת תוכנית זו. ב. תאי שטח אלו יוסדרו/ישלימו תא ישטח מקבלים מצרניים, במסגרת תוכניות גובלת לאיחוד וחלוקה בחלקות מצרניות. ג. על תאי שטח אלו תרשם הערה על ייעודם של מקרקעין, על פי תקנה 27 לחוק המקרקעין, בדבר ייעוד תאי השטח להשלמת מגרשים בחלקה גובלת. א.2. מגרשים 29, 30, 55 הינם תאי שטח מקבלים להם קיימת חלקה השלמה מצרנית בתחום תכנית גובלת ב. במגרשים אלה יותר איחוד עם המגרשים המשלימים לכדי מגרש אחד במסגרת הוצאת היתר הבנייה.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	ל"ר
--	-----