

מאושרת

10. הוראות בניה

ושמושים:

לא תותר בניה לכל תכלית שהיא אלא בהתאם לתנאי הבניה המתוארים בתשריט, בנספח הבינוי, ובמסמכי תכנית זו:

א. גובה

גובה הבניינים יהיה כמצוין בתשריט ובנספח הבנוי, כאשר קומת הכניסה הקובעת היא הקומה המפולשת. אולם במגרשים 1 - 3 תותר הקמת בניינים לגבהים המצויינים בסוגריים בנספח הבינוי שבתשריט רק לאחר קבלת אישורי משרד הביטחון ומינהל התעופה האזרחית.

ב. קווי בניה

1. קווי הבניה יהיו כמצויין בתשריט. את קומות המרתף מותר לבנות בקווי בניה "0" מכל הצדדים. זאת למעט בשטח פרטי פתוח ספורט (לאורך הדרכים), שבו קו הבניין מצדי הדרכים הראשיות יהיה: 5.0 מ'.
2. קו הבניין הדרומי במגרש מס' 3 ניתן לצמצום ל- 5 מ', בתנאי הגדלת קו הבניין הצפוני של הבניין במגרש מס' 4 ל- 10 מ', וזאת בהסכמת בעלי מגרש מס' 4 ובאישור מהנדס העיר, שרם הוצאת היתר בניה.
3. קווי הבניין המצויינים בנספח הבינוי בכל שטח התכנית הינם קווי בניין מזעריים. ניתן יהיה לקבוע קווי בנין גדולים מאלה, למעט באותם המקומות בהם קווי הבניין מגדירים דופן הרחוב הפנימי (הכביש המקביל לדרך נמיר ונתיבי איילון ומחבר בין דרך ההלכה וכביש 2000) או הכיכר:
 - א. קווי הבניין של האגפים הנמוכים (הבנייניים בגובה של עד 8 קומות לאורך הרח' הפנימי בתכנית).
 - ב. קווי הבניין של קומת הכניסה למגדלים התוחמים כיכר.

ג. צפיפות

מספר יחידות המגורים בכל מגרש ומגרש יהיה בהתאם למצויין בטבלה המופיעה בתשריט. הזכויות של בעלי הקרקע במגרשים לפי תכנית זו (יחידות דיור ושטחי בניה) ירשמו בהתאם לחלקו היחסי של כל בעל זכויות בכל מגרש ומגרש, בהתאם לקבוע בטבלת ההקצאות של התכנית הראשית ובכלל זה הזכויות בגין שבעה פינויים שאושרו ע"י ביהמ"ש ע"פ סעיף 18 לתכנית הראשית.

מאשרת

ד. שטחי בניה

(1) חשוב שטחי הבניה מותרים למגורים הינו על פי 120.4 מ"ר שטח עקרי ממוצע ליחידת דיור.

בעל ההיתר יהיה רשאי לנצל את שטחי הבניה (כולם או מקצתם) גם לצורך הקמת פחות יחידות דיור מהמספר הקבוע בטבלת שטחי הבניה.

(2) שטחי הבניה המירביים המותרים, למטרות עיקריות ולמטרות שירות, יהיו פי הטבלה שלהלן:

שטחים למטרות שירות		שטחים למטרות עקריות		מגרשי בניה מס' (המספור ע"פ תכנית 1750)	יעוד
מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת		
עד 100 מ"ר ליח"ד *	עד 65 מ"ר ליח"ד	-	120,690 מ"ר	1,2,3 10,11,12	מגורים מיוחד
עד 100 מ"ר ליח"ד	עד 55 מ"ר ליח"ד	-	89,651 מ"ר	4,5,6 7,8,9	
עד 100% בכל אחת מקומות המרתף	עד 2,000 מ"ר (כולל הקולונדה)	-	5,328 מ"ר	14	מרכז מסחרי
עד 200% משטח המגרש	עד 60% משטח המגרש	-	עד 180% משטח המגרש ועד 50% תכסית בקומה	13,16	בניני ציבור
עד 100% משטח המגרש	עד 20% משטח המגרש	-	עד 1,500 מ"ר לשירותי ספורט ועוד 350 מ"ר למסחר **	17	פרטי פתוח ספורט

* תותר בנית שטחי שירות תת-קרקעיים לבנין אחד בתחום מגרש בנין שכן בתנאי שסך כל שטחי השירות בשני הבנינים לא יעלה על המצויין בטבלה.

** בכפוף לסעיפים (5) (6) בהוראות להקמת הבריכה – סעיף 13ה' בתכניות הראשיות. השטחים (העקריים) לשירותי ספורט כוללים את הקירווי של הבריכה.

(3) במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה, על פי האמור לעיל, תותר בנית עד 1,000 מ"ר לכל מגרש, לשימושי רווחה לדיירים בלבד; (כגון: בריכת שחיה, מועדון כושר וכו'). במגרשים 1-3, 10-12 ניתן לצרף את שטחי הרווחה לשנים או לשלשה מגרשים. בשאר המגרשים ניתן יהיה לצרף את שטחי הרווחה לשני מגרשים גובלים. אפן בניית שטחי הרווחה הללו יהיה כאמור בסעיף 11ב' להלן.

מאשרת

- (4) תותר העברת עד 10% ממספר יחידות הדיור ועד 10% מסך כל השטח העיקרי ושטחי השירות שמעל לקרקע בין המגרשים 1 ו-2. זאת בתנאי שלא ישתנה במגרשים 1 ו-2 סך כל מספר יחידות הדיור המצרפי, סך כל השטח הבנוי המצרפי ולא תהא חריגה מהגובה המירבי של כל אחד מהבניינים במגרשים אלו.
- (5) תותר הקמת מחסנים פרטיים לדיירים בשטח שרות (נטו) שלא יעלה על 6 מ"ר ליחידת דיור והקמת מחסנים משותפים, הכל במסגרת שטחי השירות המפורטים בטבלת שטחי הבניה.
- (6) תותר הקמת מערכות טכניות ומתקני שירות לדיירים בבניין, כולל חדר כביסה, חדר דואר וחבילות, מחסני אחזקה וכו', במסגרת שטחי השירות המפורטים בטבלת שטחי הבניה.
- (7) בקומות המגורים תותר הקמת מרפסות פתוחות (בכל גובה הבניין), בתנאי שהקירוי יהיה בגובה שלא יפחת משתי קומות. שטח מרפסות אלה יתווסף לשטחים המצויינים בטבלת שטחי הבניה.
- (8) תתאפשר קומת ביניים שגובהה יהיה כגובה קומת הכניסה וכמסומן בתשריט הבינוי.

ה. שמושים

בנוסף למפורט בתכנית הראשית יותרו השימושים הבאים:

- (1) באזור מגורים מיוחד:
*בקומות המרתף:
מחסנים לדיירים, משרדי ניהול ואחזקה של הבניינים, שטחי רווחה לדיירים כאמור לעיל וכו'.
*בקומות הקרקע ובקומות הביניים:
משרדי ניהול ואחזקה של הבניינים, שטחי רווחה לדיירים כאמור לעיל, דירת שוער וכו'.
*בקומת המגורים:
מגורים כאשר חלק מהדירה יכול לשמש למשרד של בעל מקצוע חפשי בלבד (המתגורר בה).
*בקומות גג:
שטחי רווחה לדיירים כאמור בסעיף 110 ד' (3).
- (2) במרכז המסחרי (מגרש 14):
בקומות שמעל לקומת הקרקע יותרו משרדים, וכן שימושים בעלי אופי ציבורי בעקר לצרכי השכונה.
- (3) בשטח פרטי – פתוח ספורט (מגרש 17):
בקומת הקרקע ובקומה שמעליה יותר מסחר המשמש את באי מרכז הספורט.
- (4) באזור מבני ציבור (מגרשים 13, 16):
שירותי חינוך, דת, קהילה, בריאות, רווחה, תרבות וספורט.

ו. מרתפים

- (1) תותר בניית שני מרתפים בכל תחום התכנית, כאשר במגרשי בניה 1, 2, 3, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, תותר בניית שלשה מרתפים. במידה והמרתפים על פי התנאים לבניית מרתפים לפי תכנית "ע" לא יספיקו לחניה, תותר בניית מרתף נוסף למטרה זו בלבד. קווי הבניה במרתפים יהיו "0" מכל הצדדים, ובלבד שתקרתם לא תבלוט מעבר למפלסי קומות הכניסה הקובעות המצויינים בנספח הבינוי.

מאשרת

- (2) גובה המרתפים יותאם לצרכי חדרי מכונות, מערכות טכניות וקונסטרוקציה, ניקוז וגיבון. מגבלות בגובה עפ"י תכנית "ע" – מרתפים" לא תחולנה על תכנית זו.
- (3) יותר לנצל חללים מתחת לסוללה האקוסטית לצרכי מערכות טכניות, פתחי אוויר וחללי אוויר עד פני הסוללה האקוסטית.

ז. גדרות

כקבוע בתכנית הראשית.

ח. חניה

בנוסף לקבוע בתכנית הראשית, יוקצו בכל מגרש מקומות חניה נוספים לאורחים בהיקף של 20% ממספר יחידות הדיור במגרש. מקומות אלו יהיו במפלסי המרתפים ויובטח שלא יוצמדו לדירות המגורים.

ט. נספח הבינוי

נספח הבינוי המצורף לתכנית מתאר את העמדת הבינויים באופן כללי בלבד. יחד עם זאת המרכיבים הבאים יהיו כמפורט בנספח הבינוי: קווי בנין מינימליים וקווי בנין מתייבים, ובכלל זה המידות המינימליות של הכיכרות (ניתן יהיה לקבוע קווי בנין גדולים מאלה, הכל כאמור בסעיף 3.ב.10).
העמדת חזיתות המבנים המגדירות את הכיכרות מחייבת וכן צורת וגודל הכיכר, כל זאת כאמור בסעיף 1.א.11.
גובה בנינים מירבי או גובה מחייב.
באגפים הנמוכים: מס' קומות, אורך חזית מינימלי ועומק נסיגות מינימלי. הפרגולות המהוות דופן לכיכר ולרחוב הפנימי.

י. נספח התנועה המנחה

שנויים בלתי מהותיים בנספח התנועה המנחה, באישור אגף התנועה של עת"א-יפו, לא יהוו משום שנוי לתכנית המאושרת.

11. תנאי בינוי מיוחדים:

א. תכנית עיצוב אדריכלי

על פי האמור בתכנית הראשית סעיף 14א' – למעט השינויים לו בתכנית זו.

תכנית עיצוב אדריכלי – תוכן עבור כל תחום התכנית. לאחר אישור התכנית בשלמות, ניתן יהיה להכין תכניות עיצוב אדריכלי חלקיות (כאמור להלן) במידת הצורך. קנה המידה של תכנית העיצוב יקבע על ידי מהנדס העיר.

תחום תכנית עיצוב אדריכלי מינימלי – לאחר אישור תכנית העיצוב האדריכלי בשלמות תתאפשר במידת הצורך הכנת תכנית עיצוב אדריכלי חלקית, ובלבד שתכלול לפחות כיכר ומבנים הסובבים אותה, או את הרחוב הפנימי הראשי בשלמותו.

תכנית העיצוב האדריכלי תעשה על פי העקרונות הבאים ותאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו:

1. העמדת חזיתות המבנים המגדירות את הכיכרות כמפורט בתשריטי תכנית זו תהיה מחייבת. הצורה המדוייקת של המבנים אינה מחייבת, ובתנאי שתשמר צורת הכיכר וגודלה (ראה סעיף קווי בנין לעיל), ואפיון הדופן שלה. בהתאם לכך יקבע עיצוב הככר בתכנית העיצוב האדריכלי: אפן העמדת חלקי המבנים הגובלים בככר והנצפים ממנה, התחברות המבנים אל הפרגולות והוראות עיצוב שונות. הכל בהתאמה לאמור בסעיפים 3.ב.10 ו- 1.א.11.

מאשרת

2. עיצוב המגדלים מעל קומת הכניסה הקובעת – צורתם ואפיים של המגדלים הסמוכים זה לזה יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי כמקבץ, בהתאם לאופי הכיכר והרחוב הפנימי באותו מקום.
3. הפרגולות המהוות דופן לכיכרות ולרחוב הפנימי, יהיו אלמנט מחייב על פי העיקרון המופיע בנספח הבינוי. עיצובן יעשה במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
4. עיצוב האגפים הנמוכים (הכניינים כגובה של עד 8 קומות לאורך הרחוב הפנימי בתכנית) יקבע כדלקמן:
קו הבניין לרחוב הפנימי מחייב. הקלות מקו בניין זה למרפסות ולא אלמנטים מקומיים בלבד יהיו באישור הוועדה המקומית ומהנדס העיר.
אורך חזית מינימלית לרחוב הפנימי יהיה 45 מ'. יתאפשרו מגרעות-קטיעות בחלק מגובה המבנה, מקומה רביעית ומעלה בכל מבנו, שיקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי, תוך שמירת מראה הרחוב בשלמותו.
עומק הנטיגות בקומות העליונות של האגף הנמוך לא פחתו מנטיגה של 5 מ' וייקבעו סופית בתכנית העיצוב האדריכלי. המגדלים במגרשים אלה יבנו בנטיגה מערית של 7.5 מ' מקו חזית האגף הנמוך הפונה לרחוב הפנימי. גובה האגף הנמוך לכיוון הרחוב הפנימי יהיה מחייב. מיקום המגדלים במגרשים עם האגפים הנמוכים יהיה בהתאם לנספח הבינוי. צורת המגדל תקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ובלבד שתובטח גישה ישירה ונוחה למגדלים מהרחוב הפנימי.
5. תכנית הנטיעות תהיה מסיבית ותבטיח, ככל שניתן, רצף של עצי צל לאורך המדרכות של ההלכה, נמיר, דרך 2000 והדרך העוברת מדרום לתכנית. כמו כן תקבע רמת הנטיעות בשטחי השפ"פ.
6. בשטחי השפ"פ 9 שרשומים בזיקת הנאה, בשטחי הסוללות המגוננות ובמדרכות, לא יפחת עומק הקרקע (המילוי) מ- 1.5 מ'. בשתי הכיכרות של מבני המגורים העומק יהיה בהתאם לתכנית העיצוב. ביתרת השפ"פ, לפחות 25% מהשטח יאפשר עומק של 1.0 מ'. פני הקרקע המירביים באזור השפ"פ המגונן בסמוך למדרכות לא יעלה על יותר מ- 60 סמ' ממפלס המדרכה.
7. רוחבי המדרכות (בלי שינוי בבעלויות) לא יקטן, בשום מקרה, מ- 4 מ', כאשר תינתן העדפה לרוחב של 7 מ'. זאת למעט מגרשים 1, 2, 3, בהם רוחב המדרכות לא יפחת מ- 3.0 מ'.
8. ישולב מערך לשבילים עבור רוכבי אפניים מכלי לפגוע במדרכות כאמור.
9. כל התנייה (לדיירים ולאורחים), שבתחום מגרשי הבניה, תהיה תת-קרקעית. בקומת הקרקע תותרנה כניסות (מרוצפות) לחניונים, וכן רחבות (מרוצפות) לחניה תפעולית בלבד (רכבי חירום, אשפה, פריקה וטעינה וכו'). שטח רחבות יהיה כנודש על פי התקנים וההנחיות הקיימים בעת הוצאת היתרים.
10. התכנית תותאם לחזות הדעת הסביבתית שהוכנה. תערכנה בדיקות נוספות בשטח, בשלבי הבניה, לצורך עדכון ההמלצות והוספת פתרונות במידה שיידרש, הכל על פי הנחיות מהנדס העיר.

מאשרת

ב. הוראות לשטחי הרווחה

1. שטחי הרווחה, המצויינים בסעיף 10ד' לעיל, יבנו ככל האפשר בתחום הבניינים שמעל לקרקע, או בתוך המרתפים. בכל מקרה של חריגה מתחום הבניינים כאמור הם לא יגרמו להפחתה של יותר מ- 100 מ"ר (לכל מגרש) של השטח הפרטי הפתוח המגונן שבתחום המגרש.
2. שטחי הרווחה הנ"ל יהיו רכוש משותף של הדיירים ולא ישמשו לשימוש מסחרי כלשהוא.
3. מותרת הקמת כיפות תאורה (או אוורור) מעל מפלס הקרקע עבור הבריכה במסגרת האמור בסעיף 11ב' (1) לעיל. זאת בשטח כולל של עד 100 מ"ר לכל מגרש. השטח יחושב עפ"י השטח הכלול בהיקפו של החתך האפקי של הכיפות במישור מפלס פני הקרקע.
4. במקרה של צרוף שטחי רווחה של שני מגרשים או יותר, כאמור בסעיף 10 ד' (3), ניתן לצרף גם את שטחי החריגה המותרים אל תוך הש.פ.פ. כאמור לעיל.

ג. מתן היתר בניה

יהיה כאמור בתכנית הראשית, למעט:

1. תיקון ס"ק (2) באופן שיתווסף סעיף משנה חדש (ג) כדלקמן: (ג) למרות האמור לעיל ינתן, לבקשת מבקש ההיתר, היתר אחד לבנין בשלמותו או היתר אחד הכולל שני שלבי בניה נפרדים. אם יוצא היתר אחד לבניה בשלבים יפורטו בו גם שלבי הפיתוח בגמר של שלב ושלב.
2. הוצאת היתרי בניה למבנים במגרשים 3 - 1 תותר רק לאחר קבלת הנחיות מינהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.

12. פינוי והריסה של שטחים ומבנים תפוסים:

על פי האמור בתכנית הראשית.

13. רישום שטחים ציבוריים:

על פי האמור בתכנית הראשית.

14. זכויות מעבר:

על פי האמור בתכנית הראשית. בשלבי הבניה והפיתוח של המתחם יינתן פתרון של דרכי גישה זמניות למבנים, שיתבטלו עם תום עבודות הבניה. דרכים אלו יקבעו כך שלא תיווצר הפרעה הדדית בין הבניה במגרשים סמוכים לבין מעבר הציבור בהם ויאושרו על ידי מהנדס העיר.

15. זכויות בניה בגין פינויים:

כלולות בזכויות הבנייה המפורטות בתכנית זו.

16. השבחה:

שטחי הרווחה ילקחו בחשבון השבחה הנובעת מהתכנית, באותו בנין בו נתבקש היתר בניה גם בגין שטחי הרווחה ועל פי היקף שטחי הרווחה הנכלל באותו היתר.

17. שלבי ביצוע:

על פי האמור בתכנית הראשית.

על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית ע' במידה ויהיה נגוד בין הוראות התכנית הראשית ו/או הוראות תכנית "ע" - מרתפים לבין הוראות תכנית זו - תקבענה הוראות תכנית זו.

18. יחס התכנית לתכניות אחרות ולתכנית הראשית:

19. הוצאות התכנית: הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות התכנית על פי החוק.

20. זמן ביצוע: מועד משוער לביצוע התכנית הינו תוך כ- 10 שנים מיום אישורה.

נאמנות פסקת ההלכה (1995) בע"מ

פסקת ההלכה בע"מ

יזמי התכנית:

נאמנות פסקת ההלכה (1995) בע"מ

פסקת ההלכה בע"מ

בעלי הקרקע:

ד. איתן ע. ג. אורדיכלים יועצים
D. AITAN E. GOSHEN ARCHITECTS LTD

המתכנן:

12.9.02

תאריך:

מסרד הפנים מחוז תל אביב
הוק התכנון וחבניה תשכ"ח-1965
אישור תכנית מס' תא/ 1750 א'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8.7.02 לאשר את התכנית
שמואל/לסקר
10.9.02 א-1750doc יו"ר הועדה המחוזית

2.10.02 איתן ע.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו	
שם התכנית	הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)
תאריך	2.9/2002 סרוטוקול 3-2.2002 החלטה 8
"	"
"	"
"	"
אפשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	
תאריך	8/7/2002 ישיבה מס' 7-6.7
מנהל	מחלק העיר
מנהל	מחלק העיר
תאריך	1.10.02

יו"ר ועדת המשנה:  מחלק העיר:  מנהל:  תאריך: 1.10.02