

מאוסרת

דברי הסבר לתכנית

הקמת שכונת מגורים כוללת שטחים מגוונים ציבוריים, רחבה ציבורית, מבנים ציבוריים ומסחר. השכונה מיועדת להיות המשך לשכונות הקיימות והמתוכננות מדרום.

תכנון הבינוי הוא לאורך הרחובות הגובלים וסביב חצרות פנימיות, היוצרות סביבה שקטה המנותקת מהרחובות הסואנים הסמוכים. שפת התכנון בבנייה מירקמית על מנת להמשיך בשפה עיצובית הקיימת הן בפלורנטין מצפון והן ביפו ממערב. השכונה כוללת בינוי גבוה עד 12 קומות לאורך רחוב הרצל הצופה לשטח הפתוח במזרח. הבינוי יורד ל-8 קומות במערב. בכך הבינוי מלווה את הטופוגרפיה היורדת גם היא לכיוון מערב – כיוון הים.

התכנון יוצר רחבה עירונית בסמוך לרחוב 3378 ונותן זכות מעבר לציבור מהרחבה דרך החצרות הפנימיות עד לשצ"פ הממוקם ממערב למתחם.

דברי ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

תוכן העניינים

3	1. זיהוי וסיווג התכנית
8	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
9	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
10	4. יעודי קרקע ושימושים
15	5. טבלת זכויות והוראות בניה
18	6. הוראות נוספות
25	7. מימוש התכנית
26	8. אישורים וחתימות

מחוז_תל-אביב

תכנית מס' תא/2975

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם מלצ		1.1 שם התכנית
38.11 דונם		1.2 שטח התכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
מהדורה 1	מספר מהדורה	
11.6.11	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית. ועדה מחוזית	סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

קואורדינטה מערב $Y = 161668.16$
 מזרח - Y
 קואורדינטה דרום $X = 128047.01$
 צפון - X

(הנקודה הדרומית ביותר של מבנה הסביל לשימור.)

גבול צפוני: רחוב 3378
 גבול מערבי: רחוב 3378
 גבול מזרחי: רחוב הרצל
 גבול דרומי: דרך בן צבי



1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית תל-אביב - יפו

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב תל-אביב - יפו
 שכונה מבואות יפו.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7053	מוסדר	חלק מהגוש	34-36, 53	52,77
7054	מוסדר	חלק מהגוש		21
7055	מוסדר	חלק מהגוש		31,30
7063	מוסדר	חלק מהגוש	2	1,3,5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תב"ע 250	שינוי		418	2.6.1955
תב"ע 500	שינוי		598	8.5.1958
תב"ע 502	שינוי		1062	9.1.2964
תב"ע 2523	שינוי		4117	3.6.1993
"ע1" על תיקוניה	כפיפות		5167	18.3.2003
"ג" על תיקוניה	כפיפות		4208	21.04.04

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

לא רלוונטי

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית

לא רלוונטי

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		דני לוז אדריכלים	15.06.09		28		מחייב	הוראות תכנית
		דני לוז אדריכלים	15.06.09	1		1:1250	מחייב	תשריט התכנית
	משרד התחבורה	אופק הנדסת תנועה	20.06.09	2		1:500	מנחה	נספח תחבורה
				1		1:1000		
		דני לוז אדריכלים	15.06.09	1		1:1250	מנחה (מחייב רק לעניין קווי בנין וגובה בנייה מרבי)	נספח בניין

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	037632010		037632000	777 מנחם בנין 125	מנהל מקרקע ישראל					

מאשר

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	037632010		037632000	777 מנחם בנין 125 ישראל	מנהל מקרקעי					

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	037632010		037632000	777 מנחם בנין 125	מנהל מקרקעי					
			1599588888	אבן גבירול 69 ת"א	ישראל, ערדית חל-אביב ואחיים.					

משרד המשפטים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תמורה וכו'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
Lazar-d@012.net.il	03-6959691		03-6918099	חפץ חיים 8 ת"א	512567314	23925	08367153	דני לור אדריכלים כע"מ		

מאושרת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית
--

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		38.11	שטח התכנית – דונם
	213	213	מגורים – מספר יח"ד
	21300	21300	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	5900	5900	משרדים (שטח בניה עיקרי על קרקעי) – מ"ר
	4400	4400	תעסוקה ותחבורה
	2400	2400	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		10A	מגורים ב
		1A,1B	מגורים ב 2
		15A,17	משרדים
		16A	תעסוקה ותחבורה
		20	מבנים ומוסדות ציבור
		25	שטח ציבורי פתוח
		1C,10B,15B,16B	שטח פרטי פתוח
		30,31,32,33,35	דרך מוצעת
		40,41,42,43,44	דרך מאושרת

יעודי קרקע ושימושים

.4

4.1 אזור מגורים ב'2 - תאי שטח 1A, 1B

4.1.1 שימושים

- א. בכל הקומות העל קרקעיות - יותרו דירות מגורים.
 ב. בקומת כניסה - חלל כניסה, שטחי שירות, מתקנים הנדסיים, מחסנים. בתא שטח מס' 1B.
 על היזם להקצות שטח בנוי שלא יפחת מ- 300 מ"ר עבור שימוש ציבורי כגון: גני ילדים, פעוטונים, גלריה, ספרייה, מועדון לזקנים וכו'. שטח זה יועבר לבעלות עיריית ת"א וירשם על שמה.
- ג. במרתפים - חנייה, מתקנים הנדסיים, שטחי שירות, מתקני ספורט מחסנים לדיירים כמו כן שטחים תת קרקעיים יהיו לפי תכנית מתאר מקומית ע-1 למרתפים על תיקוניה.
 מתקני ספורט יכללו חדר כושר, בריכה, חדר סאונה וכדומה, לשימוש דיירי המגרש. זאת במסגרת שטחים עיקריים תת קרקעיים כפי שמופיע בטבלה בסעיף 5 להלן.

4.1.2 הוראות

- א. הוראות בינוי
- תותר בניית קומה חלקית נוספת במפלס הגג, מעבר למצוין בטבלה שבסעיף 5 לעיל כחלק מדירות דופלקס בקומה העליונה (דירות דו-קומתיות, כשהכניסה לקומה העליונה היא מתוך הקומה שמתחתיה). הבנייה בקומה נוספת תהיה במסגרת שטחי הבנייה והגבהים המותרים עפ"י הטבלה הנ"ל. שטח הקומה הנוספת הנ"ל לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה ולא יפחת מ- 35% ממנה.
- ב. לא תותר קומת עמודים מפולשת. לפחות 50% משטח קומת הכניסה יהיה בנוי.
- ג. המרחק המינימלי בין קירות שני בנינים סמוכים שאינם צמודים לא ירד מ- 7 מ' ובכפוף לנספח הבינוי
- ד. תותר קולונדה לאורך חזית המגרשים כמסומן ברוחב מינימלי של 3 מ'.
- ה. תכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש כולל שפ"פ.
- ו. גובה תקרת מרתף עליון בתחום השטח הפרטי הפתוח יאפשר עומק מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ'.

4.2 אזור מגורים ב' - תא שטח 10A

4.2.1 שימושים

- א. בכל הקומות העל קרקעיות - יותרו דירות מגורים.
- ב. מבואה - חלל כניסה, מגורים הפונים לשפ"פ, שטחי שירות, מתקנים הנדסיים, וחזית מסחרית כמצוין בתשריט ובהתאם להוראות בסעיף 6.5 להלן.
- ג. במרתפים - חנייה, מתקנים הנדסיים, שטחי שירות, מרכז ספורט. כמו כן שטחים תת קרקעיים יהיו לפי תכנית מתאר מקומית ע-1 למרתפים על תיקוניה.
- מרכז ספורט יכלול חדר כושר, בריכה, חדר סאונה וכדומה לשימוש דיירי המגרש. זאת במסגרת שטחים עיקריים תת קרקעיים כפי שמופיע בטבלה בסעיף 5 להלן.

4.2.2 הוראות

- א. הוראות בנייה תותר קומת עמודים חלקית. לפחות 50% מהשטח המקורה ע"י קומה יהיה בנוי.
- ב. המרחק המינימלי בין קירות שני בניינים סמוכים שאינם צמודים לא ירד מ- 9 מ' ובכפוף לנספח הבינוי.
- ג. תותר (קולונדה) לאורך חזית המגרשים ברוחב מינימלי של 3 מ'.
- ד. גובה קומת הכניסה בחזית המסחרית לא יפחת מ- 4.5 מ' ולא יעלה על 5.5 מ', מפני מפלס הכניסה הקובעת לפני הרצפה בקומה שמעל
- ה. גובה הקומות, החלונות המרפסות ומעקה הגג יותאם ככל האפשר לאלו שבניינים סמוכים
- ו. תכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש כולל שפ"פ.
- ז. גובה תקרת מרתף עליון בתחום השטח הפרטי הפתוח יאפשר עומק מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ'.
- ח. בקומת מרתף עליון תובטח עפ"י דרישות מהנדס העיר רצועה למעבר תשתיות עירוניות בעומק של 1.5 מ' וברוחב שייקבע על ידו. מהנדס העיר רשאי לפטור את מבקש ההיתר מהקצאת רצועת תשתיות אם שוכנע כי הרצועה אינה נדרשת.

מאוסרת

4.3 אזור משרדים

- 4.3.1 שימושים**
- א. בכל הקומות העל קרקעיות – משרדים.
- ב. קומת כניסה - משרדים, לובי כניסה, שטחי שירות, מתקנים הנדסיים ומסחר כאמור בסעיף 6.5 להלן.
- ג. בקומת מרתף – מתקנים הנדסיים, שטחי שירות, מרכז ספורט.
- מרכז ספורט יכלול חדר כושר, בריכה, חדר סאונה וכדומה לשימוש דיירי המגרש. זאת במסגרת שטחים עיקריים תת קרקעיים כפי שמופיע בטבלה בסעיף 5 להלן.

- 4.3.2 הוראות**
- א. תותר קומת עמודים חלקית. לפחות 50% מהשטח המקורה ע"י קומה א' יהיה בנוי.
- ב. המרחק המינימלי בין קירות שני בנינים סמוכים שאינם צמודים לא ירד מ- 9 מ' ובכפוף לנספח הבינוי.
- ג. תותר (קולונדה) לאורך חזית המגרשים ברוחב מינימלי של 3 מ'.
- ד. תכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש כולל שפ"פ.
- ה. גובה תקרת מרתף עליון בתחום השטח הפרטי הפתוח יאפשר עומק מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ'.

4.4 אזור תעסוקה ותחבורה

- 4.4.1 שימושים**
- השימושים המותרים יהיו ב- 2 חלופות לבחירת בעלי הזכויות במגרש A 16 כפי שמופיע בנספח הבינוי:
1. ייעוד לתעסוקה ותחבורה.
2. הותרת תחנת התדלוק הקיימת והותרת הזכויות הקיימות במועד הפקדת התכנית.
- א. בכל הקומות העל קרקעיות – משרדים.
- ב. קומת כניסה – תחנת תידלוק דרג ב' וחנות נוחות, משרדים, לובי כניסה, שטחי שירות, מתקנים הנדסיים ומסחר.
- ג. בקומת מרתף – חניה, מתקנים הנדסיים, שטחי שירות, מרכז ספורט.
- מרכז ספורט יכלול חדר כושר, בריכה, חדר סאונה וכדומה לשימוש דיירי המגרש. זאת במסגרת שטחים עיקריים תת קרקעיים כפי שמופיע בטבלה בסעיף 5 להלן.

- 4.4.2 הוראות**
- א. תותר קומת עמודים חלקית. לפחות 50% מהשטח המקורה ע"י קומה א' יהיה בנוי.
- ב. המרחק המינימלי בין קירות שני בנינים סמוכים שאינם צמודים לא ירד מ- 9 מ' ובכפוף לנספח הבינוי.
- ג. תותר (קולונדה) לאורך חזית המגרשים ברוחב מינימלי של 3 מ'.

- ד. תכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש כולל שפ"פ.
 ה. גובה תקרת מרתף עליון בתחום השטח הפרטי הפתוח יאפשר עומק מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ'.

4.5 מבנים ומוסדות ציבור

4.5.1 שימושים

- בקומת כניסה ובקומות עליונות - שימושים ציבוריים למטרות חינוך, תרבות, שירותים קהילתיים, בריאות, דת ורווחה.
 א.
 ב. במרתפים - חנייה, מתקנים הנדסיים, שטחי שירות.

4.5.2 הוראות

- א. לא תותר קומת עמודים מפולשת.
 ב. תכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש.
 ג. לא תותר בניית מחסנים וסככות בחצרות.

4.6 שטח ציבורי פתוח

4.6.1 שימושים

- שימושי רווחה ונופש, רחבות עירוניות, מגרשי שעשועים ומשחקים, ריהוט רחוב, פינות ישיבה, גינון, פרגולות, נטיעות, מוצגי פיסול אמנותיים.

4.6.2 הוראות

- א. פיתוח סביבתי תובטח שמירתם של עצים קיימים בשטח.
 ב. הוראות בינוי לא תותר חנייה תת קרקעית בתחום השצ"פ.
 ג. פיתוח סביבתי לא תותר כל בנייה או הצבת גדרות ומחסומים בשטח ציבורי פתוח פרט לרהוט רחוב.

4.7 שטח פרטי פתוח

4.7.1 שימושים

- א. חניה במפלסים תת קרקעיים
 שימושי רווחה ונופש, רחבות עירוניות, מגרשי שעשועים ומשחקים, ריהוט רחוב, פינות ישיבה, גינון, נטיעות פרגולות, סככות, מוצגי פיסול אמנותיים.
 ב.

4.7.2 הוראות

- א. הוראות בינוי תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל מעל מרתפי החניה של הבניינים שבמגרשים, כמפורט בסעיף 6.4.
 ב. שטח פרטי פתוח יהווה חלק מהמגרשים לבנייה ויפותח כרחבה, שדרה, או גן (במפלס הקרקע בלבד) כהמשך לרחובות בהיקף המתחם.

- ג. תכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש.
- ד. תותר סלילת רמפה ו/או דרך גישת רכב לחנייה בתא שטח 16B ותירשם זיקת הנאה למעבר רכב לטובת מגרשים 2, ו- 15A.
- ה. לא תותר כל בנייה או הצבת גדרות ומחסומים בשטח פרטי פתוח פרט לרהוט רחוב.
- ו. לאורך תא שטח 1C תפותח שדרה ברוחב 6 מ' לכל אורכה, חנייה תת קרקעית לא תותר בתחומה להבטחת חלחול ונטיעת עצים.
- ז. תכנון שטחים פתוחים יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי האמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.
- ח. גובה תקרת מרתף עליון בתחום השטח הפרטי הפתוח יאפשר עומק מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ'

5:טבלת זכויות והולאות בניה

5.1 טבלת זכויות והולאות בניה – חלופת העסקה ותחבורה

מס' תא שטח	שטח בניה (מ"ר)				שטח בניה סה"כ		שטח בניה		מס' תא שטח	שמושי קרקע	
	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה			
מגורים ב'	10A	8800	1200	880	20913	7533	880	300	2200	10A	מגורים ב'
מגורים ב2	1A	5200		520	12220	5200	520		1300	1A	מגורים ב2
ומשרדים	1B	7300		730	18085	7930	730		1825	1B	ומשרדים
תעסוקה ותחבורה	15A	4400	650	440	15412	8660	440	162	1100	15A	תעסוקה ותחבורה
	17	1500		150	3555	1530	150		375	17	
	16A	4400	650	440	14052	7300	440	162	1100	16A	
מבנים ומסדות ציבור	20	2400			5600	2700	60		500	20	מבנים ומסדות ציבור
	1C				3000	3000	80			1C	
	10B				4200	4200	80			10B	
	15B				780	780	80			15B	
	16B				450	450	80			16B	
סה"כ		34000	2500	3160	98267	49283			8400		סה"כ
									213		

• בתא שטח 16A, רשעת המקורה ע"י גגון איי משאבות תחת הדלק יהיה בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה לעיל.

15.06.10

עמוד 15 מתוך 28

מצוינת

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה - חלופת הותרת תחנת הדלק

שמושי קרקע	מס' תא שטח	שטחי בניה (מ"ר)						מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	משתח תא השטח (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת			שימושי קרקע
		מספר	שטח	סה"כ	שרות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שימוש מסחר	שימוש עיברי	
מגורים ב'	10A	4	12	45	31.6	88	80	60	20913	7533	880	300	2200	1200	8800	שימוש עיברי				
	מגורים ב'2	1A	4	8	31	16.6	52	80	12220	5200	520		1300		5200	שימוש עיברי				
		1B	4	8	31	20.5	73	80	18085	7930	730		1825	300	7300	שימוש עיברי				
		15A	6	12	45			80	15412	8660	440	162	1100	650	4400	שימוש עיברי				
	משרדים	17	6	8	31			80	3555	1530	150		375		1500	שימוש עיברי				
		16A														שימוש עיברי				
העסקה והחברה																				
מכנים ומסדות ציבור	20	3	4	20			80	5600	2700		500			2400	שימוש עיברי					
פרטי תחנה	1C	3					80	3000	3000						שימוש עיברי					
	10B	3					80	4200	4200						שימוש עיברי					
	15B	5					80	780	780						שימוש עיברי					
	16B	5					80	450	450						שימוש עיברי					
סה"כ					213			84215	41983	2720	462	7300	300	1850	29600	שימוש עיברי				

כמוסמן בנוספה הבינוי

טאטאל

מאושרת

הערות לטבלאות :

1. גודל יח"ד בכל אזורי המגורים לא תפחת מ-70 מ"ר שטח עיקרי.
2. שטחי הבנייה שפורטו הם שטחים מירביים. בכל מקרה, לא יעלה הנפח הבנוי על המותר על פי מגבלות קווי הבניין ומספר הקומות המותרים עפ"י תכנית זו.
3. בנוסף למספר הקומות המפורטות לעיל, יותרו חדרי יציאה אל הגג ומתקנים טכניים בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית ג' על תיקוניה.
4. שטח השירות התת קרקעי הצמוד ליח"ד יכלול מחסן דירתי ששטחו לא יעלה על 6 מ"ר.
5. שטח אחסנה בתוך יחידת הדיור יחשב כשטח עיקרי.
6. תותר העברת זכויות בניה של שטחים עיקריים תת קרקעיים ממגרש למגרש לשם הקמת מרכז ספורט ו/או מתקנים משותפים אחרים בהסכמת בעלי הקרקע.
7. תכסית בניה על קרקעית לא תעלה על 50%. במידה ויישמרו קווי בניין של 3 מ' ומעלה בחזית קדמית ואחורית, תתאפשר תכסית גבוהה יותר כמפורט בטבלת הזכויות.
8. תותר הצמדת חצרות לדירות בקומת קרקע בתנאי ש- 25% משטח המגרש יהיה משותף.

הוראות נוספות

.6

6.1 תנאים למתן היתר בניה

6.1.א. בכל המגרשים

- 1.א.6.1. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 6.9 ג. לעיל.
- 2.א.6.1. הבטחת רישום זיקות הנאה אצל רשם המקרקעין כמפורט בסעיף 6.4 לעיל.
- 3.א.6.1. הבטחת רישום השטחים המיועדים לדרך חדשה בתחום התכנית ע"ש עיריית תל אביב. החכרת השטחים שבבעלות ממ"י ומיועדים לשצ"פ ולשטח למבני ציבור לעיריית ת"א. כמפורט בסעיף 6.11 להלן.
- 4.א.6.1. הבטחת הריסת כל המבנים בתחום המגרש המסומנים להריסה בתכנית זו ופינוי הפסולת על ידי הבעלים.
- 5.א.6.1. ביצוע בדיקת זיהום קרקע במגרשים: 17,15,16 וקבלת אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב למתן ההיתר.
- 6.א.6.1. תנאי למתן היתר בניה במגרש 16 (במקרה של הותרת תחנת התדלוק הקיימת) יהיה קבלת חוות דעת של המשרד הגנת הסביבה, לאחר התקנה והפעלה של מערכת השיקום לקרקע והגשת דו"ח למשרד להגנת הסביבה המאשר כי מערכת השיקום הופעלה ויש ירידה בערכי המזהמים בקרקע.
- 7.א.6.1. תנאי למתן היתר בניה במגרש 16 (במקרה של הריסת תחנת התדלוק הקיימת) יהיה קבלת חוות דעת של המשרד הגנת הסביבה, לאחר פינוי הקרקע המזוהמת או ביצוע שיקום לקרקע באתר המזוהם על פי נהלי המשרד להגנת הסביבה, ביצוע דיגום מוודא והגשת דו"ח למשרד להגנת הסביבה.
- 8.א.6.1. הפסקת פעילות בכל תחום התכנית של כל עסק שבפעילותו כרוכה ב"חומר מסוכן" בציפוי מתכות ו/או הנו "מפעל מסוכן" כהגדרתם בתקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים 1993).
- 9.א.6.1. חתימת בעלי הקרקע על כתב שיפוי (למעט ממ"י).
- 10.א.6.1. הבטחת ביצוע חיבור לרשת הביוב כפוף לתאום עם משרד הבריאות ומהנדס הרשות המקומית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
- 11.א.6.1. הצגת פתרון ניקוז המגרש והשתלבותו בפתרון ניקוז המתחם כולו, בהתאם לנספח הניקוז המצוין הסעיף הבא.
- 12.א.6.1. הכנת נספח ניקוז למתחם כולו ותאום מיקום החניה בהתאם.
- 13.א.6.1. הבטחת שימור מי נגר בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34 ו/או כל תכנית אחרת שתהייה בתוקף במועד בקשת ההיתר.
- 14.א.6.1. פרוט האמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים.
- 15.א.6.1. אישור לתכנית איחוד וחלוקה על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- 16.א.6.1. הצגת חוות דעת אקוסטית שתקבע בין השאר את מערכת המגוונים האקוסטיים

הדירתיים המחייבים שתובא לקבלת התייחסות היחידה הסביבתית בעיריית ת"א .

6.1.17. א. הצגת בדיקה תחבורתית המתייחסת לצורך ב - 2 כניסות לחנייה מדרך השרות שתובא לקבלת התייחסות אגף התנועה בעיריית ת"א . במידה וימצא שניתן להסתפק בכניסה אחת תבוטל הכניסה המערבית מבין השתיים המסומנים במסמכי התכנית .

6.1.18. א. תנאי למתן היתר בניה במגרש 16 (במקרה של הותרת תחנת התדלוק הקיימת) יהיה קבלת מתן פתרונות להמשכיות תנועת הולכי הרגל ברביע הצפון מערבי של צומת רחובות הרצל ודרך בן צבי לכיוון תחנת האוטובוס .

6.1.19. א. השלמת טיפול בקרקע בהתאם להנחיות סקר מפורט לדיגום גז קרקע. ראה סעיף 6.16 להלן .

6.1.20. א. הבטחת ביצוע פינוי פסולת הבניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה . פסולת במשקל העולה על 2000 טון תחויב בביצוע הפעולות הנדרשות למחזור פסולת הבניין, ככל הניתן באתר עצמו .

6.1.21. א. הבטחת השלמת ביצוע פיתוח השפ"פ הכלול בחלקה בטרם אכלוס .

6.1.22. א. הבטחת ביצוע הבניה ע"פ תקן ישראלי לבנייה ירוקה התקף במועד הוצאת ההיתר .

6.1.3. במגרשים הכוללים שפ"פ

6.1.1. ב. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח לשטח השפ"פ כאמור בסעיף 6.9. ב. לעיל .

6.1.2. ב. מתן התחייבות מצד מבקשי ההיתר לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, אשר תבטיח את פיתוח ותחזוקת שטח זיקת ההנאה ותאפשר לעיריית תל אביב לבצע עבודות בשטחי זיקת ההנאה, במידה והבעלים הפרטיים לא יעמדו בהתחייבויותיהם לתחזוקת השטח ועל חשבונם .

6.1.3.1. במגרש השפ"פ הכולל בניין לשימור

הבטחת ביצוע השימור בהתאם לאמור בסעיף 6.14 ולהוראות מהנדס העיר וצוות השימור בעיריית תל אביב- יפו .

6.1.4. ד. במידה ויאוחדו מגרשים

אישור הועדה המקומית לתכנית איחוד כמפורט בסעיף 6.10 .

6.1.5. ה. במגרשים הכוללים חזית מסחרית

אישור היחידה הסביבתית תל-אביב יפו לתכנון מפורט של פתרונות איזורור למסעדות, מזנונים וכד' .

6.1.6. ו. בהיתר הריסה של מבנים הכוללים אסבסט

אישור דו"ח מפורט הכולל את שיטות הטיפול והפינוי של האסבסט ויעד

סילוקו, ע"י היחידה הסביבתית תל-אביב יפו.

6.1.1. בהיתר לעבודות פיתוח בדרך בן צבי

ישמרו העצים הקיימים על דרך בן צבי או יועתקו בתחום התכנית ויינטעו בדרך בן צבי עצים חלופיים במדרכות.

6.1.ח. עבור 50 יח"ד האחרונות עבורם מוגשת בקשה להיתר בניה מתוך כלל יח"ד הכלולות

בתחום התכנית

השלמת ביצוע דרך בן צבי עד לצומת שלבים בהתאם לתכנית שתהייה בתוקף במועד הגשת הבקשה.

6.2 היטל השבחה

יגבה כחוק.

6.3 תנועה וחניה

6.3.א. הסדרי התנועה והחניה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה, ובאישור אגף התנועה בעיריית תל אביב- יפו. שינוי מיקום ואופן הגישות למגרשים, באישור מהנדס העיר ואגף התנועה, לא יהווה שינוי לתכנית זו.

6.3.ב. החניה לדיירים תהיה תת קרקעית בלבד בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה במגרש.

6.3.ג. מרתפים לחניה יותרו בגבולות המגרש לפי הנחיות תכנית על 1 על תיקוניה ובתנאי שתכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש כולל השפ"פ.

6.3.ד. יותרו מרתפי חניה משותפים. במרתפים המשותפים תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל לטובת כל דיירי המגרשים השותפים לחניה. לצורך כך ייחתם הסכם באישור מהנדס העיר אשר יבטיח את זכויותיהם וחובותיהם של בעלי הדירות השותפים בחניונים.

6.3.ה. תוספת מרתפי חניה לצורך מימוש התקן התקף לא תהווה סטייה להוראות תכנית זו בתנאי שמהנדס העיר שוכנע שזה נדרש.

6.3.ו. בדרך השרות שבדרך בן צבי, כל השטחים אשר לא ישמשו לצרכי תחבורה, יועברו לטובת יצירת חיץ ירוק שימוקם בין גבול מגרש המגורים למדרכה הסמוכה.

6.3.ז. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוונים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.3.ח. החניה לשימושי תחנת התדלוק תהייה במרתף החניה על פי התקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה לאזור תעסוקה ותחבורה

6.4 זיקת הנאה לציבור

6.4.א. בכל שטחי השפ"פ תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל וגינון ומעל מרתפי החניה של הבניינים שבמגרשים 1,10,15,16.

6.4.ב. במגרש 1 בפינה הצפון מערבית שלו הגובלת ברח' 3378 תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר

הולכי רגל ורכב, לטובת מגרש מס' 20. זיקת הנאה תהייה על גבי מרתפי חניה במגרש מס' 1.

6.4.ג. במגרש 16 תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל לטובת מגרשים 17 ו-15

עבורכניסה לחניה תת קרקעית. זיקת הנאה תהייה על גבי מרתפי החניה במגרש 16.

6.4.ד. תנאי זיקת הנאה המצ"ב מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

6.5 חזית מסחרית בקומת קרקע

6.5.א. תכליות מותרות בקומת הקרקע (במפלס הרחוב) לאורך החזית המסומנת:

מסחר, משרדים, שירותים פיננסיים ואישיים, סניפי בנק, מבואות לחצר לחדרי מדרגות

וחניה. זאת בנוסף לתכליות המצוינות קודם. תכליות שימוש הקרקע.

שירותי אוכל, בתי אוכל ומשקה, מועדון כושר, יותרו בהקף מצומצם ובכפוף לחוות

דעת היחידה לאיכות בסביבה בעיריית ת"א יפו.

6.6 קווי בנין

6.6.א. קווי הבניין יהיו בהתאם למצוין בנספח הבינוי.

6.6.ב. במידה ולא מצוין קו בנין בנספח הבינוי יהיה קו הבניין "0".

6.6.ג. קו בניין מחייב: במידה ובנספח הבינוי מצוין קו בניין מחייב יש למקם את

הבניין כך ש-80% מחזית הקומת הקרקע ו-60% מ-4 הקומות שמעליה ימוקמו

לאורכו. (קו בניין מחייב מסומן בנספח הבינוי בקו נקודה קו).

6.6.ד. קווי בנין במרתפים, בהתאם להוראות תכנית ע"1 על תיקוניה.

6.7 מעבר עילי או תת קרקעי להולכי רגל

באזור המסומן יותר מעבר והלכי רגל מעל או מתחת לכביש. סטייה של עד 30 מ' במיקום

המעבר ביחס למסומן בתשריט לא תהווה חריגה מהוראות תכנית זו.

6.8 מערכות תשתית

6.8.א. כל התשתית, כולל רשת קווי המתח הנמוך והגבוה תהיה תת קרקעית.

6.8.ב. רשת התקשורת והחיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים.

6.9 הוראות עיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח

6.9.א. נספח הבינוי היינו מנחה בלבד, בכפוף להוראות תכנית זו.

6.9.ב. תכנית פיתוח לשטח השפ"פ:

תנאי להיתר בניה ראשון למגרש הכולל שפ"פ יהיה אישור

- הועדה המקומית לתכנית פיתוח לכל שפ"פ בתחום התכנית.
- תכנית הפיתוח לשפ"פ תהיה מחייבת, תוכן ע"ג תכנית מדידה שתיערך על ידי מודד מוסמך, תהיה בהתאם להוראות תכנית זו על נספחיה ותכלול:
- 1.6.9.1. הבטחת רצף עיצובי ותיפקודי בתחומי השפ"פ ועם השטחים הפרטיים והציבוריים הגובלים.
- 2.6.9.2. הגדרת גבהים וטופוגרפיה, סימון והתוויה של גינון, נטיעות עצים, אמצעי הצללה, רחבות, מתקני משחק, גישה למדרכות ושטחי חנייה סמוכים.
- 3.6.9.3. הגדרה וזיהוי של הנטיעות, ושל חומרי הגמר והפיתוח.
- 4.6.9.4. הבטחת נגישות בתחומי השפ"פ ובינו לבין המדרכות הגובלות להולכי רגל, רוכבי אופניים, עגלות ילדים ואוכלוסיות מוגבלות.
- 5.6.9.5. הגדרת מערכת השקיה, מיקום מערכות ותשתיות ציבוריות ופרטיות.
- 6.6.9.6. הגדרת מערכות ניקוז, שיפועי ניקוז בשטחים מרוצפים ובשטחי הגינון לקליטת מי נגר עילי ומיקום החדרה לתת הקרקע.
- 7.6.9.7. פרוט הנמכת תקרת מרתף עליון, וסיווג בידוד, איטום ומצע גידול מנותק בהתאמה לנטיעות ולגינון בשפ"פ. הוראות והנחיות לפיתוח שפ"פ בשלבים ולתחזוקה משותפת.

ג.6.9. תכנית עיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח:

- תנאי למתן היתרי בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית ע"ג תכנית מדידה שתיערך על ידי מודד מוסמך. התכנית תהיה בהתאם להוראות תכנית זו על נספחיה והוראות תכנית הפיתוח לשטח השפ"פ כמצוין בסעיף 6.9. ב לעיל.
- 1.6.9.1. העמדה הבניינים.
- 2.6.9.2. תכנית מפלס הקרקע והשטחים הפתוחים כולל: גבהים וטופוגרפיה, רחבות, שבילים, מדרכות, גישות לחניונים, גישות למסחר ולכניסות למבנים, גינון ונטיעות וכן פרוט חומרי חיפוי וגמר.
- 3.6.9.3. הבטחת רצף עיצובי ותיפקודי עם השטחים הפרטיים והציבוריים הגובלים, נגישות להולכי רגל, רוכבי אופניים, עגלות ילדים ואוכלוסיות מוגבלות.
- 4.6.9.4. מיקום מערכות ותשתיות ציבוריות ופרטיות, שיפועי הניקוז בשטחים המרוצפים, בדרכים ובשטחי הגינון לקליטת מי נגר עילי והפנייתם להחדרה.
- 5.6.9.5. תכנון ראשוני לחזיתות המבנים פרוט ראשוני לחומרי גמר, מרפסות, הצללות וגבהים.
- 6.6.9.6. תכנון ראשוני למרתפי החניה לרבות רמפות הכניסה והשתלבות תכנון שטחי השפ"פ שמעליהם.
- 7.6.9.7. ריבוי נטיעת עצי צל רחבי נוף להצללה ושיפור התנאים האקלימיים בכל השטחים הפתוחים לרבות: רחובות, שצ"פ, שפ"פ, שטחים פרטיים בין הבניינים תוך שימוש בצמחייה בת קיימא ובצמחים חסכוניים במים.



ד.6.9. עיצוב אדריכלי וחומרי גמר:

1. ד.6.9. קומת הכניסה והחזית המסחרית:

- א. קומת הקרקע תיבנה כקומה מלאה ולא כקומת עמודים. קירות החזית המסחרית יהיו מחופים חומר עמיד. מעל לקומה זו יותר חיפוי אבן, טיח חלק או חומר אחר באישור מהנדס העיר.
- ב. בקומת הקרקע יותרו מתקנים טכניים, מדרגות ומעליות ככל האפשר בעורף ולא בחזית לרחוב.
- ג. חללי הכניסה לבנייני המגורים והמשרדים יהיו בגובה שלא ירד מ-4.5 מ' ב-70% משטח חלל הכניסה.
- ד. גובה מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 80 ס"מ מעל מפלס המדרכה הצמודה במרכז החזית, ולא יהיה נמוך ממנה. בחזית מסחרית לא יעלה גובה מפלס הכניסה על 45 ס"מ ממפלס המדרכה הסמוכה ולא יהיה נמוך ממנה.

2. ד.6.9. מרפסות:

- בניית מרפסות תותר אך ורק כשהן ממוקמות אחת מעל השניה בכל קומה וקומה. שטח המרפסות יחושב כשטח שרות.

3. ד.6.9. גגות:

- א. לא יותרו גגות או גגונים מאזבסט, פח גלי ורעפים.
- ב. מדחסים למזגנים יותקנו על גגות המבנים בלבד.
- ג. הצבת מתקנים על גגות, כגון קולטים לדודי שמש ומתקני מיזוג אויר, אנטנות וצלחות לוויין, תהיה חלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקה, תוך הצנעה מקסימלית. לא תאושר צנרת גלויה בין הקולטים לדודים.
- ד. גגות שטוחים ומרפסות ירוצפו או יכוסו בחומר כדוגמת חצץ.

4. ד.6.9. חזיתות:

- א. לא תותר התקנת מזגני אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות הבניין החיצוניים. מתקנים אלו יתוכננו עם מסתור המהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין. לא תותר התקנת מזגני חלונות גלויים למבט משטחים ציבוריים.
- ב. גמר חזיתות הבניינים והגדרות יהיה מחומרים עמידים ובגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר. גוון החזיתות וחומר הגמר יצוין בבקשה להיתר.
- ג. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי החזיתות (למעט צינורות מי גשם, בכפוף לקבלת אישור הועדה המקומית).
- ד. מסתורי כביסה ישולבו בתכנון חזיתות הבניינים.

5. ד.6.9. גדרות:

- גובה קיר תומך+ גדר בנויה לא יעלה 1.4 מ'. מדוד בין רום הגדר לבין מפלס הקרקע באותה נקודה.

6.10 תכנית איחוד מגרשים

- 6.10.א. יותר איחוד מגרשים.
- 6.10.ב. איחוד מגרשים יותנה באישור הועדה המקומית לתכנית איחוד שתכלול תשריט, טבלת שטחים, נספח בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.9.ג. לעיל. ונספח תנועה, הכל בהתאם להוראות תכנית זו.

6.11 רישום שטחים ציבוריים

- 6.11.א. כל השטחים הציבוריים שאינם מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל יופקעו וואו ירשמו ע"ש עיריית תל אביב- יפו, כשהם פנויים מכל מבנה, אדם, גוף או חפץ וחופשיים משעבוד כלשהו.
- 6.11.ב. מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי צבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית. מקרקעין, שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי צבור, כנזכר לעיל, ומקרקעי ישראל המיועדים לדרך, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה. הוראות הפקעה המופיעות בתכניות מאושרות ו/או מופקדות ימשיכו לחול גם לאחר אישור תכנית זו.

6.12 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.13 בניינים להריסה

כל מבנה בתחום התכנית המנוגד לאמור בה ייהרס ופסולת הבניין תפונה על חשבון בעלי המגרש למקום המאושר לכך. ראה סעיף 6.1.א.16. לעיל.

6.14 מבנה לשימור

- 6.14.א. תיאסר הריסת המבנה. תותר הריסת חלקי מבנה לא מקוריים בהתאם למסמך התיעוד והשימור (ראה להלן) ובתאום עם המחלקה לשימור בעיריית תל אביב.
- 6.14.ב. המבנה לשימור יתועד במסמך תיעוד ושימור (להלן: "מסמך התיעוד") אשר יכלול בשרטוטים, צילומים ומלל: תכניות כל המפלסים, חזיתות, פרטי בנין, תיעוד התפתחות המבנה וחוות דעת אדריכל העוסק בשימור מבנים. תיעוד המבנה יכלול: תיעוד המבנה המקורי וניתוח המערך הקונסטרוקטיבי שלו, פרוט חלקים פנימיים ייחודיים כגון ציורי

קיר וחדרי מדרגות, תיאור הרקע ההיסטורי של המבנים- בעלויות, דיירים ואדריכלים הקשורים בהקמתו ובתולדותיו. מסמך התיעוד והשימור יובא לאישור מהנדס העיר.

ג.6.14. שיפוץ ושימור המבנה:

שימור ושיפוץ המבנה יבוצע בהתאם למסמך התיעוד. במטרה להחזיר את המבנה למצבו המקורי. תבוצענה כל הפעולות המשתמעות מכך כגון: חיזוק שלד הבנין, שימור החללים הפנימיים והמעטפת החיצונית, הכל בפיקוח צמוד של אדריכל שימור או אדם אחר מטעמו ובתאום מלא עם מחלקת השימור בעיריית תל אביב.

6.15 תנאי למתן אישור איכלוס

א.6.15. רישום זיקות הנאה ושטחי ציבור, ומימוש כל ההבטחות והתנאים כמפורט בסעיף 6.1.א. לעיל.

ב.6.15. ביצוע הדרך הצמודה לכניסת רכב לחלקה.

ג.15.6. ביצוע פיתוח השפ"פ הכלול בחלקה.

6.16 תנאי למתן תוקף לתכנית

א.6.16. ביצוע סקר מפורט לדיגום גז קרקע בתיאום עם משרד להגנת הסביבה.

ב.6.16. הגשת מסמך תיעוד ראשוני

6.17 הוצאות הכנת התכנית

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות הכנת התכנית על פי החוק.

7. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה על פי דין

8. מימוש התכנית

15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

9. אישורים וחתימות

9.1 אישורים

אישורים למתן תוקף		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים



9.2 חתימות

מאושרת

8.2 חתימות

מנוהל מקרקעי ישראל
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
מגיש התכנית		מנהל מקרקעי ישראל מחוז תל-אביב		מנהל מקרקעי ישראל מחוז תל-אביב	
יזם בפועל		מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	
בעלי עניין בקרקע		מנהל מקרקעי ישראל עיריית תל-אביב		מנהל מקרקעי ישראל עיריית תל-אביב	
עורך התכנית		דני לזר אדריכלים	008367153	דני לזר אדריכלים	26.6.11

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: תא/2975 שם התוכנית: המרכז הבינתחומי הרצליה

עורך התוכנית: דני לזר אדריכלים בע"מ תאריך: 26.6.11 חתימה:

דני לזר
אדריכלים בע"מ

מאושרת

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח בינוי, נספח תחבורה.		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשימי התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוטטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לנהל. בנוהל מבא"ת – "החיות לעריכת תשריט התוכנית.

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' ת.2975/11
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הרצליה
 ביום 3.5.10... לאשר את התכנית
 גילה ארון
 יו"ר הועדה המחוזית

2.12

מאוסרת

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
V		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
V		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
V		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V	V	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
V		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
V		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	V	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.
 (4) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.
 (5) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.
 (6) עפ"י תקן 89 לחוק הת"י ב - שמירה על עצים בוגרים

מאוסרת

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ת"א/2975 שם התוכנית: מתחם מע"צ בתל-אביב

דני לזר
אדריכלים בע"מ

עורך התוכנית: דני לזר אדריכלים בע"מ תאריך: 26.6.11 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה - אדריכל דני לזר (שם), מספר זהות - 008367153, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' - תא/2975 ששמה - מתחם מע"צ (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום - אדריכלות מספר רשיון - 23925.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. אילן מרכוס אופק הנדסת תנועה נספח תנועה

ב. דב סטולרו ע.ד.י מדידות והנדסה מדידות

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

דני לזר
אדריכל בנייה

חתימת המצהיר

תאריך

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' תא/2975
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 3.5.10 לאשר את התוכנית.
 גילה אוחיון
 יו"ר הועדה המחוזית

מאושרת

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אילן עובד (שם), מספר זהות 50700036, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי מ/2075 ששמה שטח המוצע להגדיל (להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום הנדסה אזרחית ויש בידי תעודה מטעם הסדר הנדסאים/המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 24709 או לחילופין (מחק את המיותר):

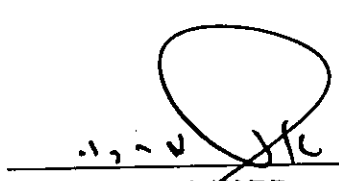
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים המבדלים בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

20.6.2011

תאריך

אגף הנדסת תנועה בע"מ
רחוב הברזל 38 ת"א 69710
טל' 03-6477083

מאושרת

הצהרת המודד

הערת: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : _____
תא/2975 _____

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום : 2.5.09 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר : מדידה גרפית/ קו כחול 564 מדידה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

סטולרו דב _____ מספר רשיון 564
שם המודד _____

תאריך 17/7/11 חתימה _____

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום : 28.4.11 בהתאם לתקנות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

סטולרו דב _____ מספר רשיון 564
שם המודד _____

תאריך 17/7/11 חתימה _____