

**עמוד השער של הוראות התכנית**

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' תא/4**

**מבנים ומוסדות ציבור**

מחוז **תל אביב**  
 מרחב תכנון מקומי **תל-אביב - יפו**  
 סוג התכנית **תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת**

**אישורים**

**מתן תוקף**

**משרד הפנים מחוז תל-אביב**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 4/1/1/4  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 24.9.18 לאחר את התכנית  
גילה אורון  
 יו"ר הועדה המחוזית

א.כ.  
 3-2-13

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית 44/160  
 הומלצה לצנתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)  
 תאריך פרוטוקול החלטה  
 " " " "  
 " " " "  
 " " " "  
 אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 תאריך 22.10.18 ישיבה מס' 120

כתובת האתר	מחוז העיר	מחוז הועדה / יו"ר	תאריך
<u>תל אביב</u>	<u>תל אביב</u>	<u>גילה אורון</u>	<u>28/11/13</u>

הודו ספיר, עו"ד  
 מאש העירייה

**מאוסרת****דברי הסבר לתכנית**

שטחים למבנים ומוסדות ציבור הינם בעלי משקל רב בתכנון שימושי הקרקע בעיר ותפקידם לענות על צרכים ציבוריים המתהווים לאורך השנים.

שטחים אלו מייצרים את מקומות המפגש הקהילתיים, השכונתיים והעירוניים וכשמדובר בעיר תל אביב יפו, אף המטרופולינים.

סביב מבנים ציבוריים נוצרת פעילות עירונית חיונית המשפיעה על איכות המגורים בעיר. התכנית החלה כיום על שטחים לבניני ציבור, בחלק גדול מתחום העיר, הינה ל3 ובה מפורטות זכויות הבניה והוראות הבינוי למבנים אלו. במרוצת הזמן נתגלעו קשיים שונים בהוצאת היתרי הבניה וזוהה הצורך בהתאמת התכנית למציאות ולנורמות התכנון העדכניות.

תכנית זו באה לענות על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, ולעדכן את הוראות הבניה במבנים ומוסדות ציבור תוך ניצול אופטימאלי של הקרקע המוקצית להם. זאת מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

התכנית שמה דגש על בניה בת קיימא וקובעת הנחיות, בהקשר זה, להוצאת היתרי בניה.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מבנים ומוסדות ציבור	שם התכנית	1.1. שם התכנית ומספר התכנית
תא/4ל	מספר התכנית	
כ-53,000 דונם.	שלב	1.2. שטח התכנית
מתן תוקף	מספר מהדורה	1.3. מהדורות
1	תאריך עדכון	
27.12.12	סוג התכנית	1.4. סיווג התכנית
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
כן	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
הועדה מחוזית	לפי סעיף בחוק	
ל.ר.	היתרים או הרשאות	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	סוג איחוד וחלוקה	
ללא איחוד וחלוקה	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
לא		

**1.5. מקום התכנית**

<b>1.5.1. נתונים כלליים</b>	<b>מרחב תכנון מקומי</b>	תל-אביב - יפו
	קואורדינטה X	180000
	קואורדינטה Y	666300
<b>1.5.2. תיאור מקום</b>	בכל תחום תכנית ל3 ועבר הירקון, לרבות תכניות בהן נקבעו תנאים להקמת בנינים ציבוריים על פי תכנית ל3, פרט לאותם מגרשים שלהם נקבעו תנאים על פי פסק דין בבית משפט, עד לתאריך 01.01.2011, האמור לעיל מתייחס לתוכן הפסיקה בלבד וכל יתר ההוראות יחולו עפ"י תכנית זו.	
<b>1.5.3. רשויות מקומיות בתכנית</b>	<b>רשות מקומית</b>	תל-אביב - יפו (חלק מתחום הרשות)
<b>1.5.4. כתובות שבהן חלה התכנית</b>	ל.ר.	

<b>1.5.5. גושים וחלקות בתכנית</b>				
מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספר חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
ל.ר.				

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

<b>1.5.6. גושים ישנים</b>	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

<b>1.5.7. מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות</b>	
מספר תכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

<b>1.5.8. מרחבי תכנון גובלים בתכנית</b>	
הרצליה, רמת השרון, גבעתיים, בני-ברק, רמת-גן, חולון, בת-ים.	

# מאושרת

## 1.6. יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תא 2650	כפיפות		5846	ספטמבר 2008, אלול התשס"ח
תא 3365	כפיפות		5268	ינואר 2004, שבת התשס"ד
תא 3647	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3647 ממשיכות לחול.	5864	נובמבר 2008, חשון התשס"ט
תא ג1	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג1 ממשיכות לחול.	5706	אוגוסט 2007, אלול התשס"ז
תא ל3	ביטול	התכנית מבטלת את הוראות תכנית ל3 בתחומה. <b>הוראות מעבר – כל מבנה שנבנה או שימוש שניתן על פי דין, לפני אישורה של תכנית ל4, יראו בו כמאושר וניתן יהיה להוסיף או לשנותו בהתאם להוראות תכנית ל4.</b>	3855	מרס 1991, אדר התשנ"א
תא ע1	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ע1 ממשיכות לחול.	5264	ינואר 2004, טבת התשס"ד
ח	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ח ממשיכות לחול.	4978	אפריל 2001, אדר התשס"א

טבלת עזר לבדיקת יחס לתכניות מאושרות		
תחום הבדיקה	תכנית	כן / לא
בדיקת התאמה בין התכנית לתכניות אחרות	תמ"א / 3 - דרכים על שינוייה	X
	תמ"א / 13 - חוף ים התיכון, ומרחב הכינרת וחופיה – על שינויה	X
	תמ"א / 15 - שדות תעופה	X
	תמ"א / 16 - סילוק אשפה	X
	תמ"א / 18 - תחנות תדלוק על שינוייה	X
	תמ"א 23 - רכבת ישראל	X
	תמ"א / 23 / א - הרכבת הקלה מטרופוליטן ת"א – על שינויה	X
	תמ"א / 4/ב/34 - משק המים	X
	תמ"א 36 - אנטנות ומתקנים סלולאריים	X
	תמ"א / 4/2 - נמל תעופה בן גוריון	X
	תמ"מ / 5/2 - מרחב נחל הירקון	X
	תמ"מ / 5 - מחוז תל אביב	X

\* לנושא יחס התכנית לתמ"אות המפורטות בטבלה זו, ראה סעיף 4.1.2 יב' להלן.

**1.7. מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית.	אדרי' עורד גבולי-מהי"ע ת"א-יפו.	27.12.12		20		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית.	אדרי' עורד גבולי-מהי"ע ת"א-יפו.	05.12.12		1	1:20,000	מחייב	תשריט

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

**מאושרת**

**1.8. בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מצוע מטעמו**

1.8.1. מגיש התכנית										
גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
					שדרות בן גוריון 68 תל אביב - יפו 64514					הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו

**1.8.2. יזם בפועל**

1.8.2. יזם בפועל										
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
				03-5217162	שדרות בן גוריון 68 תל אביב יפו					הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו

**מאושרת**

**1.8.3. בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התכנית**

דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
				03-5218400	אבן גבירול 69 תל-אביב	500250006	עיריית תל-אביב - יפו ואחרים			בעלים

**1.8.4. עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
		03-5216820		03-5217082	שדרות בן גוריון 68 תל אביב - יפו 64514			34790	052082013	מהנדס העיר תל אביב יפו - אדר' עודד גבולי





## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1. מטרת התכנית

- א. להחליף את תכנית מתאר ל-3 - "תנאים להקמת בניינים ציבוריים", כפי שיפורט להלן.  
 ב. קביעת הוראות ותנאים להקמת מבנים ומוסדות ציבור.

### 2.2. עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת תכליות ושימושים, במבנים ומוסדות ציבור.  
 ב. קביעת תכליות ושימושים לשימושים נלווים, במבנים ומוסדות ציבור.  
 ג. קביעת שטחי בניה - עד 200% משטח המגרש עבור שטחים עיקריים, מעל מפלס הכניסה, ועד 70% משטח המגרש עבור שטחי שירות, מעל מפלס הכניסה.  
 ד. קביעת גובה הבניה המכסימלי - בהתאם לגודל המגרש.  
 ה. מתן אפשרות לבנית עד 3 קומות מרתף, מתחת למפלס הכניסה.  
 ו. קביעת קווי הבנין לניצול המגרש באופן אופטימאלי.  
 ז. קביעת תכנית הבניה בשטחי המגרשים.  
 ח. קביעת הנחיות לפיתוח סביב מבנים ומוסדות ציבור.  
 ט. קביעת הנחיות לבניה בת קיימא.  
 י. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

### 2.3. נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית - דונם		כ-53,000 דונם			
הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר *	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי			
	200%	200%	+65%	135%	מבני ציבור - אחוזים

\* מ-90% עד 135% נדרשת הסכמת הועדה המחוזית.

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	ל.ר.		ל.ר.

על אף האמור בסעיף 1.7 – במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4. יעודי קרקע ושימושים**

**4.1 מבנים ומוסדות ציבור**

**4.1.1 שימושים**

- א. מבנים ומוסדות ציבור למטרות : חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותי מינהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול וכל שימוש בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, וכפי שיעודכן מעת לעת.
- ב. שילוב של שימושים נלווים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה, להנחת דעת מה"ע.
- ג. במגרשים בהם נקבע בתכנית אחרת תכלית או שימוש ספציפי, ניתן יהיה לאשר כל שימוש מהשימושים הנ"ל, פרט למגרשים בהם נקבעו שימושים על פי פסק דין של בית משפט.
- ד. ניתן לערב שימושים ציבוריים כנ"ל, ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית ורשות הרישוי.

**4.1.2 הוראות**

**א. זכויות בניה**

- 1. זכויות הבניה, מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא יעלו על 200% משטח המגרש עבור שטחים עיקריים ו-70% משטח המגרש עבור שטחי שירות.
- 2. יותרו עד 10% מסך השטחים המותרים עבור שימושים נלווים.
- 3. שטחי בניה שידרשו כתוצאה מהתאמת המבנה לבניה בת קיימא, כגון: קירוי גגות באמצעות תאים פוטו וולטאיים, בנית אלמנטים משמרי או מייצרי אנרגיה וכדו', יהיו מעבר לזכויות אלו בהיקף של עד 10% משטח המגרש, כך שסך שטחי הבניה העיקריים במגרש לא יעלו על 210%. לא ניתן יהיה לעשות שימוש אחר בשטחים המוקצים למטרה הנ"ל. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
- 4. זכויות הבניה בתת הקרקע יהיו כמפורט בסעיף "מרתפים", להלן.
- 5. ניתן להקים מרפסות גג וגוזזטראות בשטח מכסימאלי של 15% מהשטח העיקרי. זכויות אלה הן בנוסף לזכויות העיקריות הנ"ל ורק למטרה זו.
- 6. במגרש ששטחו עולה על 1.5 דונם, המוקף דרכים ו/או שבילים ציבוריים ו/או שצ"פ ו/או שב"צ, זכויות הבניה, מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא יעלו על 300% משטח המגרש עבור שטחים עיקריים ו-100% משטח המגרש עבור שטחי שירות (לענין גובה המבנה במקרה זה ראה להלן סעיף 4.1.2.ג).

**ב. קווי בניין**

- 1. **קו בנין קדמי** – בהתאם לקבוע עפ"י תכנית מאושרת במגרשים הגובלים. במקרים בהם בנויים בפועל, במגרשים הגובלים, מבנים בקו בנין שונה מזה כדון, יקבע קו הבנין לפי הבניה בפועל. בכל מקרה יבחן קו הבנין על רקע קטע הרחוב כולו. למרות האמור לעיל, מה"ע רשאי לאשר קו בנין אפס, במידה והדבר נדרש משיקולים תכנוניים.

2. קו בנין צדדי ואחורי - בהתאם לקבוע עפ"י תכנית מאוסרת במגרשים הגובלים.
3. במקרים בהם גובל המגרש במגרש למבנים ומוסדות ציבור או בשטח ציבורי פתוח, יהיה זה בסמכות הוועדה המקומית לאשר בניה בקו בנין אפס, לכיוון מגרשים אלו. ניתן יהיה לפתוח פתחים (חלונות ודלתות) לכיוון זה. במקרה של מגרש גובל בשביל ציבורי, תותר פתיחת הפתחים בתנאי שרוחב השביל לא יפחת מ-5 מ'.
4. במגרשים מעל 3 דונם - ניתן יהיה לחרוג בקוי הבנין בשיעור של עד 25% מהאמור לעיל, במסגרת תכנית בינוי כפי שתאושר ע"י מה"ע. תכנית הבינוי תאושר בהתאם למפורט בסעיף "בינוי ופיתוח".
5. במקרים שידרשו שינויים בקוי בנין אלו, כתוצאה מהתאמת המבנה לבניה בת קיימא / צורך תכנוני / בטיחותי / אחר, יהיה זה בסמכות הוועדה המקומית לאשר זאת, בכפוף לפרסום הקלה.
6. הוראות אלו יחולו גם לגבי תוספות למבנים קיימים ותוספות בניה במגרשים בנויים.
7. קוי בנין לאלמנטי הצללה - כמפורט בסעיף "בינוי ופיתוח" להלן.
8. במגרשים הגובלים בגבול העיר לא יותר קו בנין אפס.
9. יותר מספר מבנים במגרש. במקרה זה, יותר ביניהם מרווח הקטן מ-6מ', בכפוף לאישור תכנית בינוי.

## ג. גובה מבנים

1. במגרשים ששטחם אינו עולה על 1.5 דונם -
  - א. הגובה יהיה עד 15 מ' ממפלס פני הקרקע.
  - ב. במקרים בהם קיימים גבהים שונים במגרשים הגובלים, יהיה זה בסמכות מה"ע להמליץ על גובה המבנה באישור הוועדה המקומית, ובלבד שהגובה האבסולוטי במגרש הנ"ל לא יעלה על גובה המבנה הגבוה ביותר ולא יותר מ-15 מ'.
2. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם -
  - א. הגובה יקבע באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת המלצת מה"ע, ובלבד שלא יעלה על גובה של 2 קומות מהמאוסר במגרשים הגובלים ובכל מקרה מספר הקומות לא יעלה על 10 קומות.
  - ב. במגרש המוקף דרכים ו/או שבילים ציבוריים ו/או שצ"פ ו/או שבי"צ לא יעלה גובה המבנה על 10 קומות (40מ' ממפלס פני הקרקע).
3. במקרים בהם תידרש הגבהת המבנה כתוצאה מהתאמה לבניה בת קיימא, ניתן יהיה להגביה ב-2 מ' מעבר למפורט לעיל.
4. במגרשים בהם חלה מגבלת בניה בגין בטיחות טיסה, יקבע גובה המבנה והשימושים בו, בכפוף לאישור רשות התעופה האזרחית.
5. גובה הבניה על הגג, עבור מתקנים טכניים, פירי מדרגות ומעליות וכדו', לא יעלה על 5 מ' מפני הגג.

## ד. מרתפים

1. יותרו 3 קומות מרתף, עד גבולות המגרש, בתכנית של עד 80% משטח המגרש.
2. בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שימושים כמפורט בסעיף 4.1.1. לעיל, ובכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעת"א-יפו.
3. שטחי המרתפים, לרבות עבור שטחים עיקריים, הינם בנוסף לזכויות המפורטות מעלה.
4. תותרנה כניסות נפרדות למרתפים.
5. קומת המרתף העליון תתוכנן באופן שישמר עומק אדמה, מחוץ לקונטור הבנין, בגובה של לפחות 1.5 מ' לצורך גינון ונטיעות בהתאם לקובץ ההנחיות העירוני.
6. תותר הקמת חניון תת קרקעי, כשימוש ראשי במגרש. במקרה זה, יהיו זכויות הבניה כמפורט בזכויות הבניה העל קרקעיות ומספר הקומות יקבע ע"י מה"ע.
7. יתר ההוראות כמפורט בתכנית על.

## ה. בינוי ופיתוח

1. גדרות -
  - א. תותר הקמת גדר, לרבות במרווחים, שגובהה 2.4 מ' לכל היותר, מפני הקרקע הגבוהים ביותר, הסמוכים לגדר.

# מאוסרת

- ב. במקרים בהם יידרש, ע"י רשות מוסמכת, גובה גדר העולה על הנ"ל - יהיה זה בסמכות מה"ע לאשר זאת.
- 2. הצללה -**
- א. תותר הקמת מצללות, פרגולות, סוככים של קבע וכל קירוי אחר בשטח של עד חצי מהשטח הלא מקורה במפלס הכניסה ועד גבולות המגרש. במוסדות ומבני חינוך תותר הצללה עד 70% מהשטח הלא מקורה במפלס הכניסה.
- ב. בכל אחד מהמפלסים העליונים תותר הצללה עד 70% משטח הגג הפתוח.
- ג. שטחי הקירוי כ"ל הינם בנוסף לזכויות הבניה המפורטות מעלה.
- ד. בניה זו תותר מחומרים קלים בלבד, למעט הקורה ההיקפית והעמודים.
- 3. ביתני שמירה -** יותרו ביתני שמירה ע"י הוראות תכנית מתאר מקומית מס' 3365 המאושרת.
- 4. תכנית בינוי ופיתוח -** תכנית בינוי ופיתוח תוצג לחו"ד מהנדס העיר ולאישור הוועדה המקומית, במסגרת הוצאת היתר בניה, ותכלול:
- א. תכנית כוללת לניצול שטחי הבניה במגרש ומקסום הקרקע, מס' המבנים במגרש וגובה פני הקרקע, גם בהתייחס למפלס הקרקע במגרשים גובלים.
- ב. שלביות הבניה - כך שניתן יהיה להמשיך ולבנות את המגרש במרוצת הזמן.
- ג. הסדרי תנועה וחניה כוללים - להולכי רגל וכלי רכב לרבות שבילי אופניים בקירבת המגרש ודרכי הגעה באמצעים לא ממונעים.
- ד. מפלסי פיתוח, שיפועי ניקוז ואזורי השהית נגר עילי לצורך חלתול והחדרה למי תהום.
- ה. פריסת גדרות בהיקף המגרש, אם נדרש - בממשק למרחב הציבורי.
- ו. סימון עצים לשימור, הגנה או העתקה, ע"פ סעיף 83 וחוו"ד פקיד היערות.
- 5. תכסית -** עד 50% משטח המגרש, ועד 60%, באישור הוועדה המקומית, במקרים בהם יוגדל שטח הבניה כתוצאה מהתאמת המבנה לבניה בת קיימא, צרכים מיוחדים למשתמשי המקום כגון, אנשים בעלי מוגבלות, תקנות לבריאות הציבור וכדו'.
- 6. נטיעות -**
- א. טרם הגשת היתר בניה תסומן, ע"ג תכנית מדידה, הצמחיה הקיימת במגרש - אשר תילקח בחשבון במסגרת השיקולים התכנוניים האחרים.
- ב. המבנה יתוכנן על רקע האמור לעיל ובהתאם לחוו"ד פקיד היערות בנושא זה.
- 7. אשפה -**
- א. פתרונות אשפה יוסדרו בתוך מעטפת המבנה.
- ב. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן לספק פתרון מעין זה, ניתן יהיה לשלב את חדר האשפה בגדר, בתנאי שיהווה חלק אינטגרלי מעיצוב הגדר.
- ג. ביתני אשפה בחזית המגרש, במרווחים, יהיו מקורים ובגובה שאינו עולה על גובה הגדר.

## 1. בניה בת קיימא

1. כל מבנה ומוסד ציבורי בבניה חדשה, יעמוד בתקן הארצי ובקובץ ההנחיות העירוני לנושא זה, שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
2. למגרשים המצויים באזורים החשודים בזיהום קרקע, יש לפעול, לעת מתן היתר בניה, בהתאם למתווה טיפול בקרקעות מזוהמות, בתאום עם הרשות המוסמכת.
3. כל היתר בניה, לבניה חדשה, ילווה בהגשת מסמך לבניה בת קיימא ויכלול התייחסות לנושאים:
- א. מיקום והעמדה.
- ב. חשיפה לאור השמש והצללה על שימושים סמוכים.
- ג. השפעה על תנועת הרוחות (חסימה או הגברה).
- ד. תכנון השטחים הפתוחים והמרחב הציבורי.
- ה. מערך הניקוז ושימור מי נגר.
- ו. תכנון תשתיות המים והביוב, תשתיות לשימוש במים מאיכויות שונות. שימוש במים "אפורים" לפי הנחיות משרד הבריאות.
- ז. פיתוח נופי - שימוש בצמחיה בת קיימא לצרכי הצללה ולנוי.
- ח. חומרי גמר, שיטות בניה ועיצוב חזיתות, לרבות חזית חמישית.

# מאוסרת

- ט. מערך האיסוף ואצירת הפסולת והפרדתה למיחזור לרבות פסולת בנין.  
 י. תחבורה, מתקני אופניים ודרכי הגעה להולכי רגל.  
 יא. תקנות לגבי קרינה בלתי מיננת.
4. כל היתר בניה, לבניה חדשה, ילווה בהגשת מסמך יעילות אנרגטית המציג את האמצעים הפסיביים והאקטיביים לניצול יעיל של צריכת האנרגיה במבנה, בידוד ואיטום וניצול אנרגיה טבעית.
5. אופן הגשת ואישור המסמכים הנ"ל יהיו להנחת דעת מה"ע.
6. הועדה המקומית רשאית לדרוש את האמור לעיל גם לגבי תוספת או שיפוץ למבנים קיימים.
- ז. **בנין לשימור**  
 במבנים ומוסדות ציבור בעלי ערך אדריכלי או היסטורי או שהוכרזו לשימור, יועבר היתר הבניה לתאום ואישור מחלקת השימור בעיריית תל אביב-יפו.
- ח. **מבנים קיימים**  
 ניתן להשלים את הבניה במבנים קיימים, עפ"י הזכויות וההוראות המפורטות בתכנית זו.
- ט. **סידורים לאנשים עם מוגבלויות**
1. כל היתר בניה, לבניה חדשה, יעמוד בכל התקנים וההוראות הרלבנטיות בעת הוצאת היתר הבניה לענין זה.
2. בנוסף על האמור לעיל, הכניסה הראשית למבנה ומוסד ציבורי תתוכנן באופן נגיש לאנשים עם מוגבלויות.
3. במקרה של תוספת לבנין קיים, יקבע מה"ע לגבי הצורך בהנגשת המבנה כולו, לרבות הקיים.
- י. **דרכים תנועה וחניה**
1. פתרונות החניה יסופקו בהתאם לכל דין.
2. במגרשים שגודלם עולה על 2 דונם תותקן חניה ציבורית על-תקנית, אלא אם הדבר אינו אפשרי מבחינה תכנונית או שאין מחסור, קיים או צפוי, של חניה באזור.
- יא. **אנטנות**  
 בהתאם להוראות תמ"א 36 על שינויה.
- יב. **כללי**
1. הוראות תכנית זו לא יחולו בתחום מגבלות בניה לפי התמ"אות המפורטות בסעיף 1.6 לעיל, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקיבלה אישור כנדרש לפי הוראות תכניות אלו, לסטיה מהקבוע בהן. ככל שימצא כי שימוש מוצע מצוי בתחום מגבלות הבינוי של תמ"אות אלו, יהיה צורך לבקש הקלה ממוסד התכנון הרלבנטי, ככל הניתן.
2. הוראות תכנית זו לא יחולו במגרשים לבנייני ציבור בהם קיימות הוראות בניה מכח תכניות אחרות.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע \***

אחורי	קווי בנין (מטר)		קד מי	מספר קומות		גובה מבנה מקסימלי (מטר)	תכנית משטח תא (השטח)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מס' יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר) *		גודל מגרש/ מזערי/ מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- שמאלי	ציד- ימני		מתחת לבניסה שירות	עיקרי שירות							מעל לבניסה שירות	עיקרי שירות			

\* הכל בהתאם למפורט בסעיפי זכויות הבניה, קוי הבנין וגובה המבנים.

**מאושרת**

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים נוספים למתן היתרי בניה**

- א. אישור מורשה נגישות מבנים, עבור אנשים עם מוגבלויות, בהתאם לתקנות כפי שיעודכנו מעת לעת.
- ב. אישור היחידה לאיכות הסביבה בעת"א-יפו.
- ג. אישור תכנית בינוי ופיתוח, ע"י הוועדה המקומית, במסגרת הוצאת היתר בניה.
- ד. עמידה בקובץ ההנחיות העירוני, כפי שיעודכן מעת לעת.
- ה. התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים, כפי שנקבע בת"י הארצי, בהתאם לתוספת הזכויות והשימושים של המבנה.
- ו. באזורים החשודים בזיהום קרקע, יש לפעול, לעת מתן היתר בניה, בהתאם למתווה טיפול בקרקעות מזוהמות בתאום עם הרשות המוסמכת.
- ז. בניה במגרשים המצויים בתחום רדיוסי המגן של בארות המים, יש לתאם עם הרשות המוסמכת, טרם הוצאת ההיתר.

**6.2 אתר עתיקות מוכרז**

כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח – 1978.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל.ר.	

**7.2 מימוש התכנית**

מייד.

**8. חתימות**

**8.1. חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
				הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	מגיש התכנית
				הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	יזם בפועל
		עיריית תל- אביב - יפו 500250006		עיריית תל- אביב - יפו ואחרים	בעלי עניין בקרע
		מינהל ההנדסה בעיריית תל אביב יפו	052082013	אדרי' עוזד גבולי- מהנדס העיר	עורך התכנית





## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן  $\sqrt{\quad}$  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 בנהל	תחום הבדיקה
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
ל.ר.		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (1)
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	4.1	
ל.ר.		קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
ל.ר.		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	X	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	X	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית	1.1	
	X	מחוז		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
 (2) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.

## מאויש

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	X	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	X	

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		X
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	X	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	X	
		אם כן, פרט: _____ הערים השכנות לת"א-יפו.		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	X	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בנינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	X	
		• שמירת מקומות קדושים	X	
	• בתי קברות	X		
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	X		
טפסים נוספים	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	X	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	X	
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	X	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	X	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטת/החניית מוסד התכנון.  
<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

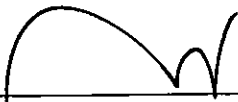
## תצהירים

## תצהיר עורך התוכנית

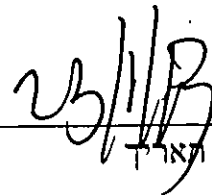
אני החתום מטה אדר' עודד גבולי, מספר זהות 052082013

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' תא/ל4 ששמה מבנים ומוסדות ציבור (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 34790.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**  
צוות תכנון צפון באגף תכנון העיר, מינהל ההנדסה – עת"א-יפו.
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.



חתימת המצהיר



תאריך

# מאושרת

## נספח הליכים סטטוטוריים

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 המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת חלה.	ולח"ף		05.12.12
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור	06.5.12	