

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מתאר מס' תא/3388/א

שם תוכנית: שכונת מגורים צפונית לגוש הגדול

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: תל אביב-יפו
סוג תוכנית: מתארית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' א-1 / 3388
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 3.9.2012 לאשר את התוכנית
 גילה אהרון
 יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית: מס' תא/3388/א

הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות) ומלצת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה:

תאריך פרוטוקול החלטה: 18.7.12
 מס' תכנון: 13
 מס' תכנון: 12-0218

ותוספת ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה:

אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך: 3.9.12

ישויה מס' תא/1118

מנהל האגף: [חתימה]

מנהל הגנ: [חתימה]

קישור: [חתימה]

תאריך: [חתימה]

לגן ע"ד
 ע"מ זמן ראש העירייה

דברי הסבר לתוכנית

התכנית נמצאת מצפון לתכנית הגוש הגדול ומדרום לתכנית צפון מערב (תא/3700) ויוצרת רצף של בינוי בין הרחובות לוי אשכול והמשך רח' אבן גבירול המתוכנן. מטרת התכנית, יצירת שכונת מגורים איכותית באמצעות קביעת 2 מתחמי מגורים ובמרכזם שטחים ציבוריים פתוחים. לאורך רח' אבן גבירול בכניסה לשכונה יועדו מגרשים למסחר ומשרדים ובחלקה הצפון מערבי של התכנית בפינת הרחובות אבן גבירול ופרופס יועד מגרש למבנה ציבור שיתוכנן לאחר פינוי שדה דב והסרת מגבלות הבניה הקיימות. רחוב פרופס המהווה גבול בין התכנית המוצעת לתכנית צפון מערב מוגדר כשדרה עירונית היורדת אל הים וכוללת פעילות עירונית ומסחרית לאורכה ובהתאם לכך הוגדרה חזית מסחרית מלווה בקולונדה בבינוי לאורך רחוב פרופס. לאורך רח' אבן גבירול המתוכנן קיים מגרש למבנה ציבור מתכנית הגוש הגדול, התכנית מייעדת מגרש ציבורי גדול צמוד למגרש זה כך שיאפשר איחוד המגרשים למגרש מאוחד משמעותי לבניני ציבור. גובה הבנינים יהיה מדורג ממערב למזרח בהתאם למגבלות הבניה לגובה הנובעות ממגבלות שדה דב. בתחום התכנית שולב שביל אופניים החוצה את השכונה מצפון לדרום ומאפשר נגישות נוחה לכל תחומי השכונה והשטחים הציבוריים שבה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שכונת מגורים צפונית לגוש הגדול

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

תא/3388/א'

מספר התוכנית

189.954 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

24/2/2013 תאריך עדכון המהדורה

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות. היתרים או הרשאות

• תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו. סוג איחוד וחלוקה

• לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי
 תל אביב-יפו קואורדינטה X
 180310 קואורדינטה Y
 669800
- 1.5.2 תיאור מקום**
 צפונית לגוש הגדול, בין רח' לוי אשכול במזרח, רח' פרופס בצפון, והמשך רח' אבן גבירול במערב
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית
 תל אביב-יפו
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** התייחסות לתחום הרשות נפה
 חלק מתחום הרשות יישוב שכונה רחוב מספר בית
 מחוז תל אביב
 תל אביב-יפו
 רובע 1, צפון מערב העיר
 לוי אשכול – פרופס – המשך רח' אבן גבירול

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
720 (לשעבר חלקות 102, 96, 83, 128, 127).	98 – 101, 130, 131, 134, 151 – 156, 161, 167, 674, 676, 678, 681, 684, 687, 690, 692, 697, 701, 797.	חלק מהגוש	מוסדר	6630
38, 273, 465 (מקודם חלקה 417).	33, 34, 42 – 45, 272, 280 – 291, 293, 294.	חלק מהגוש	מוסדר	6632
14-16	36, 40 – 44, 80, 83, 96, 105, 110-116, 118, 122.	חלק מהגוש	מוסדר	6896

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

	לי"ר
--	------

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.3.69	1515	התכנית מהווה פירוט של תכנית ז'.	• שינוי	1111
14.2.02	5054		• שינוי	9 / 2700
7.3.91	3855	במקרה של סתירה בין תכניות אלה לתכנית זו, יחולו הוראות תכנית זו.	• כפיפות	ל-3
18.3.03	5167		• כפיפות	ע-1
20.8.07	5705		• כפיפות	ג-1

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אבי מאיר אדריכל	24/2/2013	לא רלוונטי	19	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
		אבי מאיר אדריכל	12/12/2012	1	לא רלוונטי	1: 1,250	מחייב	תשריטת התוכנית
		אבי מאיר אדריכל	12/12/2012	1	לא רלוונטי	1: 1,250	מנחה	נספח בינוי
		P.G.L	12/12/2012	1	לא רלוונטי	1: 1,250	מנחה	נספח תנועה
		צור וולף	12/12/2012	1	לא רלוונטי	1: 1,250	מנחה	נספח פיתוח נוף
		יורם לבל	21/2/2013	2	5	1: 1,000	מנחה	נספח מים וביוב
		יורם לבל	ינואר 2013	2	21	1: 1,000	מנחה	נספח ניקוז
		מ.ג. אקוסטיקה	28/12/2011	לא רלוונטי	11	לא רלוונטי	מנחה	נספח אקוסטי
		ת.מ.א 15	4/5/2000	לא רלוונטי	19	לא רלוונטי	מחייב	נספח- "תדריך לתכנון אקוסטי לשימושי קרקע במתחמי רעש מטוסים" של ת.מ.א 15

כל מסמכי התוכנית 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.

מאשרת

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
				הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו		בן גורין 68 ת"א	03-5217162		03-5216815		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו		בן גורין 68 ת"א	03-5217162		03-5216815	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	שולמית								

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	1530823	17606			ריב"ל 18 ת"א	03-6885380		03-6885381	
יועץ תנועה	מהנדס תנועה	08680886	12572	PGL הנדסה ותכנון תחבורה		העליה השניה 43 אזור	03-7914111		03-7914112	
יועץ ניקוז ותשתיות	מהנדס	007335276	12100	י. לבל מהנדסים יועצים		נחלת יצחק 28 תל אביב	03-6952418		03-6916647	
יועץ נוף	אדריכל נוף	24650798	10677 7	דן צור-ליאור וולף אדריכלי נוף		הכפר 15 רשפון	09-9510020		09-9510030	
יועץ אקוסטיקה	מהנדס	001603000	20282	מ.ג. יועצים לאקוסטיקה		בן גורין 4/4 הרצליה	09-9553858		09-9541131	
מודד	מודד	051662377	542	יאיר איזבוצקי		מושב חמד 125	03-9607316		03-9603067	

מאשרת

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגרש	תא שטח המוגדר בתכנית בקו כחול סגור בעל מספר תלת ספרתי.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

תכנון שכונת מגורים חדשה בת 1,117 יחיד צפונית לגוש הגדול, בין רח' לוי אשכול, פרופס והמשך רח' אבן גבירול.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים, שטח ציבורי פתוח ודרך לאזור מגורים, אזור מגורים עם חזית מסחרית, אזור למסחר ומשרדים, שטחים ציבוריים פתוחים, מבני ציבור, מתקנים הנדסיים ודרכים.
- ב. קביעת 2 מתחמי בניה למגורים סביב שטחים ציבוריים פתוחים, והשלמה של מתחמי בניה שנקבעו בתכנית 1/1111 – הגוש הגדול.
- ג. קביעת זכויות הבניה בהיקף של 1,117 יחידות דיור בשטח עיקרי ממוצע של 120 מ"ר ו-7,290 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ומשרדים בתחום התוכנית.
- ד. הדגשת הזיקה האורבנית לחוף הים באמצעות חיזוק צירי רוחב: שדרה עירונית חדשה בהמשך רח' רודנסקי, וחיזוק השדרה ברחוב פרופס בהתאמה לתכנית צפון מערב.
- ה. קביעת יעוד מגרש 507 לשימוש לשטח לתכנון בעתיד אשר יהיה מגוון לרווחת תושבי השכונה.
- ו. קביעת הוראות בדבר התאמת התכנית להגבלות בניה ושימושים בקרקע למען שמירה על בטיחות הטיסה בגין שדה התעופה דב הוז.
- ז. קביעת הוראות בדבר פיתוח השטח ותנאים למתן היתרי בניה.
- ח. קביעת עקרונות בניה, פיתוח ותשתיות התואמים אמות בניה של "בניה ירוקה", ליצירת סביבה איכותית ובת קיימא.
- ט. שינוי בהתאם לכך של תכנית מתאר מס' 1111 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מיום 27.03.1965, תכנית מתאר 9/ 2700 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5054 מיום 14.2.2002. (להלן: "התכנית הראשית").

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	189.95 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		134,040 מ"ר	-2,760	136,800	מ"ר	מגורים
		1,117 יחיד	-23	1,140	מס' יחיד	
אזור מסחר ומשרדים		6,280 מ"ר	+6,280	0	מ"ר	מסחר
אזור מגורים עם חזית מסחרית		960 מ"ר	+960	0	מ"ר	
		36,100 מ"ר	+36,100	0	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
מגורים עם חזית מסחרית		מ"מ 2 (ldn 65- ldn 70)	מ"מ 1 (Ldn-60-ldn65)		
101-103		304, 201-203 601-603, 507	301-, 129-136, 101-122 604-605, 501-504, 303	101-103	מגורים עם חזית מסחרית
				104-136	מגורים
				201-202	מסחר ומשרדים
				301-304	שטח למבני ציבור
				203	מתקנים הנדסיים
				501-507	שטח ציבורי פתוח

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
33.26%	63,188 -	מגורים/מגורים עם חזית מסחרית	77.50%	147,186	מגורים
3.65%	6,936 -	מסחר ומשרדים	20.20%	38,324	דרך מאושרת
0.78%	1,486 -	מתקנים הנדסיים	2.30%	4,444	ש.צ.פ.
10.25%	19,471 -	מבנים ומוסדות ציבור			
15.08%	28,645 -	שטחים פתוחים			
21.59%	41,016 -	דרך מאושרת			
15.38%	29,212 -	דרך מוצעת			

מאשרת

4 יעודי קרקע ושימושים

	שם ייעוד: מגורים	4.1
	שימושים	4.1.1
	א.	
	ב.	
	ג.	
	ד.	
	ה.	
	ו.	
	הוראות	4.1.2
	א. זכויות בניה	
<p>(1) מספר יחידות הדיור בכל מגרש יהיה בהתאם למסומן בתשריט, וסה"כ 1,117 יח"ד בתחום התכנית.</p> <p>(2) השטח העיקרי הממוצע ליח"ד לא יעלה על 120 מ"ר, וסה"כ 134,040 מ"ר.</p> <p>(3) בנוסף יותרו בכל בנין שטחי רווחה משותפים בשטח עיקרי של 5 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>(4) השטח המשותף בקומת הקרקע לא יפחת מ 35% משטח קומת הקרקע.</p> <p>(5) שטחי השירות מעל לקרקע לשימושים הנחוצים לתפקוד המבנה ולמחסנים לא יעלו על 35% מהשטחים העיקריים בכל מבנה. שטחים אלה יועדו לשטחי שרות כהגדרתם בחוק בלבד.</p> <p>(6) בנוסף לשטחים העיקריים ושטחי השרות המפורטים לעייל יותרו מרפסות מקורות לקירוי מלא של מרפסות בניני המגורים עפ"י הוראות החוק.</p> <p>(7) שטחי שרות במרתפים בהתאם לתכנית ע-1, ובלבד שתכנית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש, ולפחות 20% משטח המגרש לא יהיה מבונה מעל ומתחת לפני הקרקע.</p> <p>(8) תותר תוספת יח"ד מתוקף תכנית ג-1.</p>		
	ב. גובה הבניינים	
<p>(1) גובה הבניינים בין 2 קומות מעל קומת כניסה + גג לבין 12 קומות מעל קומת עמודים + גג כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>(2) גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ'.</p> <p>(3) תותר קומת כניסה בגובה של עד 4.5 מ'. במקרה של הבדלי מפלסים בין רחובות, תותר קומת כניסה גבוהה יותר, כפי שייקבע בתכנית עיצוב ארכיטקטוני, כמפורט בסעיף 6.5 להלן.</p> <p>(4) גובה הבניינים כפוף לאמור בסעיף 6.7 ב' להלן.</p>		
	ג. הוראות בינוי	
<p>(1) תכנון הבניינים לאורך רחוב לוי אשכול יבטיח כי הבניינים יגיעו עד למפלס הרחוב ללא הגבהות. קו הבנין לרחוב מחייב.</p> <p>(2) לבניינים הממוקמים לאורך רחוב לוי אשכול, המרתף העליון יוקם עד קו הבנין לרח' לוי אשכול. המרווח שבין קו הבנין לקו הרחוב יפותח ויגונן בהתאמה למפלס הרחוב, באופן שייקבע בתכנית עיצוב ארכיטקטוני, כמפורט בסעיף 6.5 להלן.</p> <p>(3) הנגישות לרכב למגרשים שלאורך רח' לוי אשכול ורח' פרופס תהיה מהרחובות הפנימיים בלבד. לא תותר גישה לרכב מהרחובות הראשיים למגרשים אלה.</p> <p>(4) הבניה על הגג תהיה עפ"י הוראות תכנית ג-1.</p>		

	שם ייעוד: חזית מסחרית	4.2
	שימושים	4.2.1
	א.	
<p>(1) במגרשים 101-103 תוקם חזית המסחרית בקומת הכניסה יותר שימוש למסחר, לשירותים אישיים ושימושים בעלי אופי ציבורי, בנוסף לשימושים המותרים במגרשי המגורים, כמפורט בסעיף 4.1.1 לעיל.</p> <p>(2) לא יותרו השימושים הבאים:</p> <p>(א) חנויות מכולת, חנויות לממכר מזון וכד'.</p> <p>(ב) שימושי בידור, כגון הופעות אומנות, משחקי וידאו, משחקי הגרלה, מכונני עיסוי וכד'.</p> <p>(ג) שימושים נוספים אשר לדעת הוועדה המקומית עלולים לגרום למטרדים סביבתיים, ובכלל זה מטרדי רעש, ריחות וחומרים מסוכנים.</p>		

4.2.2	הוראות	
א.	זכויות בניה	<p>(1) שטחי המסחר במגרשים 101,102,103 יהיו בנוסף לשטחי המגורים.</p> <p>(2) סה"כ יותרו 960 מ"ר שטחים עיקריים ו- 160 מ"ר שטחי שירות, עפ"י הפירוט הבא: <u>במגרש 101</u> - 360 מ"ר עיקרי, 60 מ"ר שרות.</p> <p><u>במגרש 102</u> - 300 מ"ר עיקרי, 50 מ"ר שרות.</p> <p><u>במגרש 103</u> - 300 מ"ר עיקרי, 50 מ"ר שרות.</p> <p>(3) תהיה חובה להקים את החזית המסחרית ולא ניתן יהיה להמיר שטחים אלה לשטחי מגורים, או לשימושים אחרים.</p>
ב.	הוראות בינוי	<p>רחוב פרופס מהווה שדרה עירונית. הוראות המתיחסות לבניה לאורכו:</p> <p>(1) החזית המסחרית קומת הקרקע של הרחוב מחייבת, קו הבנין לרחוב מחייב.</p> <p>(2) בחזית הבניינים בקומת הקרקע תבוצע, על פי נספח הבינוי המנחה, קולונדה ויחולו לגבי בנייתה הוראות כלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הקולונדה תוקם בקו 0 לאורך הרחוב. - רוחב הקולונדה מחזית הרחוב עד חזית החנויות לא יפחת מ- 4 מ'. - הקולונדה תהיה רצופה לאורך הרחוב ותוקם על קו המגרש. - בשטח שמתחת לקולונדה תינתן זיקת הנאה למעבר לציבור אשר תירשם בלשכת רישום המקרקעין. - ניתן יהיה בתחום הקולונדה להציב שולחנות וכסאות לבתי קפה ומסעדות בתנאי שישמר מעבר רציף של הולכי רגל ברוחב שלא יקטן מ- 1.5 מ'. - במסגרת היתר הבניה תוסדר ארובת אוורור עבור קומת המסחר. - הסדרי חניה פריקה וטעינה עבור המסחר יהיו בתחום המגרש.

4.3	שם ייעוד: מסחר ומשרדים																														
4.3.1	שימושים																														
א.		מסחר, מסחר קמעונאי, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי ושירותים אישיים.																													
ב.		תכליות במרתפים בהתאם לתכנית ע-1 למרתפים.																													
4.3.2	הוראות																														
א.	זכויות בניה	<p>זכויות הבנייה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:</p> <table border="1" style="margin: 10px auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">מס' מגרש</th> <th colspan="2">שטח עיקרי במ"ר</th> <th colspan="2">שטח שירות עלי במ"ר</th> </tr> <tr> <th>מסחר</th> <th>משרדים</th> <th>מסחר</th> <th>משרדים</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>201</td> <td>2,150</td> <td>530</td> <td>800</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>202</td> <td>1,300</td> <td>2,300</td> <td>500</td> <td>1,200</td> </tr> <tr> <td>סה"כ</td> <td>3,450</td> <td>2,830</td> <td>1,300</td> <td>1,450</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">6,280 מ"ר</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">2,750 מ"ר</td> </tr> </tbody> </table>	מס' מגרש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות עלי במ"ר		מסחר	משרדים	מסחר	משרדים	201	2,150	530	800	250	202	1,300	2,300	500	1,200	סה"כ	3,450	2,830	1,300	1,450		6,280 מ"ר		2,750 מ"ר	
מס' מגרש	שטח עיקרי במ"ר			שטח שירות עלי במ"ר																											
	מסחר	משרדים	מסחר	משרדים																											
201	2,150	530	800	250																											
202	1,300	2,300	500	1,200																											
סה"כ	3,450	2,830	1,300	1,450																											
	6,280 מ"ר		2,750 מ"ר																												
ב.	גובה הבניינים	גובה הבניינים עד 4 קומות בהתאם לתשריט ולמגבלות הבניה בגין קיומו של שדה דב.																													
ג.	הוראות בינוי	<p>(1) תכסית מעל פני הקרקע של הבניינים לא תפחת מ- 35% ולא תעלה על 50% משטח המגרש.</p> <p>(2) תכסית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש, בכל מקרה לפחות 20% משטח המגרש לא יהיה מבונה מעל ומתחת לפני הקרקע.</p> <p>(3) הבניה והפיתוח של מגרשים ביעוד מסחר ומשרדים תתואם עם רחוב אבן גבירול העתידי ותכנית הגוש הגדול ותתייחס לשיפועי קרקע באזורים אלה.</p> <p>(4) שילוב פתרונות למניעת מטרדים באישור הרשות לאיכה"ס בעירייה.</p>																													

4.4	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.4.1	שימושים	
א.		מוסדות חינוך, מוסדות דת וקהילה, בריאות ורווחה תרבות וספורט, שירותי ציבור ושירותי מינהל חרום עירוני וציבורי וחניה ציבורית.
ב.		הוועדה המקומית רשאית להוסיף לרשימה זו תכליות המופיעות בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
4.4.2	הוראות	
א.	זכויות בניה	<p>(1) מעל פני הקרקע:</p> <p>במגרשים 301 ו- 302: עד 45% לקומה, וסה"כ 135% שטחים עיקריים.</p> <p>במגרשים 303 ו- 304: עד 45% לקומה, וסה"כ 180% שטחים עיקריים, בכפוף למגבלות גובה. הוועדה המקומית רשאית להוסיף 10% שטחים עבור צריכם של בניה ירוקה. היקף שטחי השרות מעל לקרקע לא יעלה על 40% מהשטחים העיקריים. הוועדה המקומית רשאית להגדיל את שטחי השרות ב- 5% נוספים בהתאם לסוג הבנין אם קיים צורך בכך.</p> <p>(2) מתחת לפני הקרקע: תותר הקמת שתי קומות מרתף לתכליות הרשומות</p>

		ברשימת התכליות, לחניה ולמתקנים טכניים. תכנית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש, לא פחות מ- 20% משטח מגרש לא יהיה מבונה מעל ומתחת לפני הקרקע.
ב.	גובה הבניינים	במגרשים 301 ו-302 : גובה המבנים לא יעלה על 3 קומות. במגרשים 303 ו-304 – הועדה המקומית רשאית להתייר בניית 4 קומות בתנאי ששוכנעה שהדבר נחוץ מבחינת הצרכים הפרוגרמטיים של האזור.
ג.	הוראות בינוי	הוראות למגרש 303: (1) מגרש 303 נמצא בין שכונת המגורים לבין רח' אבן גבירול. בשל הפרשי מפלסים, ועל מנת לאפשר תכנון מיטבי, תותר תוספת 2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין עבור שימושים עיקריים, במסגרת זכויות הבנייה המותרות. הוספת קומות כאמור לא תחשב שינוי לתכנית זו. (2) במגרש זה תותר בניה בקו בנין 0 עם המגרש הציבורי הגובל. (3) הועדה המקומית תהיה רשאית לאחד מגרש זה ולתכננו כחטיבה אחת עם מגרש צ' בתכנית תא/במ/1111/9/א'1. (4) התכנון יבטיח ביצוע מעבר ציבורי ברוחב 8 מ' מהרחוב הפנימי לרח' אבן גבירול. מיקומו ייקבע בהיתר הבניה כחלק מפיתוח המגרשים.
ד.	הוראות נוספות	(1) הבניה בסמיכות לשדה התעופה מותנית בטיפול אקוסטי במבנים, בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ו' לתמ"א/15 ובנספח "תדריך לתכנון אקוסטי לשימושי קרקע במתחמי רעש מטוסים (מר"מ). (2) פרטי המיגון האקוסטי ייקבעו ע"י יועץ אקוסטי באישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א – יפו. (3) מבני ציבור הרגישים לרעש יתוכננו מזרחית לקו רעש LDN 65 . (4) לא תותר בנייה במגרש 304 אלא באישור רשות תעופה אזרחית והמשרד להגנת הסביבה. כל זמן שלא ניתן לבנות על המגרש, המגרש יגון באופן זמני.

4.5		שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים	
א.		השטחים יפותחו לשימוש הציבור ותותר בהם הצבת ריהוט גן, מתקני משחקים לילדים, גדרות, מתקנים הנדרשים לפיתוח גן.
ב.		תותר הקמתם של מתקני תשתית תת קרקעיים.
4.5.2	הוראות	
א.	זכויות בניה	תותר בניית פרגולות ו/או מתקני הצללה אחרים, בהיקף כולל שלא יעלה על 1,000 מ"ר בתחום התכנית בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר לשטחים אלה.
ב.	הוראות נוספות	(1) מגרשים ציבוריים 501 עד 506 יירשמו במסגרת האיחוד והחלוקה מחדש על שם עיריית תל אביב כשטחים ציבוריים. (2) תשמר רציפות לתנועת הולכי רגל בין רחוב לוי אשכול לרחוב אבן גבירול במסגרת תכנון שטחים ציבוריים 504 ו-505 .

4.6		שם ייעוד: מתקנים הנדסיים
4.6.1	שימושים	
א.		תותר הקמת מבנים ומתקנים הנדסיים, לרבות תחנת שאיבה ו/או הסנקה, מתקני מים עירוניים מתקני פינוי פסולת פנאומטי תקשורת, מתקני שידור סלולריים, מתקני חשמל וכד'.
ב.		הועדה המקומית רשאית לאשר שימושים נוספים למתקני תשתית עירוניים שלא פורטו בתכנית זו.
ג.		ככל שיתאפשר הדבר, תותר הקמת תחנת השנאה לרק"ל.
4.6.2	הוראות	
א.	זכויות בניה	(1) נפח הבניה מעל הכניסה הקובעת (שטחים עיקריים ושטחי שרות לא יעלה על 2,000 מ"ר. (2) יותרו עד 3 מרתפים בתכנית של עד 80% משטח המגרש.
ב.	הוראות בינוי	(1) המתקנים ההנדסיים ישולבו בפיתוח וככל האפשר יהיו תת קרקעיים או במבנה סגור. (2) גובה המבנים לא יעלה על 7 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. (3) תותר גישה למתקן ההנדסי מתוך שטח ציבורי פתוח.
ג.	תנאים להיתר בניה	היתרי הבניה למתקני ההנדסה יותנו באישור תכנית פיתוח לשטח הגובל ואישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב.

4.7	שם ייעוד: שטח לתכנון בעתיד
4.7.1	שימושים
א	שטח זה הוא שטח לתכנון בעתיד. עד לשינוי ייעודו ישמש כשטח מגוון לרווחת תושבי השכונה.
4.7.2	הוראות
	לא תותר בנייה במגרש 507. כל זמן שלא ניתן לבנות על המגרש, המגרש יגוון באופן זמני.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית משטח תא (השטח %)	גובה מבנה (מטר) (11)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מרתף					קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות											עיקרי
מגורים	101-103	לי"ר	(1) (2) מגורים- 64 120X מ"ר	35% מהשטח העיקרי	(9)	64 יח"ד כמפורט בתשריט לכל מגרש	כ- 17.5 לדונם נטו	לי"ר		5 קומות מרתף	8-4 קומות מעל קומת כניסה+גג (10)	קו בנין צידי לחזית המסחרית 0-0	קו בנין צידי לחזית המסחרית 0-0	קו בנין צידי לחזית המסחרית 0-0	
	104-136	לי"ר	(1) (2) 1,053 120X מ"ר	35% מהשטח העיקרי	(9)	1,053 יח"ד כמפורט בתשריט לכל מגרש				5 קומות מרתף	12-2 קומות מעל קומת כניסה+גג (10)				כמסומן בתשריט
מסחר ומשרדים	201-202	לי"ר	(5) מסחר - 3,450 מ"ר	(5) 1,300 מ"ר	(9)					5 קומות מרתף	4 קומות	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	
		לי"ר	(5) משרדים- 2,830 מ"ר	(5) 1,450 מ"ר											
מוסדות ציבור	301,302	לי"ר	(6) 135%	(7) 40% מהשטח העיקרי	(8) (9)					2 קומות מרתף	3 קומות מעל קומת כניסה+גג (10)	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	
	303,304	לי"ר	(6) 180%								4 קומות מעל קומת כניסה+גג (10)	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	
מתקנים הנדסיים	203	לי"ר	2,000 מ"ר שטח כולל (עיקרי+שרות)		(9)				עד 7 מ'			כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	

- (1) בנוסף, יותרו שטחי רווחה משותפים בשטח עיקרי של 5 מ"ר ליח"ד בכל בניין.
- (2) בנוסף, יותרו שטחים למרפסות מקורות בשיעור של 12 מ"ר ממוצע לכל יח"ד- שטח מירבי למרפסת 14 מ"ר.
- (3) תהיה חובה להקים את החזית המסחרית, ולא תותר המרת שטחים אלה למגורים או לשימושים אחרים.
- (4) לפחות 20% משטח המגרש יהיה לא מבונה מעל ומתחת לפני הקרקע.
- (5) ראה טבלה מפורטת בסעיף 4.3.2
- (6) הועדה המקומית רשאית להוסיף 10% שטחים עיקריים עבור צרכים של בנייה ירוקה, כאמור בסעיף 4.4.2 א'.
- (7) הועדה המקומית רשאית להוסיף 5% שטחי שרות, כאמור בסעיף 4.4.2 א'.
- (8) במגרש 303 יותרו עד 2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, כאמור בסעיף 4.4.2 ג'.
- (9) בהתאם לתכנית מתאר ע-1
- (10) מספר הקומות בכל מגרש יהיה כמפורט בנספח הבינוי.
- (11) הגובה המירבי המותר לבניה יהיה בהתאם להגבלות הבניה לגובה כאמור בסעיף 6.7 להלן.

מאשרת

6. הוראות נוספות

6.1 תנועה וחנייה

- א. הסדרי תנועה וחנייה לרבות הסדרי פריקה וטעינה יהיו עפ"י הנחיות נספח התנועה. יותרו שינויים מההסדרים המסומנים בנספח התנועה באישור מהנדס העיר ואגף התנועה.
- ב. מס' מקומות החנייה הדרושים יהיה בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר הבניה ותוסדר בתחום המגרש.
- ג. ככל מגרש למגורים תותקן תוספת של 20% מקומות חניה לאורחים, בנוסף לתקן. תותר חניה עילית עבור חניית אורחים.
- ד. תותר חנייה משותפת לרכב והקמת רמפה משותפת למגרשים צמודים בהסכמת בעלי המגרשים הצמודים בעת הוצאת היתר בניה. במסגרת כל היתר בניה יוצג תכנון הרמפה המשותפת במלואה.
- ה. נגישות כלי רכב למגרשים שממוקמים לאורך רח' פרופס, אבן גבירול ולוי אשכול תהיה מהרח' הפנימיים בלבד.
- ו. רחוב פרופס מוגדר כשדרה עירונית ראשית. הרחוב יפותח בהתאם לחתך המופיע בנספח התנועה ובהתאם להוראות תכנית צפון מערב (3700).

6.2 תשתיות

א. הוראות כלליות

- 1 הנחת התשתיות תעשה בהתאם לנספח התשתיות.
- 2 כל התשתיות, כגון מערכת חשמל למתח עליון, גבוה ונמוך, חברות הכבלים, מים ביוב, קווי סניקה, קווי מים מגיסטרליים, ניקוז, גז, תקשורת, צנרת פינוי אשפה פניאומטית, השקיה וכד' יהיו תת קרקעיות, ובהתאם לנספח תשתיות של התכנית.
- 3 מונים של חברת החשמל, פילרים וארונות רשת לחלוקת החשמל יותקנו בגומחות מושקעות בתוך גדרות המגרשים – בהתאם לתיאום עם חברת החשמל. פילרים וארונות הרשת לא יבלטו לתוך שטח המדרכות, תכנון פיתוח המגרשים והגדרות הפרטיים והציבוריים יותאמו לגומחות ויאפשרו את ביצוען.
- 4 יותרנו התקנת עמודים ופנסי תאורה, שלטי רחובות מוארים, רמזורים, הידרנטים למים, תמרורים, אלמנטים לפיתוח ריהוט רחוב, מחסומים, מעקות ואלמנטים אחרים הדרושים על פני השטח בהתאם לתכניות פיתוח ותשתיות שיאושרו ע"י העירייה עפ"י כל דין.
- 5 הקמת מתקנים הנדסיים בשצ"פים תותר בהתאם לנספח תשתיות של תכנית זו.

ב. מנהרת שרות

- 1 תותר הקמת תשתיות תת קרקעיות במנהרות שרות במערך הרחובות הראשיים.
- 2 מנהרת שרות מיועדת לריכוז מערכות תשתיות כגון חשמל, מים, ביוב, טלפון, כבלים וכיוב', וכן יצירת פרוזדור להתקנת גז, צנרת להולכת מי קולחין לשימוש חוזר, צנרת לשינוע פנאומטי של פסולת, מרכז אשפה והכנה למתקני שידור.
- 3 אם העירייה תחליט על ביצוע מינהרת שרות, תוכן תכנית לתיאום הנדסי מפורט באישור מה"ע.
- 4 במקרה זה, תוטל על חברת החשמל לישראל (ו/או על כל גורם אחר שיהיה בעל רשות להנחת תשתיות חשמל), וכן על בזק, חברות רשתות כבלים וכד', חובה לבצע את התשתיות שלהן רק במסגרת מינהרת שרות משותפת לכל התשתיות, עפ"י תיאום שייקבע ע"י עיריית ת"א-יפו.
- 5 הועדה המקומית תהיה רשאית להטיל על הגורמים הנ"ל ביצוע המתקנים והתשתיות במינהרת שרות ולחייבם בהוצאות ההקמה וההפעלה, ו/או לחילופין להורות, עפ"י הסכם שייחתם בין הצדדים לבין עיריית ת"א-יפו, על הקמת מנהרת שרות משותפת ולחייב את הגורמים הנ"ל לשאת בהוצאות הקמה ותפעול.

ג. מערכת גז מרכזי

- 1 הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב הקמת רשת צנרת ותשתיות מתאימה לאספקת גז מרכזי (כגון גפ"מ / גז טבעי), לרבות הגדרת חובת התחברות ותחזוקה.
- 2 במקרה זה, תצורף תכנית המפרטת רשת צנרת ותשתיות מתאימה לאספקת גז מרכזי לרבות קביעת שטח או שטחים למיכל גז תת קרקעי הכולל מרוח בטיחות ודרך גישה למיכלית למילוי מיכל הגז, והגדרת חובת התחברות, ביצוע ואבטחת תחזוקה. מכלי גז לא ימוקמו בשטחים ציבוריים ולא מעל מרתפים.
- 3 במקרים בהם הועדה תאשר בלוגי גז, אלה ימוקמו רק בתחום חדר בנוי בקומת הקרקע, בתוך המבנים בלבד.

ד. פינוי פסולת פנאומטי

- 1 העירייה רשאית להקים רשת צנרת ותשתיות (להלן: "המערכת") מתאימה לפינוי פסולת פנאומטי. תוכן תכנית לצנרת לשינוע פנאומטי של פסולת בצנרת תת-קרקעית, כולל מתקן הנדסי עבור מרכז איסוף פסולת.
 - 2 הועדה המקומית רשאית לחייב הקמת רשת צנרת ותשתיות בשטחים הציבוריים ובמגרשים הפרטיים המתורים לבניה עפ"י הנחיות מדוייקות של מה"ע או מי שהוסמך על ידו, לרבות חובת התחברות, הוראות תחזוקה שוטפת, הוראות בדבר המערכת, שתהיה תואמת בהיבט של תפעול המערכת בשטחים הציבוריים. הוראות אלה יעוגנו כתנאי להיתר בניה.
 - 3 בתחום המרחב הציבורי בתחום תכנית זו, ניתן יהיה להקים ו/ או לחייב הקמת רשת לפינוי פסולת פנאומטי.
- צנרת תת-קרקעית ומתקניה בדרכים, שבילים ושצ"פים ישולבו במסגרת תכנית תיאום תשתיות.

ה. תחנות טרנספורמציה

- 1) תותר הקמת חדרי טרנספורמציה במתקנים תת-קרקעיים בלבד בשצ"פים, בהתאם למופיע בנספח התשתיות. מבני שנאים אלה ישרתו את המבנים הציבוריים ומתקנים ציבוריים שידרשו בהתאם לדרישות הרשות לאיכה"ס בעירייה, וכן יותרו בתחום מגרשים, אך לא תותר הקמת חדרי טרנספורמציה בתחום מבנים המשמשים למוסדות חינוך, בכפוף למגבלות קרינה אלקטרו-מגנטית ובאישור הרשות לאיכה"ס בעירייה.
- 2) תנאי לקבלת היתר הבניה הינו הבטחת ביצוע כל מבני השנאים התת-קרקעיים בתכנית ע"י בעלי הקרקע כתנאי להגשת היתר בניה האשון. האמור כולל הגשת היתר. בניה. למבנים כולל מימנם. בתיאום עם חברת החשמל, והסכם כדין בהתאם לתנאי אגף הנכסים בעירייה.
- 3) ניתן יהיה לשנות את מיקום חדרי הטרנספורמציה התת-קרקעיים ומספר השנאים בהתאם לדרישות איכות הסביבה, חברת החשמל, משרד האנרגיה ואגף נכסים של העירייה. האמור לא ייחשב כסטייה מהתכנית.
- 4) יותר שילוב ציוד תקשורת וכבלים במסגרת חדרים אלה, הכל בתיאום ואישור חברת החשמל ואגף הנכסים בעירייה, כאמור לעיל.

ו. עבודות עפר והקמת תשתיות

- 1) מתוקף תכנית זו יותרו לביצוע עבודות עפר מכל סוג שהוא וכן יותרו לביצוע תשתיות תת ועל קרקעיות בכל תחום השטחים הציבוריים המופיעים בתכנית, וזאת על פי תוכנית תיאום הנדסי ועפ"י שיקול מהנדס העיר. יותר מעבר לרכב אחזקה בשטחים אלה.
- 2) העירייה תהיה רשאית לבצע עבודות עפר ונקודות דיקור זמניות במגרשים הפרטיים המיועדים לבניה, אם יידרשו לצורך ביצוע הדרכים, השצ"פים, מבני הציבור ו/או תשתיות עירוניות בשל הפרשי גובה בין מפלסי הדרכים והקרקע הטבעית.
- 3) מיד עם אישור התכנית ניתן יהיה להתחיל את עבודות העפר, מילוי, חפירה, עבודות יישור ופינוי פסולת, וזאת לאחר קבלת רשיונות עבודה ממחלקת תיאום הנדסי בעירייה, ובהתאם לתכניות והוראות תכנית זו.

ז. עודפי עפר וטיפול בפסולת בנין

- 1) לא יינתן אישור להיתר בניה אלא לפי תכנית האב לפסולת בנין והנחיות בניה ירוקה של עיריית תל-אביב-יפו.

ח. מערכת הסעת המונים

- 1) סימון תואי הרק"ל במסמכי התכנית אינו מהווה תכנון באמצעות תכנית זו.
- 2) לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתואי הרכבת הקלה, אלא לאחר קבלת התייחסות הרשות המוסמכת לענין הסעת המונים.
- 3) בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ- 5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היוזם והקבלן שחורר העוגנים הזמניים או שלפנתם. כל האמור לעיל יבוצע בתאום עם הרשות המוסמכת לענין הסעת המונים.

6.3 הוראות "בניה ירוקה"

- א. "בניה ירוקה" מהווה מכלול של פעולות לשמירת סביבה מקיימת (בת קיימא) ובמטרה להעניק לשוכנים בה איכות חיים וסביבה איכותית.
- ב. תכנית עיצוב ארכיטקטוני תכלול הנחיות ל"בנייה ירוקה" כמפורט בסעיף 6.5 ז' להלן.
- ג. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של "בניה ירוקה": לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במים, שימור משאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה. על פי הנחיות מהנדס העיר.
- ד. לתכניות הפיתוח והביצוע ו/או להיתרי-הבניה של-השטחים הציבוריים הפתוחים תצורף תכנית ניקוז שתפרט את הפתרונות להשתיית נגר עילי חלחלו לתת הקרקע והעברתם של עודפי הנגר למערכת הניקוז העירונית, בכפוף להנחיית מהנדס העיר ובהתאם לקובץ הנחיות עירוני.
- ה. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד')

6.4 נגישות

- א. במרחב הפתוח ובבניינים שבתחום התוכנית, תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות, בהתאם לחוק שיוויון לאנשים עם מוגבלות התשמ"ח-1997, חוק התכנון והבנייה, תקן-ישראלי 1918 וקובץ הנחיות בתחום הנגישות.
- ב. תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות הפיתוח יכללו הסדרי נגישות בתחום המרחב הפתוח עד הכניסות לבניינים בהתאם לאישור יועץ נגישות מוסמך.
- ג. מהנדס עיר רשאי לדרוש ממבקש ההיתר כי כל בקשה להיתר תלווה באישור יועץ נגישות מוסמך מטעמו, כתנאי להוצאת היתרי בניה.

6.5 בינוי ועיצוב ארכיטקטוני

- טרם הוצאת היתרי בניה ראשון תאושר ע"י הוועדה המקומית תכנית עיצוב אדריכלי. תתן אפשרות קידום בנפרד של כל אחד מהמתחמים, תכנית העיצוב תפרט את הנושאים הבאים:
- א. קביעת הוראות ביחס להעמדת בנינים, מרתפים, מרחקים בין בנינים גבהים.
 - ב. קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות מנחות לעיצוב חזיתות המבנים.
 - ג. קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי הגובל.
 - ד. קביעת מפלסים עקרוניים למבנים לאורך הרחובות הסמוכים ומפלסי הניסות הקובעות לבנינים.
 - ה. קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש וכניסות לבנינים באופן שלא יפגע במרחב הציבורי הגובל.
 - ו. קביעת גודל ומיקום השטחים המשותפים ושטחי הרווחה למגורים.
 - ז. קביעת הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה על פי דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית תוך התייחסות לנושאים הבאים: אופן העמדת המבנה, הצללה (של מבנים סמוכים ושל מבנים במתחם המתוכנן), נוחות תרמית, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצא ב. מסמכי ההגשה יכללו הדמיות וסימולציות בנושאים אלו על פי דרישות מהנדס העיר.
 - ח. אישור הרשות לאיכות הסביבה בעת"א לפתרונות שיוצאו בנושאים של הקמת מתקנים הנדסיים, שילוב המסחר במגורים.
 - ט. תשריטי העיצוב הארכיטקטוני יאושרו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ויהוו מסגרת מחייבת לכל הבנייה הכלולה בהם.

6.6 תכנית פיתוח

- א. הוועדה המקומית תכין לאחר אישורה של תוכנית זו, תוכנית פיתוח מפורטת אשר תכלול פיתוח נופי של השטחים הציבוריים או חלקים משטחים אלה, לרבות דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים והשדרה עירונית הפנימית.
- ב. במסגרת תוכנית הפיתוח תכלול שדרה עירונית ברוחב 31 מ' מרחוב לוי אשכול עד רחוב אבן גבירול (בהמשך רחוב רודנסקי). השדרה תיבנה כחלק מהתפיסה התכנונית הכוללת של שדרות עירוניות היורדות אל היס.
- ג. במסגרת תוכנית הפיתוח יכלול שביל לתנועת הולכי רגל ואופניים מצפון לדרום. השביל יהיה רציף לכל אורך התוכנית ויעבור בתחום השטחים הציבוריים ו/או בתחומי הדרך.

6.7 הגבלות בנייה הנובעות מקיומו של שדה תעופה דב הז (שדה דב)

- א. כללי:**
- 1) על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין קיומו של שדה דב, לרבות הגבלות בנייה לגובה ומכשול דקיק, רעש, מזעור סכנת ציפורים לתעופה ומניעת סינוור.
 - 2) מספר הקומות המסומנות בנספח הבינוי הינן להמחשה בלבד, תכנון מפורט ייקבע במסגרת הכנת תכנית העיצוב הארכיטקטוני.
 - 3) תנאי למתן היתר בנייה, כולל בקשות להקלה, יהיה אישור נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית, לרבות הנחיות להצבת עגורנים וסימונם.
 - 4) במקרה של הפסקת פעילות מוחלטת וסגירה מוחלטת של שדה התעופה, ביחס אליה התקבלו כל ההחלטות הנדרשות לכך על פי דין, לרבות אישור רשות תעופה אזרחית כי הופסקה באופן מוחלט פעילות הטיס בשדה התעופה דב הז, יבוטלו ההגבלות הנובעות משדה מקיומו של שדה דב, והמפורטות בתכנית זו.
- ב. הגבלות בנייה לגובה:**
- 1) גובה הבנייה המוחלט המירבי המותר בתכנית זו לא יעלה על הגבהים המוחלטים המפורטים בנספח הבינוי.
 - 2) גובה הבנייה המוחלט המירבי המותר לגבי מכשולים דקיקים (כהגדרתם בפרק ב' בתמ"א 15) יהיה נמוך ב- 15 מ' מהגובה המוחלט המירבי המותר בתכנית זו. הקמת מתקנים על גגות המבנים, לרבות אנטנות/תורים, מבני שרות, מעקות וכד', מותרת בקבלת אישור מראש ובכתב של רשות התעופה האזרחית.
 - 3) גובה הבנייה המוחלט המירבי המותר לגבי כבישים ודרכים יהיה נמוך ב- 5 מ' מהגובה המוחלט המירבי המותר בתכנית זו.
 - 4) גובה הבנייה המוחלט המירבי המותר לגבי מסילות ברזל ורכבות יהיה נמוך ב- 7 מ' מהגובה המוחלט המירבי המותר בתכנית זו.
 - 5) גמישות - כל שינוי בהגבלות הגובה המירבי עפ"י הוראות תכנית זו יותנה באישור מראש ע"י רשות התעופה האזרחית, ונציג שר הבטחון בוועדה המחוזית - ת"א, לרבות אפשרות לעריכת סקר אוירונאוטי באם יידרש.
- ג. הגבלות לשימושי קרקע באזורים החשופים לרעש מטוסים:**
- 1) התכנית ממוקמת במתחמח רעש מטוסים מר"מ 1, מר"מ 2 ומר"מ 3. המבנים בתחום התכנית חייבים בבניה אקוסטית. הבניה תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ו' לת.מ.א 15 ובנספח "תדריך לתכנון אקוסטי לשימושי קרקע במתחמי רעש מטוסים (מר"מ)" שיצורף לתכניות המפורטות/היתרי הבניה/בקשות להקלה, ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכיהם.
 - 2) מר"מ 2 ומר"מ 3 אסורים במיקום מגורים ומבני ציבור חדשים.
- ד. הגבלת נוכחות ציפורים:**
- 1) אם ייקבעו בתכנון המרחב הציבורי הפתוח שבתכנית מאגרי מים פתוחים, יינקטו כל הצעדים הדרושים למניעת מטרד ציפורים באזורי השדה ומסלולי הגישה עפ"י הוראות תמ"א 15 לעניין זה.

2) אישור להקמת מאגרי מים פתוחים יהיה בתנאי של תיאום מוקדם עם רשות התעופה האזרחית ונציג שר הבטחון בוועדה המחוזית – ת"א.

ה. מניעת סינוור ותאורה:

1) בתכניות העיצוב ישולבו הוראות לשימוש בחומרי גמר לא רפלקטיביים בחזיתות דרומיות ומערביות של מבנים, למניעת סינוור.

2) מסמכי תכניות העיצוב יכללו הוראות אשר יבטיחו מניעת סינוור כלי רכב ע"י מטוסים או סינוור מטוסים ע"י כלי רכב, או אמצעי לייזר בהתאם להנחיית יועץ תעופה לענייני תאורה וסינוור.

3) במסמכי תכניות העיצוב יופיעו הגדרות מדוייקות לגבי גובה עמודי התאורה, סוג גוף התאורה ועוצמתו, וזאת בכפוף להנחיית יועץ תעופה לענייני תאורה וסינוור, ויתואם באופן פרטני עם רשות התעופה האזרחית ונציג שר הבטחון בוועדה המחוזית- ת"א.

6.8 הוראות אקוסטיות

כל בקשה להיתר בניה תכלול חוות דעת אקוסטית אשר תתייחס לנספח האקוסטי ותביא להפחתת רעש הנובע מקיומו של שדה דב והרחובות הראשיים הגובלים בתחום התוכנית (לוי אשכול, רח' פרופס ואבן גבירול), בהתאם להוראות הנספח האקוסטי.

6.9 שטח עתיקות

א. תכנית זו היא בתחום אתר עתיקות המוכרז כחוק ע"י רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 ועליהם יחולו הנהלים עפ"י חוק.

ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות התשל"ח – 1978.

ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה, ובלבד שלא יתווספו, עקב שינויים אלה, זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.10 איחוד וחלוקה מחדש, רישום שטחים ציבוריים וזיקות הנאה

א. תחום התכנית יאוחד ויחולק מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ח – 1965. לוח ההקצאות ירשם בלשכת רישום המקרקעין עפ"י סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

ב. שטחים לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים ומתקנים הנדסיים יירשמו ע"ש העירייה במסגרת רישום החלוקה מחדש ו/או יופקעו על ידי הוועדה המקומית, כשהם פנויים פינני מלא ומחולט מכל מבנה, אדם או חפץ ומשותררים מכל חוב, שעבוד וחזקה. העירייה רשאית לתפוס חזקה בשטחים הציבוריים מיד עם אישור התכנית.

ג. במגרשים בהם קיימת חובה לבניית קולונדה, תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור בשטח הקולונדה.

ד. במסגרת תכנית איחוד וחלוקה יש לסמן עצים בוגרים בהתאם לחוק ולקבל את חו"ד פקיד היערות.

6.11 היטלי השבחה

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטלי השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.12 תנאים להוצאת היתרי בניה

א. אישור תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים או חלקים משטחים אלה, לרבות תכנון דרכים, תשתיות, שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים.

ב. אישור תכנית בנינו ועיצוב ארכיטקטוני לתכנית או לחלקים ממנה עפ"י החלטת מהנדס העיר, כאמור בסעיף 6.5 לעיל.

ג. אשר מפה לצרכי רישום.

ד. הבטחת ביצוע תכנון והקמת חדרי הטרנספורמציה התת-קרקעיים בתכנית מול אגף נכסי העירייה וחברת החשמל.

ה. תחילת ביצוע עבודות יישור ועבודות עפר בדרכים ותשתיות הנדסיות ציבוריות.

ו. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

ז. בקשה להיתר תלווה בחו"ד אקוסטית הקובעת כי הבקשה תואמת את הוראות התכנית ואת הנחיות הנספח האקוסטי.

ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת התייחסות הרשות המוסמכת לענין הסעת המונים.

ט. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול חומרי חפירה ומילוי ע"י הועדה המקומית בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

י. תוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק 6.10 לעיל

6.13 סיכונים סיסמיים

- א. אין סיבות מקומיות שייצרו מצבים חריגים באזור תב"ע 3700. אזור ת"א הינו חלק מאזור הסייס מוגני "השרון".
- ב. יש להסתמך על תקן 413, להקפיד על ביצוע ההנחיות הקבועות בו, ולהתייחס לאזור במסגרת דרגות "ג" ו-"ד", על פי בדיקות SPT שיבוצעו במסגרת תכנון המבנים.

6.14 תנאים לאיכלוס

- ג. השלמת ביצוע תשתיות ציבוריות ודרכים להנחת דעתו של מהנדס העיר.
- ד. השלמת ביצוע מתקנים הנדסיים המחייבים והמשרתים את הבניינים המיועדים לאיכלוס, להנחת דעתו של מהנדס העיר.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי לאיכלוס מעל 50% מיחיד בתכנית	ביצוע בפועל של המשך כביש מס' 1, המשך רח' רודנסקי, בין רח' לוי אשכול לבין המשך רח' אבן גבירול.

7.2 מימוש התוכנית

- א. התכנית תבוצע בתוך 15 שנה ממועד אישורה.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות הוצאות התכנית לרבות פיתוח, הוצאות עריכתה וביצועה של תכנית זו ותכנית הפיתוח עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה.

8. חתימות

תאריך:		חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו		
תאריך: 22.2.13		חתימה: אבי מאיר	שם: אדרי אבי מאיר	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:		
תאריך:		חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו		
תאריך:		חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:		
תאריך:		חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:		
תאריך:		חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:		

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אבי מאיר (שם), מספר זהות 001530823, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי תא/3388א ששמה שכונת מגורים צפונית לגוש הגדול (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 17606.
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 קליגר מהנדס	תנועה וחניה
ב. ליאור וולף אדריכל	פיתוח ונוף
ג. יורם לבל	תשתיות
ד. מיכל רשף	אקוסטיקה

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.

אבי מאיר
אדריכלים ומתכנני שרים
ת"א, רמת השרון, 5/10/13
6885300

חתימת המצהיר

2013.2.2

תאריך

הצהרת המודד

הערה: 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/3388-א.
שכונת מגורים צפונית לגוש הגדול

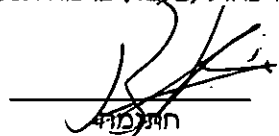
רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- 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: 9.11.11 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

25.2.13
תאריך


חתימה

א"ר איזבוצקי
אודד מוסמך מס' רשיון 542
שם המודד יושב חמד טל. 06-9600000-542
רשיון 542

2. עדכניות המדידה

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

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ליאור וולף (שם), מספר זהות 024650798 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי תא/3388 ששמה שכונת מגורים צפונית לחוף הגדול (להלן - הייתוכנית).
2. אני מומחה לתחום ארכיטקטורה ויש בידי תעודה מטעם רמת השרון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 06777 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים: נספח פיתוח נוף - 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.


 ליאור וולף
 בע"מ
 חתום המצוהר

27.12.11
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה יורם לבל (שם), מספר זהות 7325276,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' תא/3388א ששמה שכונת מגורים צפונית לגוש הגדול (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום בנייה אזרחית ויש בידי תעודה מטעם ילא האקדמי (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 12400 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום איש, איש, איש, איש שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים: נספח תשתיות 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

24.2.13
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אילן קליגר (שם), מספר זהות 008680886
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' תא/3388 ששמה שכונת מגורים צפונית לגוש הגדול (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה אזרחית ויש בידי תעודה מטעם רשמי הנדסה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 12572 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום תכנון שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים: נספח תנועה 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

26.7.2013
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מיכל רשף (שם), מספר זהות 056120371
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי תא/3388 ששמה שבנות מגורים צפונית לגוש הגדול (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום מק"ע ויש בידי תעודת מטעם ~~(הגוף המוסמך לרישום בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא~~ או לחילופין (מחוק את המיותר):
אני מומחה בתחום מק"ע שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים: נספח אקוסטי 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.

מ.נ. יתצ"ם לאקוסטיקה בע"מ


חתימת המצהיר

1.1.2012

תאריך

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

אבני מאיר
 אדריכלים ומתכנני ער
 ז"א ריכל, 18, ע"ל 380, 085380

עורך התוכנית: אבני מאיר תאריך: 28/1/2013 חתימה: _____

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
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
	✓	אם כן, פרט: בינוי, תנועה, פיתוח, אקוסטיקה, תשתיות		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית⁽¹⁾
✓		קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	<input checked="" type="checkbox"/>	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	<input checked="" type="checkbox"/>	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	<input checked="" type="checkbox"/>	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	<input checked="" type="checkbox"/>	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	<input checked="" type="checkbox"/>	
		• שמירת מקומות קדושים	<input checked="" type="checkbox"/>	
• בתי קברות	<input checked="" type="checkbox"/>			
האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	<input checked="" type="checkbox"/>			
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	<input checked="" type="checkbox"/>	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	<input checked="" type="checkbox"/>	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	<input checked="" type="checkbox"/>	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	<input checked="" type="checkbox"/>	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	<input checked="" type="checkbox"/>	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	<input checked="" type="checkbox"/>	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	<input checked="" type="checkbox"/>	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
חיזוק מבנים בפני רעידות ⁽⁷⁾		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?	<input checked="" type="checkbox"/>	
		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 לייעודו החדש של המבנה?	<input checked="" type="checkbox"/>	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	<input checked="" type="checkbox"/>	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	<input checked="" type="checkbox"/>	

⁽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⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוריים

אבי מאיר
 אדריכלים ומתכנני עיר
 ז' מארינג' 18, טל. 085380568

עורך התוכנית: אבי מאיר תאריך: 25-2.13 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 חלה. • התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת חלה. • התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת חלה. • 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.