

מס' תכנית
גרסה מס'
תאריך: 14.2.14

מאשרת חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/3980

שם תוכנית: "מתחם טוכלסקי-יפו ג"

מחוז: תל-אביב
מרחב תכנון מקומי: תל אביב
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

מרחב תכנון תל-אביב - יפו
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' תא/3890 "מתחם טוכלסקי-יפו ג"

החל מיום: 7.10.2013

מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הוועדה/יו"ר ועדת המשנה
מ.ל.ט	[חתימה]	[חתימה]

תאריך: 22/3/14

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 3980
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 7.10.2013 לאשר את התכנית
 גילה אודון
 יו"ר הוועדה המחוזית

עו"פ
ד"ר ספיה
ש"ע וסגן ראש
חברת

ה.ה.

מאשרת

דברי הסבר לתוכנית

התכנית חלה על מתחם בשכונת יפו ג', הכולל 6 בתי שיכון בני 4 קומות על קומת עמודים, הממוקמים על גבול ת"א בת-ים. בכל מבנה קיימות 32 יח"ד בשטח של כ- 55-92 מ"ר. התכנית מציעה לחזק את הבניינים הקיימים כנגד רעידות אדמה, לשפצם, להוסיף מעליות ולהרחיב את הדירות הקיימות. בנוסף מוצעת בניה בקומת העמודים המפולשת לשימוש כדירות, מחסנים ומבואות, עם אפשרות לגני ילדים ו/או מעונות יום, ותוספת של שלוש קומות וקומת גג חלקית (על גגות המבנים הקיימים) המתוכננות לשמש מגורים, עם עדיפות למגורי סטודנטים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מאשרת

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

"מתחם טוכולסקי-יפו ג"

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

תא/3980

מספר התוכנית

כ-7.2 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 11-11-2013

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

כן

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

מאושרת

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל-אביב

קואורדינטה X 176200
קואורדינטה Y 659950

התכנית חלה על קטע דרך ושלושה מגרשים בשכונת יפו ג', לאורך רחוב קורט טוכלסקי, בין הרחובות כמאל מוצטפא אטאטורק מצפון, אייזיק חריף ממזרח ושמחה הולצברג מדרום. ממערב לתכנית – מרכז הולנד

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית תל-אביב יפו

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות ל"ר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב תל-אביב יפו

שכונה רחוב מספר בית יפו ג קורט טוכלסקי כמאל אטאטורק 4,4,6,6,7,8,9,10 12,14,16

יורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7000	מוסדר	חלק מהגוש	182,183,184,185	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

מאושרת

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
4-8-1960	782		שינוי	432
1-1-1976	2181		שינוי	ג577
5-8-1993	4131		שינוי	2544
11-2-1997	4490		שינוי	2691
18-3-1986	3303		שינוי	תרשי"צ 3-5-20
8-9-1993			שינוי	תרשי"צ 3-5-28
24-6-1982	3137		שינוי	מ'
20-8-2007	5705		שינוי	ג'1
18-3-2003	5264		שינוי	ע'1
3-7-1997	4540		שינוי	2710
18-5-2005	5950	תכנית לפי סעיף 23 בתמא 38	כפיפות	תמ"א 38 על שינוייה
16-8-2007	5704		כפיפות	תמ"א/34/ב/4
25-8-1983	2954		כפיפות	תמ"א 13

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		בר-אוריין אדר' אדר' דניאל מסטר	11-11-13	לי"ר	16	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		בר-אוריין אדר' אדר' דניאל מסטר	11-11-13	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		בר-אוריין אדר' אדר' דניאל מסטר איתן עדן אדר'	11-11-13	1	לי"ר	1:250	מנחה	נספח בניוי ופיתוח מנחה
		אר-דן	11-11-13	1	לי"ר	1:250	מנחה	נספח תנועה
		איתן עדן אדר'	11-11-13	1	לי"ר	1:250	מנחה	נספח עצים בוגרים ונטיעות

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.

מאושרת

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-6341616	052-5343364	03-6341414 03-6341717	הצירה 16 אור יהודה	514209717	ה.פ. השקעות (2008)		055108864	רון עמי צברי	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Ronami.is@gmail.com	03-6341616	052-5343364	03-6341414 03-6341717	16 הצירה אור יהודה	514209717	ה.פ. השקעות (2008)		055108864	רון עמי צברי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	0747-884444		0747-884400	בלפור 44 ת"א			37459	055529515	גדי בר-אוריין	אדריכל
	03-5602242		03-5602240	לסקוב 26 ת"א			107662	027804327	דניאל מסטר	אדריכל
	03-9522628		03-9523332	החומה 12 ראשלי"צ			644	17029802	דן שלטינגר	מודד
	03-6958427		03-6959771	יגאל אלון 159 ת"א	אר-דן		19917	050728666	אריאלה אושפיז	מהנדס
	03-6836712		03-6836712	למרטין 33 ת"א			075675	057320459	איתן עדן	אדריכל

מאושרת

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

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

מטרות התכנית הינן חיזוק שישה מבני שיכון קיימים כנגד רעידות אדמה, הוספת מעליות והרחבת הדירות הקיימות; הוספת שלוש קומות ועוד קומת גג חלקית למבנים, המתוכננת לשמש למגורים, עם עדיפות למגורי סטודנטים; ובניה בקומות העמודים המפולשות של דירות גן עם אפשרות לגני ילדים ומעונות יום, מחסנים ומבואות כניסה.

התכנית נערכת לפי סעיף 23 בתמ"א 38. כל תמריצי הבניה הכלולים בתמ"א חלים ובנוסף להם זכויות המוקנות בתכנית זו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת זכויות בניה עבור 3 קומות נוספות מעבר למאוסר- סה"כ 8 קומות (כולל קרקע) וקומת גג חלקית.
2. יעוד שלוש הקומות העליונות וקומת הגג החלקית לשימושי מגורים עם עדיפות למגורי סטודנטים.
3. קביעת הוראות בינוי עבור השלמת הבניה בקומת העמודים כולל תוספת של דירות למגורים בלבד עם אפשרות לגני ילדים ו/או מעונות יום.
4. קביעת הוראות והנחיות לשיפוץ הבניין הקיים, חיזוקו כנגד רעידות אדמה והרחבת הדירות הקיימות.
5. קביעת זכויות הבניה והוראות הבניה עבור מרפסות מקורות פתוחות.
6. קביעת הוראות והנחיות לתוספת מעליות.

מאוסרת

תכנית מס' תא/3980

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

כ-7.2 דונם

סה"כ שטח התוכנית - דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שננו (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	עבר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
הערכה		10,986	3,306+	7,680	מ"ר	מגורים
הערכה. כמו כן, הערכה כי 3 דירות גן נוספות ישמשו מעונות יום / גני ילדים		129	33+	96	מס' יח"ד	
הערכה, מעונות סטודנטים		5,510	5,510+	0	מ"ר	דיר מיוחד
מעונות סטודנטים		72	72+	0	מס' יח"ד	
הערכה. אופציה להקמת מעונות יום / גני ילדים בדירות הגן		+220	220+	0	מ"ר	מבני ציבור

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה לציבור	עצים לשימור		
2A, 1A	3A, 2A	3A, 2A, 1A	מגורים ד'
	,2B,1C,1B	3B,2B,1D,1C,1B	שטח פרטי פתוח
		4	דרך מאוסרת

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 מאוסר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
70.9%	5114	מגורים ד'		78.6%	5669	מגורים ד'
7.7%	555	שטח פרטי פתוח		21.4%	1540	דרך מוצעת
21.4%	1540	דרך מאוסרת		100%	7209	סה"כ
100%	7209	סה"כ				

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'	
4.1.1	שימושים	
א.	קומת הקרקע-מגורים ושטחי שירות למגורים ו/או למגורי סטודנטים. בנוסף יותר שימוש לגני ילדים ו/או ומעונות יום כולל שטחים נלווים עבורם.	
ב.	קומות א-ד- מגורים ושטחי שירות למגורים	
ג.	קומות ה-ו-גג- מגורים ושטחי שירות למגורים ו/או מגורי סטודנטים. בהתאם למפורט להלן.	
4.1.2	הוראות	
א.	זכויות בניה-	<ol style="list-style-type: none"> 1. כמפורט בטבלה 5 להלן. 2. זכויות הבניה למרפסות מקורות פתוחות יהיו בנוסף לאמור לעיל. 3. אין בתכנית זו לפגוע בזכויות בניה מתחת לקרקע ככל שיחולו. 4. אין בתכנית זו בכדי להקטין את האפשרות להרחבת הדירות הקיימות בהתאם לתכניות להרחבת דוור- 2544, 2691.
ב.	גובה, מס' קומות ופריסת יח"ד	<ol style="list-style-type: none"> 1. מעל הקומות הקיימות תותר הקמת שלוש קומות נוספות ועוד קומת גג חלקית- סה"כ 8 קומות וק. גג חלקית 2. קומות אלו ישמשו למגורי סטודנטים ו/או למגורים. 3. הקומה הנמוכה מבין הקומות הנוספות תשמש למגורים ושתי הקומות שמעליה וכן קומת הגג החלקית ישמשו למעונות סטודנטים ו/או למגורים. 4. לעת הוצאת ההיתר הראשון, ניתן יהיה להחליט על שינוי בפריסת המעונות ודירות המגורים, כך שדירות המגורים ירוכזו בשני הבניינים המערביים (טוכולסקי 9, 7), ומעונות הסטודנטים בארבעת הבניינים המזרחיים (טוכולסקי 10, 8, 6, 4).
ג.	צפיפות-	<ol style="list-style-type: none"> 1. כמפורט בטבלה 5. 2. שטח דירה חדשה לא יקטן מ-65 מ"ר (שטח עיקרי). 3. ל-96 הדירות הקיימות בששת הבניינים יתווספו עד 108 יח"ד באופן הבא: בקומות העמודים 12 דירות מגורים רגילות, ובקומות העליונות 72 דירות עבור 240 סטודנטים ועוד 24 דירות מגורים רגילות. 4. ככל שיוצא היתר לשימוש של מגורים רגילים ביחידות הדיור המתווספות בתכנית, לפחות 20% מהן יהיו יחידות דיור קטנות בגודל 63 מ"ר עיקרי בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים.
ד.	קווי הבניין-	<ol style="list-style-type: none"> 1. קוי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. 2. תותר הבלטה של המעליות מעבר לקוי הבניה אל תוך המרווח, עד קו בניין 0. שיעור החריגה יהיה לשיקול מהנדס העיר או מי מטעמו.
ה.	קומת הגג	1. בקומת הגג תותר הקמת יחידות דיור עצמאיות.
ו.	מרפסות-	<ol style="list-style-type: none"> 1. לכל יח"ד תותר הקמת מרפסת מקורה פתוחה בשטח של 12 מ"ר ממוצע. 2. שטח זה יהיה בנוסף לשטח העיקרי המצויין בטבלה 5. 3. שטחים אלה ייעודו לשימוש מרפסות בלבד. במידה ולא יבנו המרפסות, שטחים יעודיים אלה לא יתווספו למניין השטחים העיקריים. 4. תאסר סגירת המרפסות; כל סגירה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. הוראה לעניין איסור סגירתן של המרפסות תיקבע בתקנות הבית המשותף שירשם, וכן תרשם בקשר לכך גם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
ז.	פרגולות	1. תותר הקמת פרגולות בנויות בקומת הגג בהתאם לתקנות החוק.
ח.	חניה	<ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה בהתאם למפורט בנספח התנועה. 2. בנוסף לכך תותר הקמת מתקני חניה תת קרקעיים בכפוף לשמירה על עצים קיימים ומתוכננים. 3. חניה עבור אופניים תהיה בחדרי אופניים. לעת הוצאת היתר הבניה יותרו פתרונות אחרים באישור ממי התנועה בעיריית ת"א. 4. תקן החניה יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הראשון מכח התכנית, עפ"י התקן המחמיר מבין שני השימושים המותרים (מעונות סטודנטים ומגורים).

מאושרת

5. במידה ויוקם חניון ציבורי בתחום הדרך הגובלת, יותר לתת מענה לתקן החניה הנדרש במסגרת חניון זה.		
6. בצידו המזרחי של רחוב טוכלוסקי תוקם מדרכה רחבה ורציפה וחניית מטע. בהתאם לצורך יותקנו אלמנטים למיתון תנועה.		
1. במפלס הקרקע תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב, כמסומן בתשריט.	<u>זיקת הנאה</u>	ט.
2. הבניה החדשה, כולל חיזוק הבניה הקיימת והרחבתה, יעוצבו באופן שישתלב בבניוי הקיים ובאופי השכונה.	<u>בינוי ועיצוב</u>	י.
1. תותר הקמת מרתפים בהתאם להוראות תכנית ע1. 2. בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 יש להתיר לפחות 15% תכסית פנויה. שטחי השפ"פ יכללו לצורך חישוב זה.	<u>מרתפים</u>	יא.
1. תותר הריסה ובניה מחדש של המבנים בהתאם לתיקון 2 לתמ"א 38. 2. בחלופה זו המבנים יבנו על פי תקן בנייה ירוקה ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.	<u>בניה והריסה מחדש</u>	יב.
1. בדירות המגורים שיתווספו בקומות העמודים יותר שימוש כגני ילדים ו/או מעונות יום.	<u>גני ילדים ומעונות בקומת הקרקע</u>	יג.
1. השכרת חדרים במעונות הסטודנטים תהיה לסטודנטים רשומים ופעילים במסודות אקדמיים. 2. המעונות ינוהלו בצורה אחודה, בכפוף להסכמים עם מוסדות אקדמיים.	<u>מעונות לסטודנטים</u>	יד.
1. היתר הבניה הראשון ליח"ד המיועדות למעונות סטודנטים יותאם לשימוש כמעונות סטודנטים. יותר שינוי של דירות אלו לדירות מגורים רגילות בסמכות רשות הרישוי המקומית, אשר בגינו ידרש תשלום השבחה כדין.	<u>הסבת מעונות לדירות רגילות</u>	טו.

שם ייעוד: שטח פרטי פתוח		4.2
<u>שימושים</u>		4.2.1
גינות נוי ושבילים		א.
<u>הוראות</u>		4.2.2
השטחים יפותחו ויוגונו בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי שתוכן וברוח נספח הבינוי והפיתוח לתכנית זו	<u>פיתוח שטח</u>	א.
טיפול בעצים בוגרים בתחום התכנית יעשה בהתאם להוראות נספח עצים בוגרים לתכנית זו.	<u>שמירה על עצים בוגרים</u>	ב.

שם ייעוד: דרך מאושרת		4.3
<u>שימושים</u>		4.3.1
תנועה וחניה בהתאם לחוק		א.
<u>הוראות</u>		4.3.2
במדרכות ינטעו עצי צל בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי שתוכן וברוח נספח הבינוי והפיתוח לתכנית זו	<u>נטיעות</u>	א.
1. בתחום הדרך (רחוב טוכלוסקי) תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי. 2. ככל שחניון זה ישמש מענה לתקן החניה של הפרויקט, השלמתו תיעשה במקביל לאכלוס יח"ד החדשות אשר להן נותן החניון מענה לתקן החניה. 3. תותר הקמת מבנים עבור מעליות כניסה ויציאה למתקן החניה ועבור יציאות חירום ממרתף המתקן. 4. זכויות הבניה עבור מתקן החניה והכניסות אליו יהיו בהתאם למה שיואשר בהיתר הבניה בהתאם לנדרש בפועל. 5. הכניסות והיציאות של החניון תהיינה בתחום הדרך המאושרת. 6. התוקה בחניון תימסר לעירייה לאחר קבלת אישור הועדה המקומית על השלמתו לפי ההיתר להקמתו. 7. ממועד מסירתו, העיריה תהיה האחראית לחניון, לרבות תפעולו ותחזוקתו.	<u>חניון</u>	ב.

מאשרת

8. עלויות הקמת החניות תילקחנה בחשבון בחישוב היטל ההשבחה בגין התכנית.		
--	--	--

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי בתשרי	שמיאל צידי- עמאלי צידי- ימני צידי- קדמי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא השטח (%)	צפיפות לדונם (נ"ח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ס	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מספר קומות	מספר קומות							מתחת לבנייה הקובעות (2)	מעל לבנייה הקובעות			
מסומן בתשרי	מסומן בתשרי	מסומן בתשרי	2 עד	ק.ג. + 8 חלקות	35	50%	39.6	32 יח"ד קיימות + 38 יח"ד מוצעות	58.7%	10377	2827	1978	1767	01A	מגורים ד'
מסומן בתשרי	מסומן בתשרי	מסומן בתשרי	2 עד	ק.ג. + 8 חלקות	35	50%	36.2	32 יח"ד קיימות + 38 יח"ד מוצעות	57.2%	10481	2931	1978	1832	02A	מגורים ד'
מסומן בתשרי	מסומן בתשרי	מסומן בתשרי	2 עד	ק.ג. + 8 חלקות	35	50%	30.9	32 יח"ד קיימות + 32 יח"ד מוצעות	52.4%	10862	3312	1978	2070	03A	מגורים ד'
								204			5934			03B	שפיע
															סה"כ

1. לא כולל שטחים עבור מרפסות מקורות נתונות.
 2. זכויות הבניה מתחת לקרקע חושבו ע"י 80%X2 משטח המגרש. בכל מקרה יגברו הוראות הזכויות והבניה תהיה לתכנית ע"י.

מאושרת

4

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה

לא יוצא היתר בניה במגרש לפני מילוי התנאים הבאים :

- א. אישור לתכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.3 והתאמה אליה.
- ב. הצגת פתרונות לבניה ירוקה כמפורט בסעיף 6.5.
- ג. אישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ת"א.
- ד. ההיתר יכלול חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה על פי דין.

6.2. תנאים למתן תעודת אכלוס

לא תנתן תעודת איכלוס במגרש לפני מילוי התנאים הבאים :

- א. התחייבות לרישום זיקות ההנאה בפועל.
- ב. התחייבות לרישום הערת אזהרה בגין אישור סגירת מרפסות בלשכת רשם המקרקעין.
- ג. עמידה בתקן החניה כתנאי לאכלוס הדירות החדשות.

6.3. תכנית עיצוב אדריכלי

תכנית העיצוב האדריכלי תאושר על ידי הועדה המקומית ותכלול התייחסות לנושאים הבאים-

- א. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי כולל מפלסים, חומרי גמר, עיצוב החזיתות, כניסות לחניונים, מתקנים טכניים וכיוב'.
- ב. הוראות לעיצוב וביצוע הפיתוח הנופי.
- ג. הוראות בדבר בניה ירוקה.
- ד. פתרונות החניה.

6.4. היטל השבחה

היטל השבחה בגין תכנית זו ו/או בגין זכויות בנייה קיימות ו/או לפי תמ"א 38 על כל תיקוניה יהיו בהתאם לקבוע בחוק התכנון והבנייה (עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, התשס"ח-2007) והתקנות לפיו.

6.5. בניה ירוקה

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, משאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס העיר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

6.6. שמירה על עצים בוגרים

- א. העצים הבוגרים הקיימים יועתקו, יעקרו או ישומרו באישור פקיד היערות העירוני ועפ"י הנחיותיו.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לפקיד היערות העירוני עם סימון העצים להעתקה, עקירה ושימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת ו/או מילוי דרישות פקיד היערות העירוני בשלב הבקשה להיתר.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבנייה להגנה על העצים המיועדים להעתקה ושימור בתאום מח' גנים ונוף.
- ד. בנוסף לאמור, התייחסות לעצים בתחום התכנית תהיה בהתאם למפורט בנספח עצים בוגרים ונטיעות בהתאם לאישור פקיד היערות מתאריך 21.10.12 ועפ"י התנאים הבאים :
 1. עץ מס' 3 פיקוס- יש לשמור עליו.
 2. עץ מס' 1,5,11,13,39 לכריתה, יש לתת עץ חליפי שיתבטא בשתילת עצים. יש לשתול 40 עצים בעובי גזע 3"-4" מאוקלמים ומעוצבים.
 3. ספיון-מומלץ להשתמש בזן בעל שלכת אדומה.

מאזשרת

4. שימור העצים יתבצע עפ"י מפרט טכני ובליויי אגרונום מומחה.
 5. העתקת 2 דקלי וושינגטוניה חוטית.
 6. העתקה וכריתה יתבצעו לאחר קבלת היתר בניה ואישור פקיד היערות.

6.7 הערת אזהרה

תרשם הערת אזהרה לפיה דירות שיועדו בהיתר למעונות סטודנטים, לא ניתן יהיה לעשות בהן שימוש למגורים רגילים, אלא באישור שינוי להיתר או היתר חדש.
 השכרת חדרים במעונות הסטודנטים תהיה לסטודנטים רשומים ופעילים במוסדות אקדמיים. המעונות ינוהלו בצורה אחודה, ובכפוף להסכמים עם מוסדות אקדמיים.

6.8 התכלות התכנית

היה ולא יינתן היתר בניה מכח תכנית זו בתוך 3 שנים ממועד כניסתה לתוקף, תבטל התכנית וכן תבוטלה כל זכויות הבניה המוענקות במסגרתה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

תותר שלביות בביצוע התכנית, באופן שתותר הוצאת היתר בניה לגבי כל זוג בנינים בנפרד, מבין זוגות הבניינים 7-9, 4-6 או 8-10.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע בתוך 15 שנה מיום אישורה.

מאוסרת

8. חתימות

שם: רון עמי צברי	חתימה: ר. צברי	תאריך: 15.12.13
תאגיד/שם רשות מקומית: ר. צברי פתוח והשקעות (2008) בע"מ	פיתוח והשקעות (2008) בע"מ ח.פ. 514209717	מספר תאגיד: ח.פ. 514209717
שם: רון עמי צברי	חתימה: ר. צברי	תאריך: 15.12.13
תאגיד: ר. צברי פתוח והשקעות (2008) בע"מ	פיתוח והשקעות (2008) בע"מ ח.פ. 514209717	מספר תאגיד: ח.פ. 514209717
שם: מדינת ישראל	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:
שם: אדרי גידי בר-אוריין	חתימה: אוריין גידי בר-אוריין	תאריך: 15.12.13
תאגיד: בלפור 44, ת"א, 62217 074 - 884400	מספר תאגיד:	
שם: אדרי דניאל מסטר	חתימה: דניאל מסטר	תאריך: 15.12.13
תאגיד:	מספר תאגיד: מ.ר. 107662	

3.14
מנהל תח-אביביפו
אוריין גידי בר-אוריין
אוריין גידי בר-אוריין

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הונח לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחסות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצח השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועמ"י כל דין.
למען חסר טפס מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרח או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועמ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 4.12.13 יוסף מקרקעי ישראל מיהם עסקי ת"א

עמי אלמוג
ס/מתכנן מרחב עסקי ת"א
רשות מקרקעי ישראל