



### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

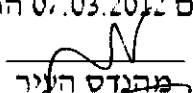
תוכנית מס' 3553

שם תוכנית: מתחם גדיש היורה

מחוז: תל אביב  
מרחב תכנון מקומי: תל אביב יפו  
סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה מקומית

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p style="text-align: center;"><b>ועדה מקומית תל-אביב - יפו</b>  אישור תכנית מס' תא 3553  מתחם גדיש היורה  הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  בישיבתה מס' 12-0005 ב' מיום 07.03.2012 החלטה 22</p> <p style="text-align: center;">   מנהל העיר  ממונה מחוז ת"א  יו"ר ועדת המשנה  ד"ר דני ספיר, עו"ד  ג"מ וסגן ראש העירייה </p>	

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

מתחם גדיש היורה ממוקם בשתי חלקות ללא פרצלציה, מגרשים וזכויות מוגדרות. התוכנית מסדירה את הפרצלציה במתחם, זכויות בקרקע וזכויות בניה בכדי לפתח את המתחם, להוסיף שטחי בניה וליצור התחדשות עירונית, כמתחמש ברחבי העיר. בנוסף התוכנית נותנת פתרון להסדרת מערך התנועה ופיתוח השטחים הפתוחים במתחם.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית מתחם גדיש היורה	יפורסם ברשומות
1.1	מספר התוכנית 3553	יפורסם ברשומות
1.2	שטח התוכנית 20.698 דונם	
1.3	שלב מספר מהדורה בשלב 4 תאריך עדכון המהדורה 12.12.2014	
1.4	סיווג התוכנית סוג התוכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק 62 א(א) סעיף קטן __, 62 א (ג) היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	יפורסם ברשומות
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מילוי תנאים למתן תוקף</li> <li>• תוכנית מתאר מקומית</li> <li>• ועדה מקומית</li> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> <li>• איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית.</li> <li>• לא</li> </ul>	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב

קואורדינטה X 180/600  
קואורדינטה Y 661/475

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל אביב יפו

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב תל אביב יפו

יפורסם ברשומות

שכונה

רחוב

מספר בית

גדיש, היורה, חירותנו, שתולים

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6136	• מוסדר	• חלק מהגוש	77,78	76
6034	• מוסדר	• חלק מהגוש		31

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
06/02/1992	3971		שינוי	תא/במ/2/2215
20/08/2007	5705	הוראות תכנית מתאר "ג" על שינוייה תחולנה בתחום תוכנית זו.	כפיפות	תא/ג/1
15/01/2004	5264	הוראות תכנית מתאר "ע1" על שינוייה תחולנה בתחום תוכנית זו.	כפיפות	תא/ע/1

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		עיריית סולסי דרור גרשון אדריכלים	12.12.2014	-	19	-	מחייב	הוראות התוכנית
		עיריית סולסי דרור גרשון אדריכלים	12.12.2014	1	-	500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית לתכנון ובניה, עיריית תל אביב	שמאול פן		-	10	-	מחייב	טבלאות איזון והקצאה * (1)

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.

הערה:

1. יוגש למוסד התכנון בהעתק קשיח.

## 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 רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (-)
				ועדה מקומית לתכנון ובניה, תל אביב יפו		שד' בן גוריון 68 תל אביב-יפו					

## 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				ועדה מקומית לתכנון ובניה, תל אביב יפו		שד' בן גוריון 68 תל אביב-יפו				

## 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
בעלים פרטיים									
עיריית תל אביב יפו			עיריית תל אביב		שד' בן גוריון 68 תל אביב-יפו				
מנהל מקרקעי ישראל					דרך מנחם בגין 125 קרית הממשלה, תל אביב יפו	03-7632000			

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	עירית סולסי	54663315	40263	עיריית סולסי דור גרשון אדריכלים		אליהו חכים 12 תל אביב	03-6041378	052-3488726	03-6022478	Arch@iridror.co.il
מודד	ברני גטניו		570	דטהמפ		הירקון 67 בני ברק	03-7541000		03-7516356	info@datamap.com
שמאות מקרקעין	שמואל פן		55			דבורה הנביאה, תל אביב יפו	03-6097111		03-6097222	spenn@netvision.net.il

**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**

- א. שינוי יעוד קרקע בכפוף למגבלות התוכנית.
  - ממגורים ב' לדרך משולבת
  - ממגורים ב' לזכות דרך
  - מזכות דרך למגורים ב'
  - מדרך משולבת למגורים ב'
- ב. הסדרת התנועה וחניה, תוך הגדרת זכות הדרך, דרך משולבת ודרכים לביטול.
- ג. קביעת זכויות והוראות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת בעלים של חלקות 77 ו 78 וחלק חלקה 76 בגוש 6136 חלק חלקה 10 וחלק חלקה 14 בגוש 6034. עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עפ"י סעיף 62 א' ס"ק 1.א לחוק.
- ב. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים ביעוד למגורים מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62א' ס"ק 6.א לחוק.
- ג. תוספת שתי קומות, בנית מרתפים עד גבול המגרש באזור מגורים ב', הכל לפי סעיף 147 לחוק, בכפוף לסעיף 151, ועפ"י סעיף 62 א' ס"ק 9.א לחוק.
- ד. הגדלת הצפיפות המותרת באזור מגורים ב' ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות עפ"י סעיף 62א' ס"ק 6.א לחוק.
- ה. שינוי בקווי בניין ביעוד למגורים ב' עפ"י סעיף 62א' ס"ק 4.א לחוק.
- ו. שינוי בהוראות שטח מגרש מינימלי עפ"י סעיף 62 א' ס"ק 7.א לחוק.
- ז. הגדלת סה"כ השטח לדרכים משולבות עפ"י סעיף 62 א' ס"ק 3..א לחוק.
- ח. שינוי במיקום דרכי גישה עפ"י סעיף 62 א' ס"ק 3.א לחוק.
- ט. מיסוד של שטחי שרות שהוחלט עליהם בוועדה המקומית בתאריך 1.5.96 במסגרת הוראות מעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים והיתרים) התשנ"ב (1992), לפי סעיף 151 ועפ"י סעיף 62א' ס"ק 9.א לחוק.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 20.698 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		15,295	0	15,295	מ"ר	מגורים
עפ"י מצב קיים					מס' יח"ד	

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר 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 ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			לא דלונטי	b22 , a22 , 1,3-21 23,25,26,27,29-33,35-46,48,50,51, 53-58,60-65,69,116- 118,126,139,144,154,164,264,265,364,464	מגורים ב'
			לא דלונטי	100-102,104,107,108,120,121,122	דרך מאושרת
			לא דלונטי	103,105,106,109-112	דרך משולבת
			לא דלונטי	300-309	דרך מוצעת
			לא דלונטי		

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
72.55	15,018	מגורים ב'	74.21	15,360	מגורים ב'
			1.56	324	מגורים ב'-שטח להשלמה
20.47	4,238	דרך מאושרת	23.12	4,787	דרך מאושרת
2.23	462	דרך משולבת	1.09	227	דרך משולבת
4.73	980	דרך מוצעת			
100	21,698		100	21,698	סה"כ

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1 שם ייעוד: מגורים ב	
4.1.1 שימושים	
א. מגורים	
ב. חניה בתחום המגרש	
ג.	
4.1.2 הוראות	
א. מס' קומות מירבי ומס' יח"ד מירבי יהיו כמפורט בטבלת שטחי הבניה. במקום בו לא מצויין מס' קומות יש להתייחס להוראות התוכנית הראשית	הוראות בנייה
ב. בבניין בגובה 3 או יותר קומות בו 3 יח"ד לפחות תותר הקמת קומת עמודים מפולשת נוספת עבור חניה. הקומה תיבנה בעורף המגרש בשטח של עד 60% משטח הקומה שמעליה.	
ג. התכסית המירבית תהיה כמפורט בטבלת שטחי הבניה לעיל. במקום בו לא מצויין, יש להתייחס להוראות התוכנית הראשית.	
ד. סה"כ שטחי הבניה המרביים בכל המגרשים אינם עולים על זכויות הבניה המאושרות בשטח התכנית עפ"י תכנית 2215/ג/ב/מ/2.	
ה. <ul style="list-style-type: none"> <li>- הגגות יהיו גגות שטוחים ולא תותר בנית גג רעפים למעט בבנינים חד קומתיים ובקוטגיים צמודי קרקע.</li> <li>- גמר חזיתות: אבן סיליקט, טיח צבעוני, אבן נסורה, עץ, חיפוי טרפסה למינהם, אלומיניום ווטרינות זכוכית.</li> <li>- תאסר התקנת צנרת כלשהי חשופה על גבי קירותיו החיצוניים של הבנין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ואחזקה.</li> <li>- גובה הגדרות לא יפחת מ 0.4 מ' ולא יעלה על 1 מ' שניהם מהמדרכה הצמודה וחומר הבניה יהיה אבן נסורה, סיליקט ו/או ציפוי טיח איכותי.</li> <li>- קירות חוץ בחזיתות צדדיות ובחזיתות בקו בנין 0 מ', יטופלו כחזיתות קדמיות מבחינת חומרי הגמר גם במידה ובאותו מגרש הבניינים אינם נבנים באותו הזמן.</li> <li>- תותר הצבת מתקנים טכניים על גגות בתנאי הרחקתם ב-3 מטר לפחות מהמעקה והסתרם לפי הנחיות מהנדס העיר.</li> </ul>	עיצוב אדריכלי
ו. <ul style="list-style-type: none"> <li>א. שטחי המגרשים ושטחי הבניה העקריים המרביים יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 ובטבלאות האיזון, או במקרה של אישור בניה קימת עפ"י המצב שהיה בפועל ב-13.8.87 עפ"י נספח מצב קיים של תכנית 2215 ג' עפ"י הגבוה מביניהם.</li> <li>ב. השטחים המפורטים בנספח טבלאות האיזון הם שטחים עיקריים המותרים לבנייה. בנוסף לשטחים אלו, יותרו שטחי שירות שהוחלט עליהם במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבנייה תשנ"ב, 1992, החלטת הועדה המקומית מס' 10, פרוטוקול 16-2004 ב' מיום 16.06.2004.</li> <li>ג. בבנינים בני שתי קומות (בבניה צמודת קרקע) יותרו שטחי שרות כדלקמן: מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:</li> </ul>	זכויות בנייה

<p>שטחי שרות יקבעו עפ"י הוראות תכנית המתאר "ע1" מרתפים כמצוין בתקנון התכנית על כול תקוניה. <u>במפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליו:</u> תותר תוספת שטחי שרות למטרה של מרחבים מוגנים לפי הוראות הג"א, לגזוזטראות מקורות ולגגונים בהתאם לתקנות החוק.</p> <p>ד. בבנינים בני 3 קומות או יותר, ובתנאי שבכל בנין 3 יח"ד לפחות יותרו שטחי שרות כדלקמן: <u>מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין:</u> מרתפים עפ"י הוראות תכנית מתאר "ע1" – מרתפים על תיקוניה. <u>במפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליו:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חניה בקומת עמודים בשטח של עד 60% משטח הקומה שמעליה.</li> <li>2. בקומת הקרקע או בקומת העמודים יותרו שטחי שרות משותפים כמוגדר בתקנות עד ל 25 מ"ר.</li> <li>3. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות לפי הדרוש.</li> <li>4. עד 25 מ"ר לקומה לחדרי מדרגות ומבואות</li> <li>5. מתקנים וחדרים למתקנים הנדסיים של הבנין על הגג עפ"י הוראות תכנית מתאר "ג1" בניה על גגות בתיים, על תיקוניה.</li> </ol>		
<p>- מגרשים בהשלמה יוסדרו במסגרת תוכנית בהכנה לחלקה 77 ו 78 גוש 6136.</p> <p>- היתרי בניה למגרשים בהשלמה יוצאו רק לאחר שיצורפו למגרשים הסמוכים אלהם וירשמו בלשכת הרישום המקרקעין ע"ש בעל המגרש הסמוך המהווה בעל עניין במגרש השלמה זה.</p>	<p>השלמת מגרשים</p>	<p>ז.</p>
<p>- בין תא שטח 53 541 תינתן אפשרות לזיקת מעבר הדידת בכפוף להסכמה.</p>	<p>הוראות מיוחדות</p>	<p>ח.</p>

<p><b>שם ייעוד: דרכים: דרך מאושרת, דרך מוצעת, דרך משולבת</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p>א. מיסעה לתנועת רכבים, מקומות חניה, שבילי אופניים, מדרכות, גינון, ריהוט רחוב, תאורת רחוב</p>	<p>א.</p>
<p>ב.</p>	<p>ב.</p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p>א. תוואי הדרכים רוחבם והרחבתם יהיה כמצויין בתשריט.</p>	<p>א.</p>
<p>ב. השטחים המסומנים כדרכים מיועדים לתנועת כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל. יותרו שינויים לא מהותיים בתוואי לצורך התאמתו הגאומטרית וההנדסית.</p>	<p>ב.</p>
<p>ג. מתקנים הנדסיים-כפוף לאישור מהנדס העיר</p>	<p>ג.</p>
<p>ד. שתילת העצים ברחובות תעשה במירווח מקסי של 6 מ' בין עץ לעץ, בהתאם למגבלות הגיאומטריות של המדרכה</p>	<p>ד.</p>

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות מקס'		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מספר יח"ד מקס'			צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות										
	01	111	158.35	*		65	3	3						
	03	167	46.95	*			1	1						
	04	131	84.95	*			1	1						
	05	140	98.83	*			2	2						
	06	94	41.04	*			1	1						
	07	96	185.07	*		65	3	3						
	08	116	75.22	*			1	1						
	09	90	120.28	*		65	2	2						
	10	130	203.49	*		70	4	4						
	11	106	96.25	*		65	2	2						
	12	145	86.50	*			2	2						
	13	193	140.23	*			2	2						
	14	177	114.78	*			1	1						
	15	174	126.76	*			2	2						
	16	97	35.94	*			1	1						
	17	168	53.03	*			1	1						
	18	145	175.32	*			2	2						
	19	238	52.16	*			1	1						
	20	133	99.79	*		65	2	2						
	21	364	236.04	*		65	2	2						
	A22	62	46.16	*			4	4						
	B22	393	386.89	*			4	4						
	23	586	380	*		50	5	5						
	25	221	116.6	*			2	2						
	26	227	77.08	*			1	1						
	27	281	182.22	*			4	4						
	29	196	242.56	*		60	4	4						
	30	133	160.08	*			2	2						
	31	272	20.70	*			1	1						
	32	107	170.08	*		65	3	3						
	33	199	128.43	*			2	2						
	35	121	38.26	*		70	2	2						
	36	126	101.54	*		65	2	2						

מגורים ב'

12.12.2014

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 13 מתוך 18

				3	70		2		*	158.63	96	37	
				3			2		*	94.04	156	38	
				3			2		*	84.41	128	39	
				3			2		*	101.08	131	40	
				3			2		*	97.04	144	41	
				3			2		*	94.54	154	42	
				3			2		*	151.12	125	43	
				3			8		*	448.49	604	44	
				3			2		*	95.79	149	45	
				3			3		*	155.03	177	46	
3	3	3	3	5	65		16		*	1055.87	822	48	
				3			6		*	325.33	275	50	
3	3	3	3	5	65		16		*	1528.37	1024	51	
3	3	3	3	5	65		10		*	897.97	759	53	
3	3	3	3	5	65		10		*	744.17	629	54	
3	3	3	3	5	65		7		*	551.17	308	55	
				3			2		*	103.27	61	56	
				3			5		*	321.66	190	57	
				3			3		*	162.52	96	58	
3	3	3	3	5	65		10		*	658.49	397	60	
3	3	3	3	5	65		10		*	753.36	445	61	
3	3	3	3	5	65		10		*	712.73	421	62	
3	3	3	3	5	65		15		*	939.58	555	63	
				3			1		*	112.83	174	64	
				3			2		*	120.60	79	65	
				-			0		0	0	6	69	
				-			0		0	0	11	464	
				3			1		*	55.12	85	116	
				-			0		0	0	48	117	
				-			0		0	0	87	118	
				3	65		2		*	126.95	105	126	
				3	65		2		*	142.67	118	139	
				-			0		0	0	29	144	
				3			6		*	315.87	267	154	
				3			1		*	69.45	34	164	
				-			0		0	0	71	165	
				3			1		*	80.47	53	264	
				-			0		0	0	52	265	
				-			0		0	0	14	364	
										-	4238	100-102 104,107,108,, 122,-120	דרך מאושרת
										-	462	103,105,106 109-112,	דרך משולבת
										-	980	300-309	דרך מוצעת

- שטחי שירות ליעוד מגורים ב': יתווספו בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 ו' ובנוסף יותר תוספת שטח לממ"ד בהתאם להוראות הג"א.

**6. הוראות נוספות****6.1. דרכים וחניות**

1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. בכפוף לנספח הבינוי ותכנית הבינוי הפיתוח והעיצוב מאושרת.
2. בשטח המגרש יותקנו מקומות חניה תת קרקעיים בלבד. ניתן להתקין מכפילי חניה, חניה אוטומטית ומעליות חניה בהתאם לתקן הישראלי.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

**6.2. הוראות פיתוח**

1. לאורך המדרכות ינטעו עצים מגוונים למטרות הצללה והדגשה. העצים ינטעו בקוטר 3" לפחות במרווחים של עד 6 מטר ויהיו בעלי צל רחב ובעדיפות לעצים פורחים.
2. לאורך המדרכה יותקנו ספסלים, ריהוט רחוב, תאורה וכד'.
3. בכל האזורים בהם יהיו שטחי גינון במפלס הקרקע מעל חניון, ילקחו בחשבון עומסי אדמה, ניקוזים, איטום וגבהי תקרות, על מנת לאפשר נטיעות וגינון.
4. בית גידול לעצים מעל קומות מרתף יהיה בעומק של 1.50 מטר לפחות מתחת לפני הקרקע הסופיים.
5. שינויים בתכנית העיצוב האדרכילית והפיתוח באישור מהנדס העיר

**6.3. תנאים למתן היתר בניה**

1. הוצאות התכנית:
  - מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין יישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה לרבות רישום האיחוד והחלוקה ולרבות ביצוע עבודות הפיתוח הציבוריות בתחומה לפי היחס לבין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה.
2. הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות התוכנית עפ"י סעיף 12/69 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965
3. מניעת מטרדים בזמן הבניה:
  - 3.1. כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו יוזמי התכנית למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
    - 3.1.1. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע הינם סלע או שטח חשוף ללא צמחיה, יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
    - 3.1.2. כל קבלן בשטח יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
    - 3.1.3. מכוונות עזר כגון: קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש, במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטריד רעש וזיהום אויר לסביבתו.
    - 3.1.4. תנאי לקבלת היתר בניה לתכניות יחייבו אישור + ליווי של מהנדס בטיחות ובטחון.
  - 3.1.5. מתפקידו לאשר את שלביות הבניה, את ארגון האתר, את גידור האתר, ואת הבטחת הבטיחות ומניעת מטרדים להולכי רגל ומכוניות במקום.
- הועדה המקומית תהא רשאית להכניס תנאים בהיתר הבניה להבטחת הוראות סעיף זה.
- 3.5. פעילות הבניה באתר תותר בין השעות 06.00-19.00, כקבוע בתקנות למניעת מפגעים מניעת רעש (התשנ"ג 1992).

**6.4. עצים בוגרים**

1. כל העצים הבוגרים בתחום התוכנית יטופלו בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה.



**6.5 חלוקה ורישום**

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**6.6 חפירה ומילוי**

1. כתנאי להיתר הבנייה תוצג תכנית לטיפול, שימוש חוזר ואו סילוק עודפי עפר. התכנית תכלול את סוגי הפתרונות, דרכי ההובלה, יעדי המחזור והסילוק וכן משמעות נופית סביבתית של הפתרונות.
2. ככל הניתן יעשה שימוש חוזר בעודפי עפר בשטח התכנית.
3. ככל שיהיה צורך בסילוק עודפי עפר מחוץ לשטח התכנית יתוכנן וימומש הסילוק בהתאם לעקרונות המופיעים במסמך מנהל התכנון העוסק בנושא מחודש יולי 2007 או במסמך עדכני של מנהל התכנון ככל שיהיה במועד מימוש התכנית.

**6.7 הפקעות**

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית תל אביב יפו בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

**6.8 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
-	-	-

**7.2 מימוש התוכנית**

ניתן יהיה להתחיל בביצוע התוכנית מיד לאחר אישורה כחוק.

**8. חתימות**

	שם:	חתימה:	תאריך:
מגיש התוכנית	תאגיד/שם רשות מקומית:		
	מספר תאגיד:		

	שם:	חתימה:	תאריך:
עורך התוכנית	עירית סולסי		
	תאגיד:		
	עירית סולסי דרור גרשון אדריכלים ומתכנני ערים		

עירית סולסי-שלף  
 40263 אדריכלות מ.ר. 3/12/14  
 מספר תאגיד: אליהו חכים 12, ת"א 6041378-03  
 1 ק"מ

	שם:	חתימה:	תאריך:
יזם בפועל	תאגיד:		
	מספר תאגיד:		

	שם:	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	תאגיד:		
	מספר תאגיד:		
	שם:	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	תאגיד:		
	מספר תאגיד:		
	שם:	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	תאגיד:		
	מספר תאגיד:		