

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מתאר מפורטת מס' תא/3922

שם תוכנית: מרכז תרבות וספורט גורן גולדשטיין

מחוז: תל-אביב

מרחב תכנון מקומי: מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה																																						
<div data-bbox="245 1027 671 1560"> <p><b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</b></p> <p>מרחב תכנון תל-אביב - יפו</p> <p>אישור תכנית מס' תא/3922 "מרכז תרבות וספורט גורן גולדשטיין"</p> <p><b>התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק</b></p> <p><b>החל מיום 01.07.2013</b></p> <table border="1"> <tr> <td>מנהל האגף</td> <td>מהנדס העיר</td> <td>יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה</td> </tr> <tr> <td><i>א.ל.ל.16</i></td> <td><i>א.ל.ל.16</i></td> <td><i>א.ל.ל.16</i></td> </tr> </table> <p>תאריך: <i>17/7/13</i></p> </div>	מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה	<i>א.ל.ל.16</i>	<i>א.ל.ל.16</i>	<i>א.ל.ל.16</i>	<div data-bbox="922 1000 1412 1571"> <p><b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</b></p> <p>תכנית מס' תא/3922 שם התכנית: "מרכז תרבות וספורט גורן גולדשטיין"</p> <p><b>הומלצה להפקדה בישיבות:</b></p> <table border="1"> <tr> <td>תאריך</td> <td>20.7.2011</td> <td>פרוטוקול</td> <td>11-0018</td> <td>החלטה</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>"</td> <td>07/3/2012</td> <td>"</td> <td>12-0005</td> <td>"</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>"</td> <td>18/7/2012</td> <td>"</td> <td>12-0018</td> <td>"</td> <td>12</td> </tr> </table> <p>ותוקנה ע"י הועדה המחוזית ואושרה להפקדה</p> <table border="1"> <tr> <td>תאריך</td> <td>23.7.2012</td> <td>שיבה מס'</td> <td>788</td> </tr> <tr> <td>"</td> <td>"</td> <td>"</td> <td>"</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>מנהל האגף</td> <td>מהנדס העיר</td> <td>יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה</td> </tr> <tr> <td><i>א.ל.ל.16</i></td> <td><i>א.ל.ל.16</i></td> <td><i>א.ל.ל.16</i></td> </tr> </table> <p>תאריך: <i>17/7/13</i></p> </div>	תאריך	20.7.2011	פרוטוקול	11-0018	החלטה	1	"	07/3/2012	"	12-0005	"	23	"	18/7/2012	"	12-0018	"	12	תאריך	23.7.2012	שיבה מס'	788	"	"	"	"	מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה	<i>א.ל.ל.16</i>	<i>א.ל.ל.16</i>	<i>א.ל.ל.16</i>
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה																																					
<i>א.ל.ל.16</i>	<i>א.ל.ל.16</i>	<i>א.ל.ל.16</i>																																					
תאריך	20.7.2011	פרוטוקול	11-0018	החלטה	1																																		
"	07/3/2012	"	12-0005	"	23																																		
"	18/7/2012	"	12-0018	"	12																																		
תאריך	23.7.2012	שיבה מס'	788																																				
"	"	"	"																																				
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה																																					
<i>א.ל.ל.16</i>	<i>א.ל.ל.16</i>	<i>א.ל.ל.16</i>																																					
<div data-bbox="280 1696 715 1982"> <p><b>משרד הפנים מחוז תל-אביב</b></p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' <i>3922</i> / <i>לעא</i></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <i>1/7/2013</i> לאשר את התכנית</p> <p><u>גילה זמרון</u> יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>																																							

דודן ספיר, עו"ד  
מ"מ וסגן ראש העירייה

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית נועדה לתת זכויות בניה לבינוי ולפיתוח מרכז תרבות וספורט גורן גולדשטיין, תוך התאמתו לדרישות העתידיות, ולמתן שירות מיטבי עבור תושבי השכונות הסמוכות.

התכנית תאפשר מיסוד למבנים קיימים ומוסיפה מבנים חדשים. התכנית שומרת על האופי הירוק של מרכז גורן גולדשטיין וסביבתו, ועל כן הבינוי מוצע בשולי המרכז תוך שימור עצים קיימים.

כמו כן, התכנית מסדירה דרך גישה וחניה עבור המרכז.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.



**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מרכז תרבות וספורט גורן גולדשטיין	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
תא/3922	מספר התוכנית	
41.415 דונם		1.2 שטח התוכנית
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
מהדורה 4	מספר מהדורה בשלב	
1.7.2013	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מתאר מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התוכנית**

תל-אביב יפו	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
178850 = X	קואורדינטה X	
661469 = Y	קואורדינטה Y	
השטח נמצא בין הרחובות עופר כהן בצפון, רחוב לבון מכיוון מערב, במזרח ובדרום אזור מגורים של שכונת קרית שלום.		1.5.2 תיאור מקום
תל-אביב יפו	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
תל-אביב	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
קריית שלום	שכונה	
3383	רחוב	
עמיקם		
לבון פנחס 32, 34		
רח' כהן עופר 22, 26		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6984	מוסדר	חלק מהגוש	(79)	75,85, 2-4,6-12,15
7065	מוסדר	חלק מהגוש		46,48
7063	מוסדר	חלק מהגוש		40,47,48

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	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	

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תא/ע/1	כפיפות		5264	18.3.2003
561	שינוי	תכנית זו מבטלת תכניות קודמות	1456	07.06.1968
222	שינוי	תכנית זו מבטלת תוכניות קודמות	526	07.03.1957
ל-3	כפיפות	לכל עניין מלבד לנושא קוי הבניין ותכסית		
ג-1	כפיפות			
ל-5	שינוי	תכנית זו מבטלת תוכניות קודמות		
תא/2494/1	שינוי		6314	3.11.2011
2230	שינוי			15.9.1985
312	שינוי			
503	שינוי			
ל-4	כפיפות	לנושא זכויות בניה שימושים וגובה	בהפקדה	

**מאושרת**

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דני לור אדריכלים	11.12.12		15		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	דני לור אדריכלים	11.12.12	1		1:1250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	דני לור אדריכלים	11.12.12	1		1:500	מנחה מחייב לעניין קווי הבניין בלבד	נספח בניוי
	ועדה מחוזית	דגש הנדסה	28.10.12	1		1:500	מנחה	נספח תחבורה
	ועדה מחוזית	דני לור אדריכלים	15.3.12	1		1:500	מחייב	נספח עצים

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	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם משפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				03-5217080	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם משפחה	מספר זהות	רישיון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					בן גוריון 68 ת"א	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם משפחה	מספר זהות	רישיון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					בן גוריון 68 ת"א	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם משפחה	מספר זהות	רישיון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

**1.8.2 יזם בפועל**

גוש / חלקת (י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם משפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				03-5217080	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם משפחה <td>מספר זהות</td> <td>רישיון</td> <td>שם פרטי ומשפחה</td> <td>שם פרטי ומשפחה</td> <td>מקצוע / תואר</td>	מספר זהות	רישיון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					בן גוריון 68 ת"א	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם משפחה	מספר זהות	רישיון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					בן גוריון 68 ת"א	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם משפחה	מספר זהות	רישיון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
			03-5217080	בן גוריון 68 ת"א		שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
			03-7632000	מנחם בנין 125 ת"א		שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
						ממ"י					

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות יועצים ומודדים**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
Lazar_d@012.net.il	6959691	0544246666	036918099	חפץ חיים 8 ת"א	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
dgsh@dgsh.co.il	03.7554433	054.3001062	03.7554444	בן גוריון 2 ר"ג	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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**

1. מתן זכויות בניה, ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור", עבור בניוי ופיתוח מרכז תרבות וספורט גורן גולדשטיין.
2. הגדרת יעוד "ספורט ונופש" הכולל בריכה ומגרשי ספורט לא מקורים כחלק מן המרכז.
3. שמירה על האופי הירוק של המתחם כחלק מציר ירוק עירוני
4. הסדרת דרך גישה מהשכונות הסמוכות למרכז ומתן פתרונות חניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעודי קרקע של חלק משטחי שצ"פ ליעודים: "מבנים ומוסדות ציבור", "ספורט ונופש", ו"דרך ואו טיפול נופי".
- ב. קביעת הוראות, זכויות בניה, ושימושים עבור יעוד "מבנים ומוסדות ציבור". מספר קומות וזכויות בניה בהתאם לתכנית "ל-4" המאפשרת עד 200% שטח עיקרי ומספר קומות מקסימלי -4.
- קוי בניין על פי נספח בינוי.
- תכסית עד 70%.
- ג. קביעת הוראות וזכויות בניה ליעוד "ספורט ונופש" עבור המתקנים הנדרשים לפעילות המרכז. לרבות: מגרשי ספורט, בריכות שחיה, פינות ישיבה מצללות וכו' בהיקף של 5% משטח היעוד.
- ד. קביעת הוראות ושימושים ליעוד "דרך ואו טיפול נופי" המסדיר דרכי הגישה למרכז ומתן פתרון חניה על קרקעי.
- ה. קביעת הוראות ושימושים ליעוד "דרך קיימת" וליעוד "שטח ציבורי פתוח" כולל הוראות לציר ירוק עירוני.
- ו. קביעת הוראות למתחמי עצים לשימור

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 41.415 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		25,108	+25,108	0	מ"ר	מבני ציבור

מאושרת

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1,2	מבנים ומוסדות ציבור
	3	ספורט ונופש
	6	דרך מאושרת
	4,5	שטח ציבורי פתוח
	7	דרך ואו טיפול נופי

על אף האמור בסעיף 3 - 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

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<b>שימושים עבור תאי שטח 1,2</b>	<b>4.1.1</b>
<p>1. כל שימוש על פי תכנית "ל-4" על תיקוניה.</p> <p>2. מבנים ומוסדות ציבור למטרות: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, בילוי, פנאי ונופש, שירותי מנהל וחירום עירוניים לרבות מתקני תפעול כגון:</p> <p>מכון כושר, מגרשי ספורט סגורים, אולמות משחק, חדרי לימוד, חדרי מוזיקה, אמנות, חדרי הלבשה, גני ילדים, מלתחות וחדרי שירותים.</p> <p>3. שטחים נלווים סחירים כגון: מזנון, מסעדה, חנות ספורט, מרכז טיפולים אלטרנטיביים, אולמות מופעים וכד'.</p> <p>4. משרדים המשרתים את מרכז התרבות והספורט.</p> <p>5. דרכים, גנים, הנלווים לשימושים המצויינים.</p> <p>6. הועדה המקומית רשאית להתיר שימושים ושימושים נלווים נוספים בדרך של אנלוגיה.</p>	<p>א. שימושים על קרקעיים</p>
<p>1. על פי התכליות המותרות במרתפים כפי שמפורט בתכנית "ע1" ו"ל-4".</p>	<p>ב. שימושים בתת הקרקע</p>
<b>הוראות עבור תאי שטח 1,2</b>	<b>4.1.2</b>
<p>1. קווי הבניין המרביים יהיו עפ"י המצוין בנספח הבינוי.</p> <p>2. קווי בניין מירביים בתת הקרקע יהיו בתחום קווי המגרש בכפוף להוראות תכנית ע-1 (מי נגר וחלחול).</p>	<p>א. קווי בניין</p>
<p>סה"כ השטחים המירביים המותרים בתחום יעוד מבני ציבור, יהיו כמצוין בטבלת זכויות והוראות בנייה.</p>	<p>ב. זכויות בנייה</p>
<p>1. אישור מה"ע או מי מטעמו לתכנית עיצוב אדריכלי כתנאי למתן היתר בהתאם לסעיף 6.3 להלן.</p> <p>2. חמרי גמר, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, חזיתות, והנחיות עיצוב אחרות יהיו בהתאם להנחיות/קובץ הנחיות מה"ע או מי מטעמו.</p>	<p>ג. הוראות עיצוב המבנים</p>
<p>בהתאם להוראות תכנית "ע1" על שינוייה ו"ל-4" על שינוייה, ובכפוף לכך שהתכסית לא תעלה על 85%.</p>	<p>ד. מרתפים</p>
<p>עד 4 קומות ובהתאם לתכנית "ל-4" על שינוייה.</p>	<p>ה. גובה בניינים</p>
<p>1. שטחים נלווים סחירים לא יעלו על 15% מסך שטחי הבניה, ויהוו חלק מסה"כ השטח המותר לבניה בכפוף לסעיף 5 דלהלן.</p> <p>2. שטח עבור ומשרדים לא יעלה על 5% מסך שטחי הבניה, ויהוו חלק מסה"כ השטח המותר לבניה בכפוף לסעיף 5 דלהלן.</p> <p>2. תותר הקמת מצללות בפיתוח וכן ריהוט ומתקנים נלווים.</p>	<p>ו. הוראות נוספות</p>



3. תותר העברת שטחים עיקריים לתת הקרקע ובתנאי שמניין השטחים כמצויין בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5 להלן לא ישתנה.	
--	--

שם ייעוד: ספורט ונופש		4.2
<b>שימושים עבור תא שטח 3</b>		<b>4.2.1</b>
1. בריכות פתוחות, שטחים מגוננים לרווחת הציבור, גינות, שטחים מרוצפים, אזורים למשחקי ילדים, מגרשי ומתקני ספורט, כולל שימושים נילווים כגון מלתחות וכו'. שטחים פתוחים, מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים. מצללות, סככות הצללה כולל הצללת בריכה. 2. מחסנים, מבנים טכניים המשמשים את השימושים העיקריים. 3. בנוסף שימוש עליו תחליט הועדה המקומית כי הוא דומה לרשימת השימושים לעיל. עפ"י הנחיות תכנית "ע-1"	<b>שימושים על קרקעים</b>	<b>א.</b>
	<b>שימושים בתת הקרקע</b>	<b>ב.</b>
<b>הוראות עבור תא שטח 3</b>		<b>4.2.2</b>
1. תותר הקמת מתקנים טכניים ומחסנים בתנאי שהם יהיו בתת הקרקע ויטופלו באופן שישתלב בסביבה. 2. יותר פיתוח נופי, ריצוף, מתקנים, ריהוט רחוב, מצללות וסככות הצללה כולל הצללת בריכה. יותר גידור בתא שטח זה. 3. מיקום המבנים והמתקנים והריצוף יעשה כך שיובטח שימור מירבי לעצים לשימור בתחום המגרש 4. כל האמור להלן בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ליעוד זה ע"י מה"ע או מי מטעמו בהתאם לסעיף 6.3 להלן. 1. יותר מעבר לרכב חירום, הצלה, תחזוקה ושירות על גבי תא שטח זה וזאת בכפוף להוראות כיבוי אש. 2. תותר העברת שטחים עיקריים לתת הקרקע ובתנאי שמניין השטחים כמצויין בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5 להלן לא ישתנה	<b>זכויות בנייה</b>	<b>א.</b>
	<b>קווי בניין</b>	<b>ב.</b>
	<b>הוראות עיצוב ופיתוח</b>	<b>ג.</b>
	<b>הוראות נוספות</b>	<b>ד.</b>

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח		4.3
<b>שימושים</b>		<b>תא שטח 4</b>
חורשה, שטחי פארק, שטחים מגוננים ונטועים, שבילים להליכה ולרוכבי אופניים, ריהוט רחוב, מתקני משחק, שילוט ותאורה, מדרכות, שטחים מרוצפים, שטחי נופש וספורט, שטחי חניה, חניה לאופניים, תחנות אוטובוס וכדומה.	<b>שימושים על קרקעים</b>	<b>א.</b>
	<b>הוראות</b>	<b>תא שטח 4</b>
1. לא תותר בניה בתחום השצ"פ. כל פיתוח בשטחי השצ"פ יבוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו 2. לא יותר גידור בשטחים ציבוריים. 3. חניה לאופניים, ושבילי אופניים ישולבו בין העצים. 4. באזור המסומן תחום לחניה, תותר חניה לרכב תוך שילובה ללא פגיעה בעצים הקיימים. 5. יש לשמר את חורשת עצי האלון הקיימת במטרה לשמר את בית הגידול הטבעי הקיים. יותר פיתוח גינה אקסטנסיבית. ניתן יהיה לשתול עצים נוספים ממניין מקומיים בלבד.	<b>הוראות פיתוח</b>	<b>א.</b>

שימושים	תא שטח 5	4.3.3
חיבור לציר ירוק עירוני, שטחים מגוננים ונטועים, שבילי הליכה, שביל אופניים, ריהוט רחוב, פינות ישיבה ומשחק, שילוט ותאורה. תתאפשר חניה וכניסת רכבים וכן כניסה רגלית ורכבית למגרשים הסמוכים	שימושים על קרקעיים	א.
תשתיות	שימושים בתת הקרקע	ב.
הוראות	תא שטח 5	4.3.4
1. תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי תובא לאישור מה"ע או מי מטעמו עפ"י סעיף 6.3 להלן.	הוראות פיתוח	א.

		<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>	<b>4.4</b>
שימושים	תא שטח 6		4.4.1
דרך, רחבות, מדרכות, חניה וגינון.	שימושים על קרקעיים		
תשתיות	שימושים בתת הקרקע		
	הוראות		4.4.2
1. תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי תכלול פיתוח המתאים לתנועת כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל תוך מיקום חניה ציבורית. 2. תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי תכלול נטיעות עצים מקומיים ותובא לאישור מה"ע או מי מטעמו.	הוראות עיצוב ופיתוח		

		<b>שם ייעוד: דרך/או טיפול נופי</b>	<b>4.5</b>
שימושים	תא שטח 7	שימושים	4.5.1
דרך, רחבות, מדרכות, חניה, שטחים מגוננים, שילוט ותאורה. חניה לרכבים לאופנועים ואופניים. שבילי הליכה, שביל אופניים, ריהוט רחוב, פינות ישיבה ומשחק, מצללות.	שימושים על קרקעיים		
תשתיות	שימושים בתת הקרקע		
	הוראות		4.5.2
1. תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי תכלול פיתוח המתאים לדרכים המיועדות לתנועת כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל. 2. תכנית הפיתוח לדרכים תכלול נטיעות עצים מקומיים ותובא לאישור מה"ע או מי מטעמו.	הוראות עיצוב ופיתוח		

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

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמימות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים <sup>1</sup> (%)	סה"כ שטחי בניה כוללים <sup>1</sup> מעל הקרקע	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מוגרש/ מוערש/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-קדמי		מתחת לקובעת	מעל לקובעת							שרות	עיקרי	מתחת לבנייה הקובעות			
מבני ציבור			קווי בנין על קרקעים - על פי נספח בטי	2	4	16	50%			200%	27357	16835	6313	21044	10822	1	
			קווי בנין בתת הקרקע - בתחום קווי המגרש.	2	4	16	70%			200%	5284	3251	1220	4064	2032	2	
ספורט ונופש										5%	550				11032	3	

**מאושרת**

<sup>1</sup> שטח עיקרי מעל פני הקרקע  
<sup>2</sup> עפ"י הנחיות ע-1  
<sup>3</sup> בהיקף של 60% מסך שטח המגרש לא כולל מרחבים מוגנים.  
<sup>4</sup> לפי תכנית "ל-4" המופקדת על שינוייה: 200%

<sup>5</sup> נוסף על שטחים אלו ניתן יהיה להקים סככות הצללה כולל הצללת בריכות

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנועה וחניה**

א. הסדרי התנועה והחניה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה.  
ב. תותר כניסת רכבים לצורך תפעול וחירום בלבד.  
ג. תנאי למתן היתר הכולל חניה תת קרקעית יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

**6.2 איכות הסביבה**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.  
ב. הבניינים החדשים יבנו על פי תקן בנייה ירוקה ובהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.  
ג. לשלב היתר בניה, יש לתכנן אמצעים אקוסטיים להפחתת הרעש בבתי המגורים הסמוכים, שנובע מפעילות מערכות מכאניות במבנים המוצאים בתכנית, לעמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ו 1990.  
ד. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע סקר גז קרקע לבחינת קרקעות מזוהמות, שיכלול נקודות דיגום על פי דרישת המשרד להגנת הסביבה.  
ה. תנאי להיתר בניה הוא קבלת הצהרה בגין כמויות פסולת הבניין שתיוצרנה מהקמת המבנים, וכן הצגת הסכם התקשרות בין מגיש הבקשה ובין אתר חוקי לטיפול בפסולת בנין.

**6.3 תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח**

תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח שתאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו, מהנדס העיר יהיה רשאי לאשר תכנית למתן היתר ללא תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בתנאי שהשתכנע שהתכנית לא תהווה מכשול לפיתוח בעתיד.  
התכנית תכלול בין היתר את הנושאים הבאים, כולם או חלקם, לפי העניין:  
א. תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 על בסיס מפת מדידה עדכנית.  
ב. חתכים וחזיתות עקרוניים בקני"מ 1:250.  
ג. מיקומם של המבנים, גובהם, מפלס ה 0.00 שלהם, צורת הגגות, חזיתות עקרוניים כולל קביעת חומרי גמר.  
ד. מיקום החניה העילית.  
ה. קביעת היחס בין שטחים מרוצפים לבין שטחים מגוננים, וציון הפרשי מפלסי הפיתוח וגדרות.  
ו. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח, מיקום מתקני ספורט, ודרכים בתכנון מפורט.  
ז. התכנון יבטיח שלאורך המדרכות ינטעו עצים. העצים ינטעו בקוטר של 3" לפחות במרווחים של עד 8 מטר ויהיו בעלי צללית רחבה.  
ח. במידה וזכויות הבניה יעלו על 135% שטח עיקרי תובא תכנית העיצוב לאישור הועדה המקומית

**6.4 נספח עצים לשימור**

א. נספח עצים לשימור הוא נספח מחייב.  
ב. בהתאם לו מחולק שטח התכנית ל - 3 מתחמים:  
1. מתחם עצים לשימור- בו ישמרו ויטופחו העצים הקיימים. בשטח זה יותרו עבודות פיתוח בלבד, באישור פקיד היערות או מי מטעמו.  
2. מתחם לפיתוח - במתחם זה יותרו עבודות בינוי ופיתוח בתנאים הבאים:  
- העצים המסומנים באדום הם עצים לשימור. עבודות הפיתוח סביבם יתוכננו כך שתובטח הגנה על העצים. תכנית בקשה להיתר עבור עבודות פיתוח תובא לאישור פקיד היערות או מי מטעמו.  
- העצים המסומנים בכחול הם עצים להעתקה. עבודות העתקת העצים יתוכננו כך שתובטח הגנה על העצים. תכנית בקשה להיתר עבור בינוי ופיתוח תובא לאישור פקיד היערות או מי מטעמו.  
- לא יעקרו עצים במתחם זה אלא באישור פקיד היערות.

3. מתחם עצים להעתקה. - תותר העתקת עצים במתחם זה. יש להתחשב בתכנון המתחם בעצים קיימים תוך נסיון לשמר את העצים בין מקומות החניה המתוכננים. תכנית בקשה להיתר עבור עבודות פיתוח הדרך והחניה, ועבודות העתקת העצים תובא לאישור פקיד היערות או מי מטעמו.

ג. סילוק או העתקה של עצים המוגדרים לשימור עפ"י חוק או נמצאים במתחם עצים לשימור יותר בתנאים הבאים:

1. עץ שנקבע ע"י אגרונום שהוא חולה או פגוע במידה שאינה מצדיקה את המשך קיומו במקום.
2. עץ הפוגע בבית גידול של מינים מקומיים.
3. כל עץ שיועתק יחייב אישור מה"ע או מי מטעמו.
4. עץ שיוחלף בעץ ממין מקומי באישור מה"ע או מי מטעמו.
5. עץ הנמצא במתחם עצים להעתקה על פי נספח העצים במסמכי תכנית זו.

ד. עבור עצים שיותרו להעתקה יש להכין את העצים לפחות חצי שנה מראש ולהעתיקם לפי מפרט טכני וליווי אגרונום.

ה. עצים המותרים להעתקה יועתקו בגבולות האתר, מיקום העתקת העצים יהיה באישור פקיד היערות או מי מטעמו.

**6.5 פיתוח תשתית**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה סימון כל התשתיות הנדרשות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה והתחברותם לרשת העירונית.

ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

**6.6 גמישויות**

א. ניתן להמיר שטח בין שטח ציבורי פתוח לבין שטח למבנים ומוסדת ציבור או להיפך, בין תאי שטח 1 ו-4, ובתנאי שגודל השטח המומר לא יעלה על 800 מ"ר.

**6.7 שימור מי נגר**

תנאי למתן היתרי בניה בשטח התכנית יהיה - הבטחת שימור מי נגר בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34 ותכנית ע-1 ו/או כל תכנית אחרת שתהייה בתוקף במועד בקשת ההיתר.

**6.8 תנאים להוצאת היתר**

א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה, אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, בהתאם לסעיף 6.3 להלן.

ב. תנאי להוצאת היתר יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי הכוללת הוראות בדבר שימור עצים ו/או העתקתם בתחום התכנית וקבלת אישור פקיד היערות ומהנדס העיר או מי מטעמו שהוסמך לכך.

ג. תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

ד. תנאים לשמירת תברואה ומגבלות בניה ממכוני מים:

1. רדיוס מגן של 83 מ' ובו אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח.
2. רדיוס מגן של 110 מ' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום זיהום תמור בקידוח כגון: מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה. לא ינתן היתר בניה בשטח זה ללא אישור משרד הבריאות.

ה. תנאי למתן היתר יהיה אישור חברת החשמל.

**6.9 הפקעות**

א. כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה כשהם פנויים פיננסי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד כל שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את שטחים אלו ולתפוס חזקה עם אישור התבי"ע.

**6.10 הוראות בנושא עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 מימוש התוכנית**

לתקופה בלתי מוגבלת

