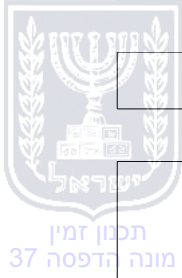


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0214189

תא/ 3847 שטחי ציבור בפלורנטין



מחוז **תל-אביב**  
מרחב תכנון מקומי **תל אביב-יפו**  
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז תל-אביב  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
30/05/2016

לאשר את התוכנית  
25/08/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

שכונת פלורנטין מאופינת בבינוי בעל צפיפות רבה ושימשה לאורך השנים כמרכז המסחרי של ת"א. השכונה תוכננה עם מיעוט שטחים לטובת הציבור כמו גם שטחים פתוחים, בשנים האחרונות השכונה מאופיינת בבניה חדשה למגורים ולאור המחסור בשטחי ציבור ומצוקת השטחים הפתוחים התוכנית נועדה להגדיל את מצאי המגרשים לטובת הציבור בשכונה וזאת ע"י איתור מגרשים בעלי פוטנציאל לשינוי יעודם למגרשים בעלי יעוד ציבורי .  
כחלק ממטרות התכנית נקבע מתחם השוק ההיסטורי ברח' אלוף בצלות-הרצל כמתחם לשימור בהתאם לתיק תיעוד מקדים שנערך למתחם ולמבנים הכלולים בו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תא/ 3847 שטחי ציבור בפלורנטין

מספר התכנית 507-0214189

1.2 שטח התכנית 8.944 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	178609
קואורדינאטה Y	662643

### 1.5.2 תיאור מקום

המגרשים נשוא התכנית נמצאים בשכונת פלורנטין שגבולותיה משתרעים:  
 צפון- רחי אילת, דרך יפו  
 מזרח-רחי העליה  
 דרום- רחי שלמה  
 מערב- רחי אליפלט

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	אלוף בצלות	1	
תל אביב-יפו	אלוף בצלות	4	
תל אביב-יפו	אלוף בצלות	2	
תל אביב-יפו	אלוף בצלות	6	
תל אביב-יפו	אליפלט	15	
תל אביב-יפו	בן עטר	2	
תל אביב-יפו	החלוצים	57	
תל אביב-יפו	הרבי מבכרך	15	
תל אביב-יפו	הרבי מבכרך	17	
תל אביב-יפו	הרבי מבכרך	12	
תל אביב-יפו	הרצל	53	
תל אביב-יפו	הרצל	53א	
תל אביב-יפו	השוק	32	
תל אביב-יפו	נחלת בנימין	143	
תל אביב-יפו	פלורנטין	47	

שכונה פלורנטין

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7051	מוסדר	חלק		62
7083	מוסדר	חלק	161	16
7084	מוסדר	חלק	61, 165, 200, 202, 213	199
8987	מוסדר	חלק	2-3, 30	



הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



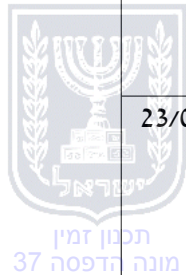
תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 /18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18 /4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תמא/ 2 /4	כפיפות	על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4 / 2 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המנגליה ומיכשול דקיק.	4525	3620	25/05/1997
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
507-0271700	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית 507-0271700 ממשיכות לחול.	7304	8757	18/07/2016
תא/ 2650 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2650. הוראות תכנית 2650 ב' תחולנה על תכנית זו.	7001	3966	08/03/2015
תא/ 44	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 44 ממשיכות לחול.	0		04/11/1937
תא/ B	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ B ממשיכות לחול.	1252	162	25/02/1943
תא/ ג/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג/ 1 ממשיכות לחול.	5705	3996	20/08/2007



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ ל/ 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ל/ 4 ממשיכות לחול.	6566	3677	20/03/2013
תא/ ע/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 1367	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1367 ממשיכות לחול.	2142		11/09/1975
תא/ 1380	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1380 ממשיכות לחול.	1718		06/05/1971
תא/ 2496	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2496 ממשיכות לחול.	4557	5149	13/08/1997
תא/ 397	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 397 ממשיכות לחול.	1487		21/11/1968
תא/ 492	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 492 ממשיכות לחול.	0		06/03/1958
תא/ בת/ 39 / 2526	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ בת/ 39 / 2526 ממשיכות לחול.	4089	1880	04/03/1993



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עודד גבולי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עודד גבולי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חתום להפקדה	14: 42 29/03/2015	עודד גבולי	28/08/2014	1		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תיק תיעוד מקדים לתא שטח 3 מתחם אלוף בצלות	15: 15 01/05/2018	עודד גבולי	01/01/2017			רקע	תיעוד ושימור
לא	חתום להפקדה	14: 33 25/05/2014	עודד גבולי	21/05/2014	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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





**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		רשות מקומית	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247208		gvuli_o@mail.tel-aviv.gov.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		רשות מקומית	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247208		gvuli_o@mail.tel-aviv.gov.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל- מהנדס העיר	עורך ראשי	עודד גבולי	34790	עירית תל אביב יפו	תל אביב- יפו	פילון	5	03-7247300		gvuli_o@mail.tel-aviv.gov.il
מודד	מודד	דני שלסינגר	644		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

- א. הגדלת השטחים לטובת הציבור בשכונת פלורנטין זאת ע"י שינוי יעוד המגרשים לטובת יעוד ציבורי.
- ב. קביעת תא שטח 3 כאתר לשימור מחמיר והחלת הוראות תכנית השימור תא/2650/ב עליו.
- ג. קביעת הוראות ותנאים להקמת מבנים, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

- א. שינוי יעוד המגרשים מיעודים מאושרים : תעשייה, מלאכה, מסחר, מרכז מסחרי, שפ"פ לשטחים למבני ציבור, שצ"פים ושטחים למבני ציבור בשילוב עם שטחים ציבוריים פתוחים .
- ב. קביעת תכליות ושימושים, למבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. קביעת שטחי בניה
- ד. קביעת הוראות בינוי
- ה. קביעת הוראות לבניה בתת הקרקע
- ו. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
- ז. קביעת תא שטח 3 כמתחם לשימור מחמיר והחלת הוראות תכנית השימור תא/2650/ב עליו. קביעת היקף זכויות לניוד מתא שטח 3, בהתאם לנספח ה' לתכנית השימור תא/2650/ב'. מתוכם 5253 מ"ר לניוד שייכים לבעלי הקרקע בתא שטח 3 ערב אישור תכנית זו.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	6, 5
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	7, 3, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3
בלוק מבנה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	1
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	6, 5
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	7
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	5
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	5
שטח להשלמה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	7

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנה חניה	633	7.08
מסחרי	2,447	27.36
מרכז מסחרי	483	5.40
תעשייה מלאכה עתירת ידע	5,381	60.16
סה"כ	8,944	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	634.28	7.08
שטח ציבורי פתוח	1,104.84	12.33
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	7,223.88	80.60
סה"כ	8,963	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מבנים ומוסדות ציבור למטרות: חינוך, דת, קהילה, שרותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, ומשרדי הרשות העירונית, משרדי מנהל וחרום עירוניים לרבות שילובם של מתקני תפעול.</p> <p>2. שילוב של שימושים נלווים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה להנחת דעת מהנדס העיר.</p> <p>3. ניתן לערב שימושים ציבוריים עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית ורשות הרישוי.</p> <p>4. בתחום השטחים המיועדים לגני ילדים או בתי ספר לא יותרו התקנת תחנות טרנספורמציה.</p> <p>5. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו רק לאחר אישור היחידה לאיכות הסביבה בהתאם לסעיף 6.4.4 להוראות התכנית.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>1. זכויות בניה ראה טבלה 5. יותרו עד 10% מסך השטחים המותרים עבור שימושים נלווים כגון: מסחר שרותי הסעדה וכו'.</p> <p>2. שטחי בניה שידרשו כתוצאה מהתאמת המבנה לבניה בת קיימא, כגון: קירוי גגות באמצעות תאים פוטו וולטאיים, בנית אלמנטים משמרי או מיצרי אנרגיה וכדו', יהיו מעבר לזכויות אלו בהיקף של עד 10% משטח המגרש, לא ניתן יהיה לעשות שימוש אחר בשטחים המוקצים למטרה הנ"ל.</p> <p>3. ניתן להקים מרפסות גג וגזוזטראות בשטח מרבי של 15% מהשטח העיקרי. זכויות אלה הן בנוסף לזכויות העיקריות הנ"ל ורק למטרה זו.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. בנייה בתת הקרקע תותר עפ"י הוראות תוכנית ע"1 על שינוייה.</p> <p>2. יש להשאיר 1.5 מ' עומק אדמה רצוף מעל המרתפים לצורך נטיעת עצים בשטחים הלא בנויים מעל הקרקע.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הבינוי המוצע ישתלב בבינוי הקיים או המתוכנן, תותר חריגה בקווי הבנין עד לקו בנין צידי 0 לצורך התאמה לאופי הבינוי הקיים או המתוכנן בסביבה. החריגה בקווי בנין עד לקו צידי 0 תותנה בכך שלא תתוכננה מערכות בעלות פוטנציאל למטרדי רעש בגבול המגרש.</p>
ד	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בניה על הגג.</p> <p>1. תותר בניה על הגג מעבר למס' הקומות המותרות ובמסגרת שטחי הבניה המותרים.</p> <p>2. ניתן יהיה לקבוע שימושים עיקריים בקומת הגג, בתנאי שלא יופעלו במקום אירועים עם מוסיקה ומערכות להגברת קול.</p> <p>3. גובה מבנה על הגג לא יעלה על 5 מ' מפני הגג, יותרו מתקנים טכניים מעל הגג העליון. תיקבע נסיגה מקו החזית הקדמית של 3 מ' לפחות.</p> <p>4. תותר הקמת פרגולה בגג.</p> <p>5. תכסית השטח הבנוי הכולל לא תעלה על 65% משטח הגג.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>1. הוועדה המקומית רשאית לפטור באופן חלקי או מלא מחובת התקנת מקומות חניה בתחום</p>

<p><b>4.1 מבנים ומוסדות ציבור</b></p> <p>המגרש אם שוכנעה שלא ניתן להבטיח התקנת מקומות חניה על פי התקן התקף ו/או במקרים בהם יש פתרונות חניה בסביבה הקרובה ו/או במקרים בהם קיימת או עתידה להיות נגישות תחבורתית ציבורית .</p> <p>2. הסדרי התנועה לרבות כניסות ויציאות יתואמו במסגרת תוכנית בינוי ופיתוח.</p>	<p><b>4.1</b></p>
<p><b>4.2 שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>4.2.1 שימושים</b></p> <p>1. שטח ציבורי פתוח לרבות שימוש לגינה מתקני משחקים, מעברים מרוצפים וכו'. תותר בניה חלקית במגרש לשימושים ציבוריים ולמטרות: קהילה, שרותי תרבות וספורט, לרבות מתקני תפעול</p> <p>2. שילוב של שימושים נלווים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה להנחת דעת מהנדס העיר.</p> <p>3. לא תותר חניה עילית או תת קרקעית על מנת שלא לפגוע בנטיעות עצים בוגרים.</p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p><b>4.2.2 הוראות</b></p> <p><b>מרתפים</b></p> <p>לא יותרו מרתפים ו/או חניונים.</p>	<p><b>4.2.2</b></p> <p>א</p>
<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>ניתן יהיה לבנות פרגולות ומבני צל ושטחן יהיה בנוסף לזכויות המותרות.</p>	<p>ב</p>
<p><b>4.3 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>4.3.1 שימושים</b></p> <p>1. מבנים ומוסדות ציבור: השימושים וההוראות יותרו בהתאם לכתוב ביעוד למבנים ומוסדות ציבור סעיף 4.1.1.</p> <p>2. שטח ציבורי פתוח: השימושים יותרו בהתאם לכתוב ביעוד לשטח ציבורי פתוח סעיף 4.2.1.</p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p><b>4.3.2 הוראות</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ההוראות לשטחים המשמשים כמבנים ומוסדות ציבור יהיו ע"פ סעיף 4.1.2.</p> <p>ההוראות לשטחים המשמשים כשטחי ציבור פתוחים היו ע"פ סעיף 4.2.2.</p> <p>במידה ותחול סתירה בין ההוראות המפורטות בסעיף 4.3.2 לבין ההוראות המפורטות בסעיפים 4.1.2 ו 4.2.2 יחולו ההוראות סעיף 4.3.2.</p> <p>תא שטח 3 על המבנים הבנויים עליו, יקבע כאתר לשימור מחמיר ויחולו עליו הוראות תכנית השימור תא/2650/ב. יעוד הקרקע הוא שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור. קביעת היקף הזכויות לניוד מתא שטח 3 יהיו בהתאם לנספח ה' לתכנית השימור תא/2650/ב'. מתוכם היקף זכויות הבניה שינוידו בהתאם לנספח ה' לתכנית השימור במסגרת תכנית עתידית יעמוד על 5253 מ"ר.</p> <p>תכסית הבניה המותרת בתא שטח 3 לא תעלה על 50% משטח המגרש.</p> <p>תא שטח 7: לפחות 3 דונם משטח המגרש יוגדרו לטובת שטח ציבורי פתוח, תכסית הבניה העל קרקעית ביתרת השטח לא תעלה על 75%.</p>	<p><b>4.3.2</b></p> <p>א</p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מיקומם של המבנים ומוסדות הציבור החניונים התת קרקעים והשטחים הציבוריים הפתוחים יקבעו בתוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.</p>	<p>ב</p>

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p><b>חניה</b></p> <p>1. לא יותרו מרתפים וחניה בתחום שיוגדר כשטח ציבורי פתוח במסגרת תוכנית הבינוי ופיתוח.                      2. בתא שטח 7, תתאפשר בניית חניה ציבורית תת קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש הציבורי עצמו.</p>	ג
<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>תא שטח 3 : לא תותר כל תוספת בניה באתר לשימור , למעט תוספת של 350 מ"ר שטח עיקרי ו-90 מ"ר שטח שרות. מיקום תוספת הבניה יקבע בתיאום עם מחלקת השימור בעיריית ת"א.                      שטחים עבור גזוזטראות בשאר תאי השטח יהיו בנוסף לזכויות המותרות בטבלה 5.</p>	ד



תכנון זמין  
הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת (4)				מעל הכניסה הקובעת (6)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
0	5	(5) 3	(5) 3	(4)	6	30	(3) 60	(2) 270	(1)	70	200	633	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
2	4	(5) 3	(5) 3		2	12	20	10		5	5	659	5	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח			
2	4	(5) 3	(5) 3		2	12	20	10		5	5	422	6	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח			
0	4	(5) 2.5	(5) 2.5	(4)	5	24	(3) 60	(2) 270	(1)	70	200	446	2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור			
0	3	0	0	(4)	3	15	50	(2)	(1)	(7) 90	(6) 350	1403	3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור			
5	(9) 5	(5) 5	(5) 5	(4)	10	40	(8)	(2) 400	(1)	100	(2) 300	5381	7	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

סעיפים בהוראות התכנית המתייחסים לזכויות הבניה יהוו השלמה לטבלה זו.

במידה ותא שטח 2 ישמש כשצ"פ ולא נוצלו בו מלוא זכויות הבניה, ניתן יהיה לממשם בתא שטח 7.

ניתן להקים גזוזטראות בשטח מכסימאלי של עד 15% מהשטח העיקרי, זכויות אלו יהיו בנוסף לזכויות העיקריות ולמטרה זו בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה והוראות הבניה יהיו עפ"י תוכנית ע 1

בבתי ספר וגני ילדים יותר שימוש עיקרי בתת הקרקע לאחר אישור היחידה לאיכות הסביבה ובהתאם לסעיף 6.4.4 בהוראות התכנית לעניין ביצוע סקר גזי קרקע ומיגון מרתפים באזורים מזהמים..

(2) שטחי בניה שידרשו כתוצאה מהתאמת המבנה לבניה בת קיימא, יהיו מעבר לזכויות אלו בהיקף של עד 10% משטח המגרש.

(3) תותר הגדלת תכסית הבניה עד 10% בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

(4) זכויות הבניה והוראות הבניה יהיו עפ"י תוכנית ע 1.

(5) תותר בניה בקו בנין צידי 0.

(6) הערך מתיחס למ"ר, הערה: תותר תוספת בניה מעבר לשטחים הקיימים במבנים לשימור של 350 מ"ר שטח עיקרי..

(7) הערך מתיחס למ"ר, הערה: תותר תוספת בניה מעבר לשטחים הקיימים במבנים לשימור של 90 מ"ר שטח שרות..

(8) לפחות 3 דונם מתא שטח זה יהיו שטח ציבורי פתוח, תכסית הבניה העל קרקעית על יתרת השטח תהיה עד 85%.

(9) יותר קו בנין 0 לכיוון השצ"פ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	
	<p>1. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י דין.</p>	
<b>6.2</b>	<b>שימושים חורגים</b>	
	<p>לאחר אישור התוכנית לא יאושר חידוש רישיון עסק והוצאת היתר לשימוש חורג בתחום התכנית באופן המהווה סתירה להוראות התכנית.</p>	
<b>6.3</b>	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>	
	<p>1. תנאי להגשת הבקשה להיתר בנייה יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית שתעשה לכל מגרש בנפרד תכנית בינוי והפיתוח תתייחס לנושאים הבאים:</p> <p>א. השימושים במגרש ואופן השילוב ביניהם.</p> <p>ב. העמדת המבנה/ מבנים ואופן הבינוי.</p> <p>ג. שלביות הבניה.</p> <p>ד. תכנית פיתוח למתחם כולו לרבות חמרי גמר, שתילת עצים.</p> <p>ה. הסדרי תנועה וחניה לרבות כניסות ויציאות לחניה.</p> <p>ו. בניה ירוקה</p> <p>ז. שימושים מטרדיים בסמיכות - בהתיעצות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב</p> <p>ח. כל נושא נוסף שידרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ט. תכנית העיצוב שתיערך למגרש 3 "אלוף בצלות" תהיה לאישור מחלקת שימור מבנים.</p>	
<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	
	<p>1 תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 3 יהיה אישור תכנית בסמכות מקומית לניוד זכויות משימור על פי הוראות תכנית השימור 2650ב'.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכל מגרש בנפרד.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס'5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>4. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה, יהיה ביצוע תכנית דיגום גז הקרקע שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה. במידה ותוצאות הדיגום יקבעו שיש למגן את המבנה ? תנאי בהיתר הריסה/חפירה/בניה, יהיה ביצוע מיגון המבנה מפני גזי קרקע, בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה:</p> <p>א. במידה וסקר הקרקע קבע כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע שמחייב טיפול בקרקעות מזהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע.</p> <p>ב. בהתאם לממצאי הסקר הקרקע ובמידת הצורך, עריכת סקר מי תהום על פי הנחיות ראשות המים.</p> <p>ג. בהתאם לממצאי סקר מי תהום ובמידה וידרש, נקיטת פעולות לטיפול במוקד זיהום הקרקע ומי התהום, בהנחיית ראשות המים.</p> <p>ד. בהתאם לממצאי הסקרים שפורטו לעיל, תקבע עמדת רשות המים בנוגע לבניה משמרת מים בתחום התוכנית.</p> <p>שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו בהתקיים כל אחד מהסעיפים הנ"ל.</p> <p>5. יש לקבל אישור רשות המים להשפלת מפלסי מי תהום לצורך עבודות הבניה והביסוס ע"פ דין</p>	

<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>וכתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>6. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה היה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת מסמך סביבתי שיתייחס להיבטי איכות אויר, קרינה, רעש ואקוסטיקה.</p>
<b>6.5</b>	<b>חניה</b>
	<p>תוקצה חנייה לאופניים ולרכב דו גלגלי ע"פ תקן חניה שיקבע ע"פ החלטת הועדה המחוזית מיום 25.06.2012 וע"פ עדכנו מעת לעת.</p>
<b>6.6</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>טיפול פסולת הבנייה יהיה על פי תוכנית האב של פסולת בניין במחוז תל אביב מיום 30.10.2006 ועדכונה מעת לעת.</p>
<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>
	<p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p>
<b>6.8</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>1. תכנון שימור העצים יעשה בשלב הכנת תוכנית הבינוי והפיתוח התוכנית תכלול מפרט שימור.</p> <p>2. כריתה והעתקה יתבצעו לאחר תוכניות מפורטות, היתר בניה ורישיון מפקיד היערות.</p>
<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	לי"ר

