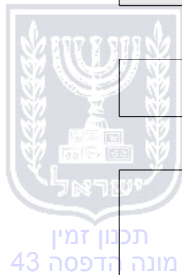


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0301101

תא/3944 מתחם וינגייט - לה גוארדיה



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 :

06/02/2017

לאשר את התוכנית

01/05/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מיועדת לאפשר הליך התחדשות עירונית לתא השטח בין רחוב וינגייט ורחוב לה-גוארדיה, מערבית לשדרות המעפילים, בהתאם למדיניות התכנונית של עיריית תל אביב. התכנית מאפשרת פינוי חמישה מבני מגורים ותיקים ומבנה עירוני אחד, והקמת מבני מגורים מעל חזית מסחרית ומבנה תעסוקה. התכנית מאפשרת הרחבת הרחובות ההיקפיים, על מנת לשפר את המרחב הציבורי ברחוב מוצע לבחון פתרון תנועתי מערכתי הכולל חיבור המשך רחוב וינגייט למערך התנועה העירוני וביטול השיקוע המאושר בין רחוב לה גוארדיה לרחוב המעפילים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תא/3944 מתחם וינגייט - לה גוארדיה

מספר התכנית 507-0301101

1.2 שטח התכנית 25.260 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 ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא 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 | 180150 |
| קואורדינאטה Y | 663000 |

1.5.2 תיאור מקום

תא השטח התחום ברחוב לה גוארדיה מדרום, רחוב וינגייט מצפון, שדרות המעפילים ממזרח ונתיבי איילון ממערב

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

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|-----------|-------------|
| | 4 | וינגייט | תל אביב-יפו |
| | 8 | וינגייט | תל אביב-יפו |
| | 6 | וינגייט | תל אביב-יפו |
| | 1 | וינגייט | תל אביב-יפו |
| | 2 | וינגייט | תל אביב-יפו |
| | 10 | וינגייט | תל אביב-יפו |
| | 21 | לה גארדיה | תל אביב-יפו |
| | 17 | לה גארדיה | תל אביב-יפו |
| | 19 | לה גארדיה | תל אביב-יפו |
| | 13 | לה גארדיה | תל אביב-יפו |
| | 15 | לה גארדיה | תל אביב-יפו |
| | 11 | לה גארדיה | תל אביב-יפו |

שכונה יד אליהו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספרי חלקות בחלקן | מספרי חלקות בשלמותן | חלק / כל הגוש | סוג גוש | מספר גוש |
|-------------------|---------------------|---------------|---------|----------|
| 3, 11 | 4-10 | חלק | מוסדר | 7090 |
| 34-35, 39, 50-52 | | חלק | מוסדר | 7108 |

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



לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|----------------|-------------------|
| 26/08/1976 | 2362 | 2247 | | אישור ע"פ תמ"א | תמא/ 3 |
| 25/05/1997 | 3620 | 4525 | על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 4/2 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגנלי"ה ומיכשול דקיק | כפיפות | תמא/ 2 /4 |
| 19/04/1973 | 1 | 1912 | | החלפה | תא/ 1205 |
| 05/08/1954 | | 364 | | החלפה | תא/ 367 |
| 23/08/1951 | 1273 | 184 | | החלפה | תא/ 87 |
| 20/08/2007 | 3996 | 5705 | | החלפה | תא/ ג/ 1 |
| 16/04/2001 | 2239 | 4978 | | החלפה | תא/ ח |
| 27/11/2003 | | 5250 | | החלפה | תא/ מק/ 3366 |
| 16/04/2008 | 2865 | 5797 | כפופה לתכנית תא/מק/ 3482 על שינוייה. | כפיפות | תא/ מק/ 3482 |
| 15/01/2004 | 1594 | 5264 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול. | שינוי | תא/ ע/ 1 |
| 01/09/1966 | | 1300 | | החלפה | תא/ 1002 |
| 28/01/1988 | | 3523 | | החלפה | תא/ 2325 |
| 07/11/1991 | 606 | 3940 | | החלפה | תא/ 2381 |
| 30/09/2001 | 12 | 5020 | | החלפה | תא/ 2381 א |
| 29/04/1965 | 1748 | 1177 | | החלפה | תא/ 880 |
| 22/02/1951 | 677 | 145 | | החלפה | תא/ K |

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--------------------------|-------------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------|
| כן | | | דורון צפריר | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | דורון צפריר | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 16: 37 13/02/2019 | דורון צפריר | 13/02/2019 | 1 | 1: 500 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | נספח נופי - תכנית וחתכים | 09: 51 05/05/2016 | ליאור לוינגר | 30/06/2015 | 1 | 1: 500 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | נספח עצים בוגרים | 09: 53 05/05/2016 | ליאור לוינגר | 30/06/2015 | 1 | 1: 500 | מחייב | סביבה ונוף |
| לא | | 10: 10 18/02/2019 | נתן תומר | 17/02/2019 | 1 | 1: 500 | מנחה | תנועה |
| לא | | 14: 01 17/05/2016 | דורון צפריר | 13/07/2015 | 1 | 1: 1250 | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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 |
|----------------|-------------|-------------|---------------|-------------|-----------------|------------|-----|------------|------------|-------|
| | ועדה מקומית | ועדה מקומית | | ועדה מקומית | תל אביב- יפו | אבן גבירול | 69 | 03-5217386 | 03-5217386 | |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|---------------|---------------|------------------------------------|-----------------|---------------|-----|------------|---------------|----------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | דורון צפריר | 23546 | פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ | בני ברק | בן גוריון דוד | 1 | 03-6142142 | 03-6142141 | info@fa- za.co.il |
| מודד מוסמך | מודד | רם בן חיים | 723 | רם מדידות | ראשון לציון | (1) | 10 | 03-9613720 | | ram@ram.or g.il |
| נוף | יועץ נופי | ליאור לווינגר | 106595 | סטודיו אורבנוף | תל אביב- יפו | בן שמן | 6 | 03-7369111 | 151-3-7369111 | leor@nof.co.i l |
| תנועה | יועץ תחבורה | נתן תומר | 10164 | נתן תומר הנדסה אן טי אי בע"מ | תל אביב- יפו | (2) | 20 | 03-6242499 | | oleg@nte.co.i l |



(1) כתובת: הכשרת הישוב 10 ראשון לציון.

(2) כתובת: בית הילל 20 תל אביב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

| מונח | הגדרת מונח |
|-------------|---|
| דירות קטנות | דירות ששטחן הכולל (עיקרי + ממ"ד) לא יעלה על 80 מ"ר. |

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**

הקמת פרויקט התחדשות עירונית המשלב שימושי מגורים, תעסוקה ומסחר בחזית רחוב לה גוארדיה, וזאת ע"י שינוי ייעוד הקרקע והשימושים, שיפור המרחב הציבורי בתחום התכנית והסדרה תנועתית ברחובות ההיקפיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד ממגורים 3א ושטח לתכנון בעתיד, למגורים ד' ותעסוקה

קביעת חובת חזית מסחרית

קביעת שטחי בניה על ותת קרקעיים

קביעת הוראות בניה:

א. קביעת קווי בניין

ב. קביעת מניין הקומות: עד 28 קומות מעל קומת קרקע כפולה + קומת גג חלקית

קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי

קביעת הוראות בינוי

קביעת הוראות לביטול השיקוע בצומת הרחובות לה גוארדיה והמעפילים

קביעת הוראות למרתפים

קביעת הוראות לבניה ירוקה

קביעת תנאים למתן היתרי בניה

קביעת הוראות לרישום שטחים ציבוריים



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|--------------------|
| מגורים די' | 4 - 2 |
| תעסוקה | 1 |
| דרך מאושרת | 202 - 200 |
| דרך מוצעת | 208 ,206 ,205 ,203 |
| דרך ו/או טיפול נופי | 204 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|------------|----------------|
| הנחיות מיוחדות | דרך מאושרת | 202 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מגורים די' | 2 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים די' | 4 - 2 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | תעסוקה | 1 |
| חזית מסחרית | מגורים די' | 4 - 2 |
| חזית מסחרית | תעסוקה | 1 |
| מבנה להריסה | דרך מאושרת | 201 |
| מבנה להריסה | דרך מוצעת | 208 ,205 ,203 |
| מבנה להריסה | מגורים די' | 4 - 2 |
| מבנה להריסה | תעסוקה | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|------------------|---------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך | 7,425 | 29.41 |
| דרך משולבת | 2,970 | 11.77 |
| חניה | 54 | 0.21 |
| מגורים 3א | 10,611 | 42.04 |
| שטח לתכנון בעתיד | 1,362 | 5.40 |
| שטח פרטי פתוח | 1,197 | 4.74 |
| שטח ציבורי פתוח | 1,624 | 6.43 |
| סה"כ | 25,243 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|---------------------|------------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך ו/או טיפול נופי | 993.89 | 3.93 |
| דרך מאושרת | 7,423.49 | 29.39 |
| דרך מוצעת | 8,021.53 | 31.76 |
| מגורים די' | 6,861.2 | 27.16 |
| תעסוקה | 1,960.52 | 7.76 |
| סה"כ | 25,260.63 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ד' |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>א. קומות מרתף:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כול השימושים המותרים על פי תכנית ע/1. 2. בקומת מרתף עליונה יותרו בנוסף גם שטחים עיקריים משותפים למגורים כמו מועדון דיירים, וכן שטחים עיקריים ושטחי שירות למסחר. 3. חניות ומתקני חניה לאופניים ואופנועים. <p>ב. קומת קרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מבואות כניסה למגורים. 2. שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין, לרבות מועדון דיירים. 3. שטחים עיקריים למסחר - שימוש מחייב בחזית רח' לה גוארדיה 4. שטחי שירות לשימושים שפורטו לעיל. <p>ג. קומות טיפוסיות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחים עיקריים למגורים 2. שטחי שירות לשימושים שפורטו לעיל. <p>ד. קומת גג:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. דירות גג 2. חדרים ומתקנים טכניים <p>ה. שטחים לצורכי ציבור:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במבנים ישולבו שטחים מבונים לצורכי ציבור למטרות חינוך, רווחה, תרבות ומשרדי עירייה, שיירשמו על שם העירייה בהתאם לדין במסגרת הוראות תכנית החלוקה החדשה. 2. שטח השימושים לצורכי ציבור לא יפחת מהקבוע בטבלה 5. 3. השימושים הציבוריים ייקבעו בהתאם לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו. בתא שטח 2 לא יותרו שימושים רגישים כגון גן ילדים ומועדון קשישים. 4. מיקום השימושים לצורכי ציבור בתוך תאי השטח, והבטחת גישה נפרדת, יקבעו במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי. |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. בינוי באגפים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבינוי בכל מגרש יכלול שני אגפים: מבנה מרקמי לכיוון רח' לה גוארדיה, ומגדל לכיוון רח' וינגייט. מיקום האגפים העקרוני והמרחק המזערי ביניהם יהיה כמוצג בתרשים ההוראות המחייבות בנספח הבינוי. תתאפשר גמישות של עד 10% במרווח שבין המגדל לבינוי המרקמי עבור אלמנטים קונסטרוקטיביים או אילוצי בטיחות וממ"דים. הקטנת המרווח מעבר לכך תהיה סטיה ניכרת. 2. שני האגפים יבנו מעל מרתף חניה משותף. 3. ניתן לקשור בין האגפים ברצף בנוי בקומת הקרקע. 4. קו הבניין לרח' וינגייט הנו מחייב. חזית האגף הצפוני (המגדל) תוצמד ברובה לקו הבניין (קו הרחוב). 5. גובה הכניסה לדירה העליונה באגף המרקמי לכיוון לה גוארדיה לא יעלה על 29.0 מ' ממפלס הכניסה. סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת. |



4.1

מגורים ד'

6. גובה המגדלים לא יעלה על האמור בטבלה 5.

ב. גובה קומות

1. גובה קומת מרתף טיפוסית לא יעלה על 3 מ' נטו (מריצוף לתחתית הקורות). ניתן יהיה לאשר גובה גדול יותר לקומות המרתף באישור מהנדס העיר.

2. גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 5 מ' נטו (מריצוף לתחתית הקורות). ניתן יהיה לאשר גובה גדול יותר לקומות המרתף באישור מהנדס העיר.

3. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ' ברוטו (מריצוף לריצוף). תותר הקמת יציע כהגדרתו בתקנות.

4. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו (מריצוף לריצוף).

5. גובה קומת הגג לא יעלה על 6.0 מ' ברוטו, מפני הריצוף לנקודה הגבוהה במבנה.

ג. קומת הקרקע

1. תותר כניסת הולכי רגל למבני המגורים מכל הרחובות המקיפים את המגרש.

2. במקומות המסומנים בתרשים ההוראות המחייבות בנספח הבינוי, ישמרו מעברים להולכי רגל בין רחוב וינגייט ורחוב לה גארדיה. הסימון בנספח הבינוי הנו עקרוני בלבד, ויקבע סופית בתכנית עיצוב אדריכלי. רוחב המעברים לא יפחת מ-3 מ', ותובטח בהם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, כמפורט בהוראות לרישום זיקת הנאה בפרק 6.

ד. סטיו עמודים (קולונדה)

1. בקומת הכניסה לכיוון רחוב לה גוארדיה ושדרות המעפילים יבנה מעבר מקורה (קולונדה) כמסומן בנספח הבינוי.

2. רוחב המעבר לא יפחת מ-3 מ'.

3. המעבר המקורה יפותח כהמשך רציף של המדרכה.

ה. בניה על הגגות - כללי

1. במסגרת זכויות הבניה תותר בניה על הגג ובלבד שתכסית הבניה לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה. תותר הצמדת החלקים המבונים על הגג לחזיתות המבנה.

2. תותר בניית מעקות גג כהמשך רציף לחזית הבניין בגובה קומה מלאה ובשילוב פתחים ורפפות, לשם הסתרת מתקנים טכניים.

ו. בניה על הגגות - אגפים מרקמיים

1. תישמר נסיגה של 2 מ' לפחות לכיוון רחוב לה גוארדיה ורחוב המעפילים.

2. מתקנים טכניים ישולבו ככל הניתן בחללים מבונים בקומת הגג הבנויה. מתקנים טכניים על הגג העליון יוסתרו ככל הניתן מהרחוב ומקומות המגורים במגדלים הסמוכים.

ז. מחסנים דירתיים:

1. תותר הקמת מחסנים דירתיים בשטח כולל שלא יגדל מ-10 מ"ר נטו במוצע ליחיד.

המחסנים יתוכננו במרתפים בלבד.



4.2

תעסוקה

4.2.1

שימושים

א. קומות מרתף:



| תעסוקה | 4.2 |
|---|-------|
| <p>1. כול השימושים המותרים על פי תכנית ע/1.</p> <p>2. בקומת מרתף עליונה יותרו שטחים עיקריים ושטחי שירות לשימושי המסחר, וכן שטחי שירות לשימושי התעסוקה.</p> <p>3. חניות ומתקני חניה לאופניים ואופנועים.</p> <p>ב. קומת קרקע:</p> <p>1. מבואות כניסה למשרדים.</p> <p>2. שטחים עיקריים למסחר.</p> <p>3. שטחים מבונים לצרכי ציבור למטרות חינוך, רווחה, תרבות ועירייה, שירשמו על שם העירייה.</p> <p>4. שטחי שירות לשימושים שפורטו לעיל.</p> <p>ג. קומות טיפוסיות:</p> <p>1. שטחים עיקריים למשרדים.</p> <p>2. שטחים מבונים לצרכי ציבור למטרות חינוך, רווחה, תרבות ועירייה, שירשמו על שם העירייה.</p> <p>3. שטחי שירות לשימושים שפורטו לעיל.</p> <p>ד. קומת גג:</p> <p>1. חדרים ומתקנים טכניים</p> <p>ה. שטחים לצורכי ציבור:</p> <p>1. במבנים ישולבו שטחים מבונים לצורכי ציבור למטרות חינוך, רווחה, תרבות ועירייה, שירשמו על שם העירייה בהתאם לדין במסגרת הוראות תכנית החלוקה החדשה.</p> <p>2. שטח השימושים לצורכי ציבור לא יפחת מהקבוע בטבלה 5.</p> <p>3. השימושים הציבוריים ייקבעו בהתאם לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו. בתא שטח 1 לא יותרו שימושים רגישים כגון גן ילדים ומועדון קשישים.</p> <p>4. מיקום השימושים לצורכי ציבור בתוך תאי השטח, והבטחת גישה נפרדת, יקבעו במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי.</p> | |
| הוראות | 4.2.2 |
| <p>הוראות בינוי</p> <p>א. גובה קומות</p> <p>1. גובה קומת מרתף טיפוסית לא יעלה על 3 מ' נטו (מריצוף לתחתית הקורות). ניתן יהיה לאשר גובה גדול יותר לקומות המרתף באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 5 מ' נטו (מריצוף לתחתית הקורות). ניתן יהיה לאשר גובה גדול יותר לקומות המרתף באישור מהנדס העיר.</p> <p>3. גובה קומת הקרקע יהיה כפול, ולא יעלה על 6 מ' ברוטו (מריצוף לריצוף). תותר הקמת יציע כהגדרתו בתקנות.</p> <p>4. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 4.0 מ' ברוטו (מריצוף לריצוף).</p> <p>5. גובה קומת הגג לא יעלה על 6.0 מ' ברוטו, מפני הריצוף לנקודה הגבוהה במבנה.</p> <p>ב. סטיו עמודים (קולונדה)</p> <p>1. בקומת הכניסה לכיוון רחוב לה גוארדיה ולכיוון נתיבי איילון יבנה מעבר מקורה (קולונדה) כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2. רוחב המעבר לא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>3. המעבר המקורה יפותח כהמשך רציף של המדרכה.</p> | א |



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

| | |
|---|------------|
| תעסוקה | 4.2 |
| <p>ג. קומה טכנית על הגג</p> <p>1. במסגרת זכויות הבניה תותר הקמת קומה טכנית על הגג, ובלבד שתכנית הבניה לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה. תותר הצמדת החלקים המבונים על הגג לחזיתות המבנה.</p> <p>2. תותר בניית מעקות גג כהמשך רציף לחזית הבניין בגובה קומה מלאה ובשילוב פתחים ורפפות, לשם הסתרת מתקנים טכניים.</p> | |

| | |
|--|--------------|
| דרך מאושרת | 4.3 |
| שימושים | 4.3.1 |
| השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. | |
| הוראות | 4.3.2 |
| הנחיות מיוחדות | א |
| <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>תכנית זו מאפשרת את ביטול פתרון השיקוע המאושר בתכנית תא/מק/3482. תנאי לביטול פתרון השיקוע יהיה אישור משרד התחבורה לפתרון תחבורתי חלופי.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

| | |
|---|--------------|
| דרך מוצעת | 4.4 |
| שימושים | 4.4.1 |
| השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. | |
| הוראות | 4.4.2 |
| הוראות פיתוח | א |
| בצידו הצפוני של רחוב לה גוארדיה יפותח שביל אופנים. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

| | |
|--|--------------|
| דרך ו/או טיפול נופי | 4.5 |
| שימושים | 4.5.1 |
| השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, וכן שימושי שצ"פ הכוללים גינון, פיתוח נופי ושבילים לאופניים ולהולכי רגל. | |
| הוראות | 4.5.2 |
| הוראות פיתוח | א |
| <p>ככל שלא יהיה צורך בשטח זה לצורך הרחבת הכביש עבור הירידה לנתיבי איילון ורציפות ובטיחות התנועה ברמפת הירידה צפונה לנתיבי איילון, ישמש השטח לשצ"פ, שבילי אופניים ולהולכי רגל בלבד, ויפותח כגינה כחלק מהשצ"פ הקיים שמצפון לתכנית.</p> | |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--------------------------|---|--------------|-------------------------|-----------------------|---------|----------------------|--------------------|---------|-------|---------------------------|-------------------|-------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | גודל מגרש כללי | |
| | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | עיקרי |
| (4) | (4) | (4) | (4) | 6 | (3) 25 | 116 | | 31900 | (2) 9000 | (1) 400 | 6500 | 16000 | 1967 | 1 | מסחר ותעסוקה | תעסוקה | |
| | | | | | | | | 1000 | | | (5) 500 | 500 | | 1 | מבנים ומוסדות ציבור | תעסוקה | |
| (4) | (4) | (4) | (4) | 6 | (8) 27 | 108 | (7) 167 | 32965 | (2) 10737 | | 7158 | (6) 15070 | 2376 | 2 | מגורים | ד' מגורים | |
| | | | | | | | | 920 | | (1) 400 | 120 | 400 | | 2 | מסחר | ד' מגורים | |
| | | | | | | | | 300 | | | (9) 150 | 150 | | 2 | מבנים ומוסדות ציבור | ד' מגורים | |
| (4) | (4) | (4) | (4) | 6 | (10) 28 | 112 | 144 | 27825 | (2) 9000 | | 6185 | 12640 | 2232 | 3 | מגורים | ד' מגורים | |
| | | | | | | | | 920 | | (1) 400 | 120 | 400 | | 3 | מסחר | ד' מגורים | |
| (4) | (4) | (4) | (4) | 6 | (10) 28 | 112 | 144 | 27825 | (2) 9000 | | 6185 | 12640 | 2234 | 4 | מגורים | ד' מגורים | |
| | | | | | | | | 920 | | (1) 400 | 120 | 400 | | 4 | מסחר | ד' מגורים | |
| | | | | | | | | 600 | | | (11) 300 | 300 | | 4 | מבנים ומוסדות ציבור | ד' מגורים | |

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:

א. לפחות 20% מסך יחידות הדיור בכל מגרש תהינה דירות קטנות, כהגדרתן בתכנית זו. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו, בהסכמת בעלים ובאישור הועדה המקומית, ובלבד שלא יפחת מספר יחיד הקטנות בכלל התכנית.

ב. שטחי השירות המפורטים בטבלה ישמשו גם את שטחי המסחר.

ג. ניתן להעביר שטחים לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בין מגרשים 3 ו-4 בתיאום עם העירייה.

ד. יותר לבנות מרפסות מקורות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליחיד ועד 14 מ"ר ליחיד בנוסף לשטחי הבניה העיקריים למגורים המפורטים בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטחים אלו ישמשו למסחר בלבד, כחלק מהיחידה המסחרית בקומת הקרקע.

(2) מימוש שטחי המרתפים יותנה בעמידה בהוראות תכנית ומספר הקומות. שטחים שלא ייכנסו בנפח המותר יבוטלו.

(3) מעל קומת קרקע, ועוד קומת גג חלקית.

ככל שתידרש תוספת קומה לצורך שילוב השימוש לצרכי ציבור, ניתן יהיה להוסיפה למניין הקומות במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, מבלי שהדבר יחשב שינוי לתכנית. גובה מרבי לבניה כאמור בהוראות פרק 6..

(4) לפי המסומן בנספח בינוי.

(5) מתוך שטחים אלו, 165 מ"ר ישמשו כשיטחי שירות כהגדרתם בחוק. 335 מ"ר נוספים ישמשו עבור חצרות מקורות בלבד. לא יותר שימוש אחר בשטחים אלו.

(6) 1,870 מ"ר מתוך האמור לעיל יהיו מותנים בהסכמת בעלים להליך איחוד וחלוקה.

(7) 17 יח"ד מתוך האמור לעיל תהינה מותנות בהסכמת הבעלים להליך איחוד וחלוקה.

(8) במגדל: 27 קומות מעל קומת קרקע, ועוד קומת גג חלקית.

באגף המרקמי: 7 קומות מעל קומת קרקע כפולה, לא כולל בניה על הגג.

ככל שתידרש תוספת קומה לצורך שילוב השימוש לצרכי ציבור, ניתן יהיה להוסיפה למניין הקומות במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, מבלי שהדבר יחשב שינוי לתכנית.

(9) מתוך שטחים אלו, 50 מ"ר ישמשו כשיטחי שירות כהגדרתם בחוק. 100 מ"ר נוספים ישמשו עבור חצרות מקורות בלבד. לא יותר שימוש אחר בשטחים אלו.

(10) במגדל: 28 קומות מעל קומת קרקע, ועוד קומת גג חלקית.

באגף המרקמי: 7 קומות מעל קומת קרקע, לא כולל בניה על הגג.

ככל שתידרש תוספת קומה לצורך שילוב השימוש לצרכי ציבור, ניתן יהיה להוסיפה למניין הקומות במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, מבלי שהדבר יחשב שינוי לתכנית.

(11) מתוך שטחים אלו, 100 מ"ר ישמשו כשיטחי שירות כהגדרתם בחוק. 200 מ"ר נוספים ישמשו עבור חצרות מקורות בלבד. לא יותר שימוש אחר בשטחים אלו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות

| | |
|--|------------------------------|
| 6.1 | עיצוב פיתוח ובינוי |
| <p>1. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500 (א) אחר על פי הנחית מהנדס העיר). התכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר: בינוי ומרווחים בין כל מגדל לבינוי המרקמי הסמוך לו, מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הועדה המקומית.</p> <p>2. תכנית העיצוב האדריכלי תקבע הנחיות עיצוביות אחידות למבנים המרקמיים הפונים לרחוב לה גוארדיה, לרבות פרטי הקולונדה, פרטי החזית המסחרית והשילוט, עיצוב מרפסות ופתחים, חומרי גמר, גובה קומות וכו'. הוראות אלו תהיינה מחייבות לכל מגרשי המגורים.</p> <p>3. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול בין היתר תכנון מפורט של הפיתוח הסביבתי לכל שטח התכנית, לרבות גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה, פרטי המצללות וכדומה.</p> <p>4. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, יקבעו דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קוי ביוב וניקוז, דרכים, עמודי תאורה וכל עבודות התשתיות הכרוכות בביצוע התכנית, בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.</p> <p>5. התוכנית תכלול הוראות לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>6. התכנית תכלול סימון השטחים שירשמו כזיקת הנאה, כאמור בסעיף 6.2.</p> <p>7. תכנית העיצוב האדריכלי תקבע הוראות לשילוב השטחים המבונים לצרכי ציבור במבנים באופן שיבטיח את תפקודם לצד השימוש הראשי.</p> <p>8. תכנית העיצוב האדריכלי תטמיע מסקנות של נספח אקלימי לעניין השפעות הרוח.</p> | |
| 6.2 | רישום זיקת הנאה |
| <p>1. השטחים במפלס הרחובות המשמשים את המרחב הציבורי ירשמו כזיקת הנאה לטובת הציבור בלשכת רשם המקרקעין, לרבות: הרחבת מדרכות, מעברים ציבוריים מקורים (קולונדות) וכו'.</p> <p>2. במקרה בו תוקם ירידה משותפת למרתף חניה עבור שני מגרשים, תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בשטח הדרוש לירידה ולתמרון.</p> <p>3. סימון זיקת ההנאה בתשריט ובנספח הבינוי הנו עקרוני בלבד. המיקום המדויק ומימדי זיקת ההנאה יקבעו בשלב הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>4. העירייה תהא רשאית לתחזק את השטחים בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל במקום בעלי הזכויות.</p> | |
| 6.3 | הוראות פיתוח |
| <p>1. לאורך הרחובות וינגייט, לה גוארדיה ושדרות המעפילים ינטעו עצי צל בוגרים.</p> <p>2. עומק האדמה בשטחים המגוננים לא יפחת מ-1.5 מ'.</p> | |
| 6.4 | תנאים למתן היתרי בניה |
| <p>1. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי בכפוף להוראות סעיף 6.1 בתכנית זו ואישורה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית למבנה אשר גובהו עולה על 60 מ' מעל פני השטח הנו</p> | |



| תנאים למתן היתרי בניה | 6.4 |
|-----------------------|---|
| | <p>אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. הצגת פתרונות למניעת מטרדים וזיהום הסביבה בתקופת הבניה עקב עבודות הבניה, וכל זה בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית תל-אביב.</p> <p>4. הצגת פתרונות למניעת מפגעים סביבתיים לאחר שלב ההקמה, לרבות הבטחת מניעת נזקי רעש, הצפות, שיטפונות, השפלת מים, קרינה אלקטרומגנטית וכו', בתיאום עם היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב ובאישורה.</p> <p>5. הבטחת רישום השטחים בזיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>6. הכנת מפה לצורכי רישום עם הגבולות הסופיים של המגרשים.</p> <p>7. 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>8. הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה.</p> <p>9. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>10. תאום עם חברת נתיבי איילון. התאום יכלול בין היתר התייחסות להיבטי תנועה, הסדרי תנועה זמניים בעת ביצוע העבודות, הצבת עוגנים בתחומי הדרכים הגובלות, קירוי האיילון, גישה לכביש 20, תחזוקה וכל נושא אחר אשר נתיבי איילון תראה אותו כראוי לתיאום</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה לכל אחד מהמתחמים (תאי שטח 1-2, תאי שטח 3-4), יהיה הגשת תצ"ר על פי דין בהסכמת כלל בעלי הזכויות, ולחילופין בהיעדר הסכמה, אישור תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז', הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון ככל שהדבר ידרש. כל אחת מהאפשרויות נתונה לכל מתחם בנפרד.</p> <p>12. תנאי למתן היתר חפירה/הריסה/בניה, יהיה ביצוע סקר גז קרקע שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. במידה וסקר גז הקרקע קבע שיש למגן את המבנה, תנאי בהיתר חפירה/הריסה/בניה יהיה ביצוע מיגון המבנה מפני גזי קרקע, בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה.</p> |
| מרתפים | 6.5 |
| | <p>א. חיבור מרתפים</p> <p>1. ניתן יהיה להקים מרתפים עד גבול המגרש, בכל הכיוונים.</p> <p>2. ניתן יהיה לחבר בין מרתפי שני מגרשים או יותר, ולהקים ירידה משותפת לחניה, ובלבד שתירשים זיקת מעבר לכי רכב בין המגרשים.</p> <p>ב. תכסית המרתפים</p> <p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>2. ניתן למקם שטחים אלו גם בתחום ייעוד דרך.</p> <p>ג. פתחי אוורור</p> <p>1. לא יותרו פתחי אוורור לשטחים ציבוריים.</p> <p>ד. מרתפי הבניינים ימוגנו נגד הצפות ושיטפונות.</p> <p>ה. לא תתאפשר הצבת עוגנים לתוך תחום המיסעה של כביש 20</p> |
| בניה ירוקה | 6.6 |
| | <p>בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא, לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכדו'), מיחזור</p> |

| | |
|---|--------------------|
| <p>6.6 בניה ירוקה</p> | <p>6.6</p> |
| <p>פסולת, שימור וחסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכיוצא בזה ע"פ הנחיות מהנדס העיר.</p> | |
| <p>6.7 הוראות בינוי</p> | <p>6.7</p> |
| <p>1. הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע בכיוון רחוב לה גארדיה הינה מחייבת. לא תתאפשר הקמת מבנה ללא חזית מסחרית. 2. אורך החזית המסחרית לא יפחת משני שלישי אורך החזית בקומת הקרקע, ועומקה לא יפחת מ-6 מ'. יותרו שינויים בהוראה זו במידה ומהנדס העיר שוכנע כי יש בכך צורך.</p> | |
| <p>6.8 רישום שטחים ציבוריים</p> | <p>6.8</p> |
| <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו, הכלולים במגרשים עליהם יחולו הוראות איחוד וחלוקה או תצ"ר כאמור לעיל, יופרשו לצרכי ציבור במסגרת הוראות תכנית החלוקה החדשה וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. השטחים המיועדים לשטחי ציבור במסגרת הוראות תכנית זו, ואשר אינם נכללים במסגרת תכנית החלוקה החדשה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין.</p> | |
| <p>6.9 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> | <p>6.9</p> |
| <p>1. תנאי היתר אכלוס הינו הקמת השטחים הציבוריים ברמת המעטפת. 2. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור. 3. תנאי לאכלוס המבנה יהיה השלמת הפיתוח הסביבתי בהתאם לתכנית הפיתוח. 4. לכול מגרש בנפרד: תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין בדבר חובת ניהול המבנה על ידי חברת ניהול ואחזקה. 5. במידה וסקר גז הקרקע קבע שיש למגן את המבנה: תנאי למתן היתר אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום / יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים סעיף זה וס"ק 13 בסעיף 6.4 - תנאים למתן היתר בניה.</p> | |
| <p>6.10 תנועה</p> | <p>6.10</p> |
| <p>1. שיפוע הירידות לחניונים יחל מעבר לתחום זיקת ההנאה. 2. בכול המגרשים יובטחו מקומות חניה לרכב דו גלגלי, ממונע ולא ממונע, על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה ולא פחות מהמפורט בנספח התנועה. 3. מספר מקומות החניה לרכב יקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה למעט תקן החניה למגורים שיקבע לפי 1:1. 4. בצידו הצפוני של רחוב לה גוארדיה ישולב שביל אופניים. 5. במגרש התעסוקה לא תותר הצמדת מקומות חניה, והחניון ינוהל כחניון ציבורי. 6. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, ינקטו אמצעים והסדרים שימנעו חסימת נתיבי התנועה על ידי משתמשי החניונים ברחוב וינגייט, בתאום עם אגף התנועה של עיריית תל-אביב-יפו. 7. חיבור בין רחוב וינגייט לרמפת נתיבי איילון, בכל כיוון נסיעה, יהיה באישור משרד התחבורה.</p> | |
| <p>6.11 איכות הסביבה</p> | <p>6.11</p> |
| <p>טיפול בפסולת בניין יהיה על פי תכנית האב של פסולת בניין במחוז תל אביב.</p> | |
| <p>6.12 איחוד וחלוקה</p> | <p>6.12</p> |
| <p>1. למגרשים 1 ו-2, ולמגרשים 3 ו-4, יבוצע הליך איחוד וחלוקה בהסכמה, או בהעדר הסכמה -</p> | |

| | |
|---|--------------------|
| <p>איחוד וחלוקה</p> | <p>6.12</p> |
| <p>על פי פרק ג' סימן ז' בחוק. 2. במגרשים 1 ו-2, הסכמה להליך איחוד וחלוקה תהווה תנאי למיצוי מלוא זכויות הבניה על פי האמור בטבלה 5 וההערות המצורפות לה.</p> | |
| <p>שמירה על עצים בוגרים</p> | <p>6.13</p> |
| <p>1. עצי פיקוס מעוקם במדרכה צפונית של רחוב וינגייט לשימור, על פי הנחיות אגרונום בעת הכנת תכניות מפורטות. 2. צאלון (מספר עץ 59) להעתקה בקרבת מקום, יש לשקול העתקה לפארק גלית. 3. עצי פיקוס קדוש מספר 33-35 : א. מספר עץ 33 לשימור במדרכה לפי הנחיות אגרונום בעת הכנת תכנית מפורטת. ב. עצים מספר 34-35 יועתקו בקרבת מקום. יש לנסות ולשלב ברצועת שתילה במדרכה של רחוב לה גוארדיה. 4. פיקוס השדרות (מספר עץ 49) יועתק בשיטת רפסודה עם נוף מלא לפי מפרט ובליוי אגרונום. יש לשקול שתילה בפארק גלית הסמוך.</p> | |
| <p>סטיה ניכרת</p> | <p>6.14</p> |
| <p>השטחים העיקריים למרפסות כמצוין בטבלה 5 יהיו ייעודיים לשימוש זה בלבד, ויבטלו אם לא ינוצלו. סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת.</p> | |
| <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> | <p>6.15</p> |
| <p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכי תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה. 2. הגובה המירבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון, וכפי שמופיע בתשריט מצב מוצע. 3. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה שגובהם עולה על 100 מ' מעל פני הים בתחום התכנית, הנו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון. 4. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L864 בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L810 בפינות מנוגדות) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6062272. 5. גובה 165 מ' מעל פני השטח מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. 6. במידה ונדרש לחרוג מגובה 165 מ' מעל פני השטח לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת המבנים, יש להגיד בקשה נפרדת לאישור צה"ל. אין ודאות כי בקשה זו תאושר. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. 7. שבועיים לפני תחילת העבודות בתחום התכנית יש לשלוח הודעת הקמה לצה"ל, על פי המפורט באישורו מיום 08.03.2018.</p> | |



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

במידה ולא יוצא היתר בניה תוך 5 שנים מיום אישור התכנית זכויות הבניה יתכלו. ניתן יהיה להאריך תקופה זו ב-5 שנים נוספות באישור הוועדה המקומית שיינתן טרם מועד התכלות הזכויות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43