

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התוכנית

תכנית מס' תא/4096

שם תוכנית: שכונת נופי ים - שטחי ציבור

גרסה מס' .....
תאריך: 13.4.2015
ע"י: אריאל מלכנין

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: תל-אביב - יפו

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית:		תכנית מס' תא/4096 "שכונת נופי ים - שטחי ציבור"
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך: 5.11.2014 פרוטוקול 14-002 ב' החלטה 4		
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך: 1.12.2014 ישיבה מס' 1178		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
		תאריך: 14/15

<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' תא/4096</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום 1.12.2014 לאשר את התכנית</p> <p>גילה אורון</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>
--

## דברי הסבר לתוכנית

רצועת השטחים ביעוד מבני ציבור מהווה את הגבול המערבי של תכנית 1111 א' 1 ("הגוש הגדול, לשעבר, כיום "נופי ים").

במהלך השנים נבנתה שכונת המגורים ממזרח לשטחים אלו ובהתאם עלה הצורך במימוש שטחי ציבור עבור האוכלוסייה בשכונה החדשה. גובשה פרוגרמה המשקפת את צורכי התושבים והנורמות העירוניות. במקביל, באיזורים הסמוכים ממערב, מצפון ומדרום, מקודמות תוכניות הקובעות שינויים משמעותיים כגון מיקום המשך רח' אבן גבירול, הקמת שכונה מצפון ל"גוש הגדול" (תכנית 3388 א'), - תכנית "צפון מערב העיר" (תכנית 3700), והתחלת תכנון למתחם שדה התעופה הסמוך. כל אלו, הובילו את הוועדה המקומית להכיר בצורך בגיבוש תוכנית מתאר חדשה לאזור שטחי הציבור ב"גוש הגדול". התוכנית מבקשת ליצור מרחב ציבורי איכותי באופן הבא:

- יצירת פארק לינארי פנים שכונתי, מקביל להמשך אבן-גבירול, ביעוד שצ"פ, אשר ישמש כציר תנועה רציף להולכי רגל ורוכבי אופניים.
- תכנון רציפות דרכים לתנועת רכב, העלאה והורדת נוסעים וחניה לשטחי הציבור.
- קביעת זכויות ושימושים למבני הציבור ע"פ תכנית ל-4.
- קביעת הוראות בינוי המתייחסות לאופי הבינוי והפרשי הגובה בין הרחובות הפנים שכונתיים לבין הרחוב המערבי התחתון.
- קביעת הנחיות פיתוח ובניה בת קיימא.

התוכנית כוללת שינויים והחלפות שטחים בין שטחי השב"צ, השצ"פ הדרכים והדרכים המשולבות. חלוקה לתאי שטח חדשים, קביעת מרווחי בניה קווי בנין וזיקות הנאה. בשל גודלו, חולק המתחם לארבעה אזורים עיקריים, הנבדלים זה מזה בסביבתם ובאופיים – כך שעפ"י הצורך נקבעו הוראות בינוי לכל אחד מאזורים אלו. נספחי הבינוי ממחישים את אופי הבינוי המוצע, תוך התייחסות למצב הקיים בפועל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שכונת נופי ים - שטחי ציבור	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפרסם ברשומות
תא/4096	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
103.635		1.3 מהדורות	
מתן תוקף	שלב	מספר מהדורה בשלב 4	
8/6/2014	תאריך עדכון המהדורה	1.4 סיווג התוכנית	יפרסם ברשומות
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
כן		לפי סעיף בחוק	
ועדה מחוזית		היתרים או הרשאות	
לא רלוונטי		סוג איחוד וחלוקה	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
		לא	

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו  
קואורדינטה X 669/200  
קואורדינטה Y 179/900
- 1.5.2 תיאור מקום הגבול המערבי של שכונת נופי ים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל-אביב - יפו (חלק מתחום הרשות)
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית תל אביב - יפו 2040  
תל אביב - יפו שטרן איזק  
תל אביב - יפו זינגר בשביס יצחק  
תל אביב - יפו אויסטרך דויד
- יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6883	מוסדר	חלק מהגוש	35-37, 28, 8-9	
6884	מוסדר	חלק מהגוש	4-6, 12-14	3
6885	מוסדר	חלק מהגוש	18-20, 7	5
6896	מוסדר	חלק מהגוש	208-210, 207	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קדמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.
------

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21.03.1993	4151		שינוי	תא/1111 א 1
20.03.2013	6566	הנחיות בינוי- הוראות תכנית זו גוברות	כפיפות	תא/ל/4
18.03.2003	5264		כפיפות	תא/ע/1
12.8.2010	6121		כפיפות	תמ"א/23 א/4

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ניר חן	8.6.14		20		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ניר חן	21.5.14	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	ניר חן	25.5.14	1		1:1250	מנחה, מחייב לנושא גובה המבנים	נספח בניני
	ועדה מחוזית	נתן תומר הנדסה	17.11.13	3		1:1250	מנחה	נספח תנועה - מצב סטטוטורי קיים - שלב מיזמי
	ועדה מחוזית	נתן תומר הנדסה	17.11.13	3		1:1250	מנחה	נספח תנועה - מצב סטטוטורי קיים - שלב סופי
	ועדה מחוזית	נתן תומר הנדסה	17.11.13	3		1:1250	מנחה	הספת רח' אבן גבירול
	ועדה מחוזית	ליאור לינגר		2		1:1000	מנחה	נספח נופי
	המועצה הארצית לתכנון ובניה	משרד הפנים, רשי"ת, רתי"א	4.5.00		19		מחייב	נספח אקוסטי - תודיך לתכנון אקוסטי לשימושי קרקע במתחמי רע"ש מטוסים (מר"מ), מפורט בתמ"מ 15/

**כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים וגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המנחים תגברנה ההוראות על התשריטים.**

מאשר

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

גוש / חלקה	דוא"ל	מקס	סולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות
		03-5216815		03-5217162	בן גוריון 68 ת"א		הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב יפו		

**1.8.2 יזם במועל**

דוא"ל	מקס	סולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות
	03-5216815		03-5217162	בן גוריון 68 ת"א		הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב יפו		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	מקס	סולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-5216419		03-5218400	אבן גבירול 69, תל אביב		תל אביב-יפו		עיריית תל אביב-יפו -	אגף נכסי עיריית ת"א

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	מקס	סולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	עורך ראשי
nir@ncareh.com		050-8666830	09-9547088	משכית 32 הרצליה פיתוח		חן אדרכלים	39664	056467533	ניר חן	עורך ראשי
nite@nte.co.il			03-6242499	בית הילל 20 תל-אביב		נתן תומר הנדסה - אר.סי.אי בע"מ	22331		יעקב שציופק	יועץ תנועה
leor@nof.co.il	03558496	0507881099	03-7369111	בן שמן 6 ת"א	017566381	סטודיו אורבנוף	00106595		ליאור לוינגר	יועץ פיתוח

מאשר

### 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

- יצירת מרחב ציבורי איכותי בתחום הממשק שבין הבינוי בשכונה לבין רצועת שטחי הציבור.
- יצירת פארק לינארי, ביעוד שצ"פ שימש ציר תנועה רציף להולכי רגל ורוכבי אופניים.
- קביעת רציפות דרכים לתנועת רכב, העלאה והורדת נוסעים וחניה עבור מבני הציבור.
- קביעת זכויות ושימושים למבני הציבור ע"פ תכנית ל-4.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת הנחיות פיתוח ובניה בת קיימא.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- חלוקה לתאי שטח בשב"צ עפ"י מצב הבינוי הקיים ועפ"י דרישות התכנון.
- שינוי יעודים לצורך יצירת רציפות שטחים פתוחים והמשכיות הדרכים.
- שינוי רחוב אויסטרך ורחוב שבביס זינגר לדרכים ממותני תנועה
- הרחבת תחום רחוב מארק שאגל, בקטע הנפגש עם הדרך העתידיה ממערב למתחם
- קביעת קוי בניין.
- קביעת זיקת הנאה, במערב המתחם, באזור הנפגש עם הדרך העתידיה ממערב (תא שטח 1120).
- קביעת זיקת הנאה באזור מבני החינוך (תאי שטח 1140, 1180).
- הסדרת התנועה והחניה עפ"י שלבי ביצוע התוכנית - עפ"י נספח התנועה.
- קביעת עקרונות בינוי, ברוח נספח הבינוי.
- קביעת עקרונות פיתוח נופי.





### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	103.635 דונם
-------------------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		182,385	- 21,672	204,057	מ"ר	מבני ציבור

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" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תח"ר	תח"ר	תאי שטח	יעוד
	תח"ר LDN60- LDN65 1160,1180,1190,1200	LDN65- LDN70 1110,1120,1130,1140,1150,1170		1110-1220	מבנים ומוסדות ציבור
				2110-2250	שצ"פ/רצועת תשתיות
				3110	דרך מאושרת
				3120-3170	דרך משולבת
				4110-4120	דרך מוצעת

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	מ"ר	יעוד
60	62,016	68,019	בנייני ציבור
11.5	11,824	2,749	דרך משולבת
28.5	29280	1,606	שצ"פ עם אופציה לדרך
		31,261	שצ"פ
100	103,635	103,635	סה"כ

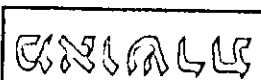
\* תאי השטח והשטחים כהתאם למסומן בתשריט.

תשריט

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1.1 שימושים	
א.	מבנים ומוסדות ציבור ע"פ תכנית ל-4 ובהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה כפי שיעודכן מעת לעת.
ב.	שימושים נלווים התואמים את שימוש העיקרי של המבנה, לתנחת דעתו של מה"ע.
ג.	בקומות המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שימושים עיקריים באישור הרשות לאיכות הסביבה העירוני.
ד.	ניתן לערב שמושים ציבוריים במבנים רב תכליתיים.
4.1.2 זכויות בניה	
א.	מעל מפלס הכניסה הקובעת במגרשים ששטחם עד 1.5 דונם - עד 200% משטח המגרש שטחים עיקריים, עד 70% משטח המגרש שטחי שירות. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם, המוקפים דרכים, שטחי ציבור או שצ"פ - עד 300% משטח המגרש שטחים עיקריים, עד 100% שטחי שירות.
ב.	יתורו עד 10% מהשטחים המותרים עבור שימושים נלווים.
ג.	עד 15% מהשטח העיקרי - בנוסף לזכויות העיקריות.
ד.	יתורו עד 3 קומות מרתף בגבולות המגרש בתכנית של עד 80% משטח המגרש.
4.1.3 הוראות בניה	
א.	מפלס הכניסה הקובעת יהיה מפלס הרחובות השכונתיים ממזרח למבנה.
ב.	תתאפשר כניסה למבנים ואו לשימושים נוספים במבנים מהדרך המערבית - המפלסים יתוכננו כך שתתאפשר כניסה ישירה ללא גדרות מדרגות ורמפות.
ג.	<ul style="list-style-type: none"> <li>במגרשים ששטחם עד 1.5 דונם: עד 15 מ' מפלס פני הקרקע.</li> <li>במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם הוגבלים בשטחי ציבור/שצ"פ/דרכים/שבי"צ: עד 5 קומות - 20 מ'. בכפוף לאישורים שידרשו בגלל הגבלות הבניה הנובעות משדה התעופה.</li> <li>במגרשים 1140 ו-1150 תתאפשר בניה עד 10 קומות, 40 מ' גובה בתחום הגובל במגרשים 2170, 2190 ע"פ המסומן בתכנית הבינוי וכמפורט בסעיף 6.4 להלן</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• גובה הבניה במגורשים 1140 ו 1150 כמפורט, לא יתאפשר עד לפינויו המלא של שדה"ת דב הוז.</li> <li>• גובה בניה יקבע בכפוף לאישורים שידרוש בגלל הגבלות הבניה הנובעות משדה התעופה, וכמפורט בסעיף 6.4 לחלן.</li> </ul>	<p>ד. קווי בניה</p>	
<p>עפ"י המסומן בתשריט. עד 60% משטח המגרש</p>	<p>ה. תכנית</p>	
<p>במבנים הגבוהים מ-5 קומות תכנית קומה לא תעלה על 1,200 מ"ר</p> <p>השטחים שאינם בנויים בתחום מגרשי הציבור, יפותחו, ככל הניתן, כשטחים פתוחים לציבור כהמשך למדרכות העירוניות ו/או לשצי"פ הנובל. זאת במגבלות הבטיחות וגיזור המבנים על פי הצורך. על שטחים פתוחים אלה תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור לצמיתות לחולכי רגל ורוכבי אופנים. זיקת הנאה למעבר תשתיות.</p>	<p>ו. זיקת הנאה לציבור</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• הבינוי המופיע בספח הבינוי הינו מנחה בלבד בנושא קונטור הבנין והעמדתו במגרש.</li> <li>• המבנים יוצמדו, ברוח נספח הבינוי, לדפנות של מגרשי השבי"צ, כך ש הם יהוו בעצמם גידור ולא ידרשו, ככל הניתן, גדרות למבנים. במגרשים בהם תדרש גדר היא תבוצע כך שתתאפשר נטיעה של צמח מטפס כדי לקבל את תחושת הפרטיות בחצר.</li> <li>• יותר מספר מבנים במגרש בכפוף לתכנית הניצוב.</li> </ul>	<p>ז. בינוי</p>	
<p>הוראות בינוי עבור תא שטח 1110 יקבעו עפ"י תוכנית 3388 א', מלבד ההוראה על שמירת זיקת הנאה ושמירה על חתך רחוב טיפוסי כלפי הדרך העתידית ממערב למתחם. במגרש זה יותר קו בניין 0 למגרש הנובל ממזרח שיעודו "שטח למבנה ציבורי" הנקבע בתכנית 3388 א'.</p>	<p>ח. תא שטח 1110</p>	
<p>המבנים יעמדו בדרישות בניה ירוקה ע"פ תקן כפי שאושרו בעדה המקומית ויעודכנו מעת לעת.</p>	<p>ט. בניה ירוקה</p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבניה בסמיכות לשדה התעופה מותנית בטיפול אקוסטי של המבנים, בהתאם לסעיף 6.4 שלהלן.</li> <li>2. תדרש בניה ממוגנת אקוסטית ע"פ דרישות הרשות לאיכות הסביבה – בגלל הסמיכות לשדה התעופה.</li> </ol>	<p>י. אקוסטיקה</p>	
<p>בתחום זיקות הנאה יתאפשר מעבר תשתיות עירוניות להזנת המבנה, וכל הדרוש לתחוקת התשתיות.</p> <p>כל ארונות התשתית, פילרים, חיבורי מים, הידרנטים, בריזי מים וכד' ימוקמו בגומחה במבנה או בגדר המבנה ולא יבלטו לתוך המרחב הציבורי.</p>	<p>א. מעבר בתחום זיקות הנאה</p> <p>ב. מיקום תשתיות</p>	<p>4.1.4</p>



4.2	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>	
4.2.1	<b>שימושים</b>	
א.	רצועות מעבר לציבור בין השכונה לרחוב התחתון.	
ב.	טיילת שכונתית, גנים ציבוריים, שטחים ייחודיים לשימור וטיפול, כולל תצפיות לנוף.	
ג.	מתקנים מבנים ושירותים הדרושים לתפעול ואחזקת הייעודים העיקריים, כגון: מתקני משחק ושעשועים, ריהוט גן, וכיו"ב.	
ד.	שבילי אופניים - בהתאם לנספח התנועה.	
ה.	לא התאפשר הניה בשצ"פ.	
ו.	קווי תשתיות חשמל בתחום השטח הציבורי הפתוח יהיו קווים טמונים. לא תורשה הקמת קווים עיליים בשצ"פים.	
ז.	תחנות השנאה בבת הקרקע, מתקנים ומערכות של תשתיות, איגום, ניקוז תת קרקעי, מתקני שירותים הנדסיים קיימים וכיו"ב. כל השירותים הנדסיים יהיו בבת הקרקע, אלא אם חייבים למקס מעל הקרקע מסיבות הנדסיות/ תכנוניות. במקרים אלו, יותנו בטיפול ושילוב נופי.	
4.2.2	<b>זכויות:</b>	
א.	יתרו מצללות ופרגולות בשטח של עד 15% משטח המגרש, בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר לשטחים אלו.	
ב.	מיקום מדויק של רצועות המעבר המסומנות בתשריט אינו מחייב ויקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. סך השטחים של רצועות אלו ישמר ולא יפחת מהשטח המסומן בתשריט. רוחב כל מעבר לא יפחת מ-6 מ'.	
4.2.3	<b>הוראות:</b>	
א.	תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח לאזור זה יגדירו ערכי טבע ונוף לשימור, ע"פ הנספח הנופי. נקודות תצפית ומבטים פתוחים לנוף הרחוק, צירי טיול מוסדרים וכיו"ב. כל הבינוי והפיתוח ייעשו בכפוף להוראות הנ"ל.	
ב.	בחלק המוגן של המגרש- עי"פ תכנית העיצוב האדריכלי, יהיה מילוי קרקע מעל מרתמי החניה בגובה של לפחות 1.5 מ' שיאפשר נטיעת עצים בוגרים.	
ג.	בתחום המוגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתיות תת קרקעיות משולבות ומוסדרות בפיתוח השטח. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד.	

	<b>שם ייעוד: דרך</b>	4.3
	<b>שימושים</b>	4.3.1
	דרכים לכלי רכב, שבילי אופנים, מדרכות, חניות	.א.
	הדרכים יתוכננו עם אלמנטים להאטת תנועה תוך מתן עדיפות להולכי רגל ורוכבי אופנים.	.ב.
	החניות תהיינה חניות מוגנות .	.ג.
	<b>שם ייעוד: רצועת מעבר לתשתיות</b>	4.4
	בתחום הרצועה תונור העברת מערכות תשתית. כל התשתיות, כגון חשמל (למעט עמודי תאורה וארונות חלוקה), מים, ביוב, ניקוז, גז, תקשורת וכד', יהיו תת-קרקעיות.	.א.
	לא תותר בניה בתחום השטח. ניתן לפתח שבילים, נטיעות וכד'.	.ב.
	<b>שם ייעוד: שטח פרטי פתוח</b>	4.5
	<b>שימושים</b>	4.5.1
	פיתוח, שבילי אופנים, מדרכות, חניות בתת הקרקע	.א.
	<b>הוראות</b>	4.5.2
	פיתוח: רוחב השביל המוגדר כשפ"פ לא יפחת מ-10 מ' ואפשר נתיבים לרוכבי אופנים, רמפות להנשח ושבילי הולכי רגל.	.א.

משרד

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

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)	קדמ	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסי משטח (%)	צפיפות לדונם (נטו)	מס' יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		מעל לכניסה הקובעות	עיקרי שירות	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעות	עיקרי שירות												
0	4	4	0	0	3	5	(1)* 20	60			640	25745	10727	32181	10727	10727	1110	מבנים
0	0	4	0	0	3	5	(1)* 20	60			640	19615	8173	24519	8173	8173	1120	ומוסדות
0	0	0	0	0	3	5	(1)* 20	60			640	10901	4542	13626	4542	4542	1130	ציבור
0	8	0	0	0	3	10	(1)* 40	60			640	7906	3294	9882	3294	3294	1140	
0	0	4	1.5	0	3	10	(1)* 40	60			640	10711	4463	13389	4463	4463	1150	
0	0	0	1.5	0	3	5	(2)* 17	60			640	3881	1617	4851	1617	1617	1160	
0	0	0	0	0	3	4	(1)* 15	60			510	3408	994	2840	994	1420	1170	
0	0	0	1.5	0	3	5	(2)* 17	60			640	5266	2194	6582	2194	2194	1180	
5	4	0	4	0	3	5	20	60			640	22970	9571	28713	9571	9571	1190	
4	0	4	0	0	3	5	20	60			640	8117	3382	10146	3382	3382	1200	
4	4	0	0	0	3	4	15	60			510	2057	600	1714	600	857	1210	
4	4	4	0	0	3	5	20	60			640	5866	2444	7332	2444	2444	1220	
4	4	4	0	0	3	4	15	60			510	3074	897	2562	897	1281	1230	
0	0	0	0	0	3	5	20	60			640	19,238	8016	24048	8016	8016	1240	
שצ"פ																		
288																		
225																		
250																		
213																		
79																		
602																		
97																		
175																		
34																		
40																		
32																		
406																		
450																		
שצ"פ																		
2110																		
2120																		
2130																		
2160																		
2170																		
2180																		
2190																		
2200																		
2210																		
2220																		
2230																		
2250																		
2260																		

תאריך: 11/11/2009

\*גובה המבנה – גובה מפלס הגג  
 (1)\* הבניה התאפשר רק לאחר פינוי מוחלט של שדה"ת דב הוז. (2)\* גובה מבנה מותר לאחר פינוי מוחלט של שדה"ת דב הוז – 20 מ' (גובה מוחלט – 39 מ').

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנועה וחניה

- א. הסדרי תנועה וחניה לרבות הסדרי פריקה וטעינה יהיו ע"פ הוראות נספח התנועה. יותרו שינויים מההסדרים המסומנים בנספח התנועה באישור מהנדס העיר ואגף התנועה.
- ב. מסי מקומות החניה הדרושים יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

### 6.2 הנחיות פיתוח

#### 6.2.1 נטיעות וגינון:

- א. הנטיעות בשכונה יהיו ע"פ נספח הנופי 'סכימות נטיעות'. ויאושרו במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי.
- ב. ברחובות ישולבו עצים בוגרים, עפ"י פרט מנחה במדרכות ובאנטי-מפרצים.
- ג. בכל השטחים הפתוחים באשר הם יש להשתמש בעיקר בצמחיה מקומית וחסכונית במים.

#### 6.2.2 קירות תמך:

- א. לא תותר הקמתם של קירות תמך שגובהם עולה על 1.20 מטר בתכנית הפיתוח.

#### 6.2.3 תבניות נוף - הנחיות מיוחדות

- א. טיילת שכונתית:  
לאורך תאי שטח 2120, 2130, 2150 מוצעת טיילת שכונתית שתכלול תצפיות לנוף ממערב, רחבות כניסה למבני הציבור, שביל אופניים, שטחים מרוצפים משולבים בנטיעות עצים, שטחי גינון, ריהוט גן, תאורה, ועוד. תכנון הטיילת יכלול גם ניהול נגר בערוגות. ניהול הנגר יכלול השהייה, לחלול טבעי וקידוחים במידת האפשר.
- ב. רחבת תצפית:  
לאורך הטיילת השכונתית המוצעת (ראה סעיף 1) ימוקמו רחבות תצפית במקומות בהם ישמרו מבטים פתוחים אל הנוף ממערב. הרחבות יכללו שטחים מרוצפים משולבים בנטיעות עצים, שטחי גינון, ריהוט גן, תאורה, ועוד.
- ג. רחבת כניסה למבנה:  
הכניסות למבני הציבור יכללו רחבה מרוצפת משולבת בנטיעות עצים, שטחי גינון, ריהוט גן, תאורה, הצללה בנויה ועוד. הריצוף ברחבות אלו יהיה המשכי לריצוף הטיילת השכונתית המוצעת, בהתאם לנהלים המקובלים בעיריית תל-אביב.
- ד. מי נגר:  
כל מי הנגר של המתחם ינוהלו במידת האפשר במקום בו נוצרו. תנתן עדיפות לניהול נגר בשיטה של תכנון בעצימות נמוכה ( LID ) מאשר קידוחים לאקוויפר. ניהול הנגר יתוכנן בהתאם לתכנית האב לתיעול והנחיות לניהול נגר של עיריית תל-אביב.

#### 6.3 הגבלות בניה – משרד הביטחון

- א. כללי:  
על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה דב ומגבלות הנובעות מדרישות משרד הביטחון, לרבות הגבלות בניה לגובה.  
הגבלות הבניה, גובה הבניינים ומספר הקומות יקבעו במסגרת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.



- ב. גובה בנייה אבסולוטי מירבי הוא כ 58 מ' מעפ"י בכפוף לקיומו של שדה דב.
- ג. גובה מרבי מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.
- ד. תנאי להוצאת היתר בניה - התכנון המפורט של המתקנים יועבר לאישור משרד הביטחון לצורך בדיקה מול מגבלות הבניה וקבלת הנחיות לגבי סימון מכשולי טיסה.

#### 6.4 הגבלות בניה הנובעות מקיומו של שדה תעופה דב הוז

- א. כללי:
  - על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה דב, לרבות הגבלות בניה לגובה, רעש, מזעור סכנת ציפורים לתעופה ומניעת סינוור.
  - הגבלות הבניה, גובה הבנינים ומספר הקומות יקבעו במסגרת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.
- ב. הגבלת שימושים באזורים החשופים לרעש מטוסים:
  - בתשריט מסומנים קווי הגבלות בניה הנובעות מרעש מטוסים.
  - התוכנית ממוקמת במתחמי רעש מטוסים מר"מ 1 (בין קווי רעש Ldn 60-65) ומר"מ 2 (בין קווי רעש Ldn 65-70)
  - במר"מ 2, הנופל ממערב לקו רע"ש Ldn 65 אסור למקם מגורים ומבני ציבור.
  - המבנים בתחום מר"מ 1 חייבים בבניה אקוסטית, הבניה תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ו' לתמ"א/15 ובנספח "תדריך לתכנון אקוסטי לשימושי קרקע במתחמי רעש מטוסים (מר"מ)", שיצורף לתוכניות המפורטות/היתרי בניה/בקשות להקלה, ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכיהן ותנאי לאישורן.
- ג. תנאי למתן היתר בניה, לרבות בקשות להקלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ד. לא תותר הקמת עגורנים ומנופים בתחום הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה אלא לאחר קבלת עמדת רתי"א לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
- ה. ביטול המגבלות:
  - במקרה של סגירה ו/או הפסקת הפעילות של שדה התעופה, יבוטלו ההגבלות הנובעות משדה דב. במקרה של הפסקת פעילות מוחלטת וסגירה מוחלטת של שדה התעופה, ביחס אליה התקבלו כל ההחלטות הנדרשות לכך על פי דין, לרבות אישור רשות תעופה אזרחית כי הופסקה באופן מוחלט פעילות הטיס בשדה התעופה דב הוז, יבוטלו ההגבלות הנובעות מקיומו של שדה דב, והמפורטות בתוכנית זו.
- ו. בתחום רעש מטוסים שמעל Ldn =65 dBA מוטלות הגבלות הבנייה הבאות:
  - **קבוצה א'**: מגורי קבע, מבני ציבור לשהייה ממושכת (בתי אבות, בתי החלמה, בתי חולים), בתי ספר, גני ילדים, בתי תפילה – **איסור**
  - **קבוצה ב'**: מלונות, אכסניות, אולמות למופעי תרבות ובידור, ספריות מרפאות; משרדים ותעשייה מדויקת – **בניה אקוסטית**.
- ז. בתחום רעש מטוסים שמעל Ldn =60-65 dBA לשימושים של **קבוצה א' וקבוצה ב'**, המתוארים לעיל, תהיה **בניה אקוסטית**

#### 6.5 בינוי ועיצוב אדריכלי

- תנאי להיתר בנייה יהיה אישור הועדה המקומית לתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי. התכנית תוגש בקנה מידה 1:500 ותכלול הוראות מפורטות בדבר:
  - א. קביעת מגרשי הבניה.
  - ב. העמדת המבנים.
  - ג. צורתם העקרונית של המבנים וגובהם- ע"פ גובה מנחה בנספח הבינוי והגבלות בניה כמפורט בסעיף 6.3.
  - ד. מפלסים למבנים לאורך הרחובות הגובלים ומפלס הכניסה הקובעת.
  - ה. חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר.
  - ו. פיתוח המגרש יכלול בחינה של שימור השטחים הטבעיים בעלי ערך לשימור והכוונת הבינוי לאזורים מופרים- ככל הניתן.
  - ז. עצים בוגרים: ינתנו הנחיות מפורטות בנושא כריתה של עצים בוגרים (במידה ויש) ושתילת עצים חלופיים כערך חליפי.
  - ח. קביעת הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה.
  - ט. בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תיבחן הכוונת הבינוי לאזורים מופרים ושימור השטחים

הטבעיים ככל הניתן בקרבת הפיתוח בחלק הצפוני באתר 18 בסקר הטבע העירוני.

### 6.6 תנאים למתן היתר בניה

- א. אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי למגרש וסביבתו.
- ב. בניה בת קיימא  
בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא, לרבות: זכויות שמש, רוח ואוורור, שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכדו'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בניה וכיוצא בזה ע"פ הנחיות מהנדס העיר.
- ג. בניה ירוקה  
תנאי למתן היתר בניה מתוקף תוכנית זו 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.
- ד. חפירה ודיפון  
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון.  
פרויקטים הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.  
ה. פינוי פסולת הבניין  
פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970.  
י. בקשה להיתר תלווה בהתייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה לנושא הצורך בבניה אקוסטית כתוצאה מרעש מכלי רכב ומטוסים. - כל עוד קיימת פעילות בשדה התעופה.
- יא. השלמת סקר מקדים לצורך העתקת מינים יחודיים (אם ימצאו) על פי סקר הטבע העירוני של תל-אביב יפו.
- יב. תנאי להוצאת היתרי בניה - התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה לנושא הצורך בבניה אקוסטית כתוצאה מרעש מכלי רכב.
- יג. תנאי להוצאת היתר בניה - אישור משרד הביטחון לקבלת היתר הבניה (ע"פ סעיף 6.3)
- יד. תנאי להוצאת היתר בניה - אישור רת"א (רשות תעופה אזרחית) לקבלת היתר בניה (ע"פ סעיף 6.4)

### 6.7 תנאים לאיכלוס

- א. תנאי לאיכלוס המבנה יהיה השלמת הפיתוח הסביבתי בהתאם לתוכנית הפיתוח.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

