

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0227074

דרום מתחם הגדנ"ע תא/מק/4323 נווה עופר

19.5.15

מוקדמת מס' 2



תכנון זמן
מנהל הדפוס 16

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמן
מנהל הדפוס 16

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

מרחב תכנון תל-אביב - יפו
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית תא/מק/4323 507-0227074
דרום מתחם הגדנ"ע - נווה עופר
התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק
החל מיום 19.12.2014

מנהל האגף	מנהל העיר	ק"מ ועדת המשנה
אורלי אראל	עודד גמלי אדר	תאריך

דורון ספיר, עו"ד
מ"מ וסגן ראש העירייה



תכנון זמן
מנהל הדפוס 16

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת תחול על שטחים בחלקה הדרומי של תכנית 2659 "מתחם הגדנ"ע", מצפון לרח' גרוסמן. מטרת התכנית היא לאפשר שיפור איכויות המגורים באזור, באמצעות הוראות עיצוב ובינוי ע"י בנייה של 270 יח"ד בתמהיל מגוון, בשטח ממוצע של 91 מ"ר עיקרי, בבניינים בגובה של עד 15 קומות. התכנית קובעת איחוד וחלוקה של מגרשים 7א', 7ב', 1 ו-2 בתכנית הראשית, ללא שינוי בסה"כ זכויות הבנייה, על מנת לנצל באופן מיטבי את הקרקע תוך הותרת מגרשים פנויים כעתודות להתחדשות השכונה. יותר צפוף נוסף ע"פ תקנה 9 (שבס) בתנאי שחלק מתוספת יח"ד יועדו לטובת בני המקום, עד לסך של 350 יח"ד.



מסכת תכנון
מונה תדפיסה 16



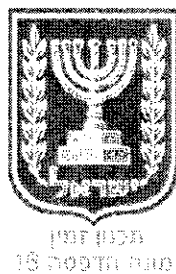
מסכת תכנון
מונה תדפיסה 16



מסכת תכנון
מונה תדפיסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



דרום מתחם הגדנ"ע תא/מק/4323 נווה עופר

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0227074

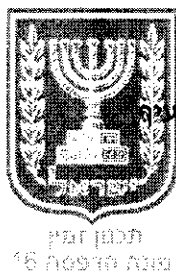
1.2 שטח התכנית 25.244 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

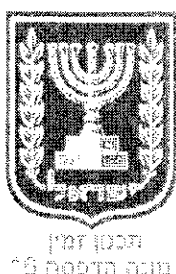


לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



תכנית זמין
מונה הדפסה 19

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינטה X 178329

קואורדינטה Y 660984

1.5.2 תיאור מקום המיקום-שכונת נווה עופר- מתחם הגדנ"ע בדרום ת"א.

גבולות התכנית-

מצפון- מגרש ל מבני ציבור חלקה 80, מגרש למגורים חלקה 72.

ממערב- שביל ציבורי (מדרחוב) חלקות 27,14.

(גוש 7055)

ממזרח- רח' תל גיבורים.

מדרום- רח' גרוסמן מאיר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב



תכנית זמין
מונה הדפסה 16

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נווה עופר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6991	מוסדר	חלק	70-71, 77-78, 90, 93	46, 50, 83, 91-92

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי



תכנית זמין
מונה הדפסה 19

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 1687	שינוי		2287	621	3/01/1977
תא/ 1688	שינוי		2290	682	20/01/1977
תא/ 1990	שינוי		2559		16/08/1979
תא/ 2659	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2659 ממשיכות לחול.	4765	3765	09/06/1999
תא/ 432	שינוי		0		04/08/1960
תא/ 720	שינוי		1520	1	25/04/1969
תא/ ג/ 1	כפיפות		5705	3996	20/08/2007
תא/ ע/ 1	כפיפות		5264	1594	15/01/2004
תא/ 1925	שינוי		2443		08/02/1978



תכנון זמין
מונה תדפיסה 13



תכנון זמין
מונה תדפיסה 16

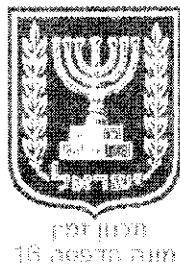


תכנון זמין
מונה תדפיסה 15

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יובל קדמון				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		יובל קדמון			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	14/08/2014	יובל קדמון		14/08/2014	נספח בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	14/08/2014	יובל קדמון	אגרונום העירייה	14/08/2014		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	10/06/2014	שלמה גלבר		08/07/2014	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1000	1	14/08/2014	יובל קדמון		14/08/2014		לא

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



תל אביב
מועד הדפסה 13

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית		עיריית ת"א יפו	תל אביב-יפו	(1)	68	03-5217162	03-5216815	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדרות בן גוריון 68 תל אביב.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית		חלמיש	תל אביב-יפו	(1)	45	03-5159406	03-5159406	

(1) כתובת: שדרות ירושלים 45 תל אביב יפו.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תל אביב
מועד הדפסה 13

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			חלמיש	תל אביב-יפו	(1)	45	03-5159406	03-5159406	
בעלים			עיריית ת"א יפו	תל אביב-יפו	(2)	68	03-5217162	03-5216815	
בעלים			ר.מ.י	תל אביב-יפו	(3)	125	03-9533333	03-7632132	

(1) כתובת: שדרות ירושלים 45

תל אביב יפו.

(2) כתובת: שדרות בן גוריון 68

תל אביב.

(1) כתובת: שדרות ירושלים 45

תל אביב יפו.

(3) כתובת: שד' מנחם בגין 125 קריית הממשלה תל אביב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה תדפיסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יובל קדמון	31650	יובל קדמון אדריכלים	נס ציונה	בן גוריון	4	08-9401577		cadmo@n.sytes.net
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com
יועץ תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	שלמה גלבר	24780	חלוי"א חברה למידות והנדסה אזרחית	אזור	המצודה (1)	27	03-5565717	03-5565744	gelber@halva85.com

(1) כתובת: המצודה 27 א.ת. אזור.



תכנון זמין
מונה תדפיסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנית זמין
מונה הדפסה 16

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

ליצור מהלך של התחדשות בשכונת נווה עופר ע"י הוספת יחידות דיור בשכונה, יצירת גיוון בתמהיל יחידות הדיור והוראות עיצוב ובינוי למתחם, כולל השארת שטחים פתוחים לטובת הציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנית זמין
מונה הדפסה 16

1 - איחוד וחלוקה של מגרשים:

איחוד וחלוקה של זכויות הבנייה למגורים במגרשים 7א' ו- 7ב' - ובמגרשים 1 ו- 2, ע"י ריכוז זכויות הבנייה למגורים בתאי השטח היוצאים 600 ו- 601 ללא שינוי בסה"כ זכויות הבנייה - ע"פ סעיף 62א' ס"ק 1 לחוק.
2 - שינוי קווי בניין:

שינוי בקו בניין לכיוון תא שטח מס' 200 (שביל) מ- 0 מ' ע"פ סעיף 1.11 ג בתכנית המאושרת ל- כמסומן בתשריט
בתאי שטח מס' 601, 600.

שינוי בקו בניין בשאר הכיוונים מ- 3 מ' ע"פ סעיף 1.11 ג בתכנית המאושרת ל- כמסומן בתשריט - ע"פ סעיף 62א' ס"ק 4 לחוק.

3- שינוי מס' קומות:

שינוי מס' הקומות המותר לבנייה מעל קומת הקרקע במגרשים 1 ו- 2 (תאי שטח מס' 600 ו- 601) מ- 3 קומות ע"פ סעיף 1.11 ב בתכנית המאושרת ל- 15 קומות - ע"פ סעיף 62 א' ס"ק 4 לחוק.

4 - הגדלת מספר יחידות הדיור:

הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 205 ע"פ סעיפים 1.11 ב ו- 2.11 ב בתכנית המאושרת ל- 270 יחידות דיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות - ע"פ סעיף 62 א' ס"ק 8 לחוק. תותר הגדלה נוספת של מס' יחידות

הדיור מ- 270 עד 350, כאשר לפחות 27 יחיד תשמשנה למגורים לבני המקום בלבד ע"פ תקנה 9 - תקנה 19 בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002, ועפ"י סעיף 62 א' ס"ק 8 לחוק.



תכנית זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

25.244

שטח התכנית בדונם



תכנית זמין
מונה חדשנות 16

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	205	+145	350		מס' יחידות מקסימלי לאחר תקנה 9
מגורים (מ"ר)	מ"ר	17,461		17,461		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנית זמין
מונה חדשנות 16

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	102 - 100
מגורים	603 - 600
שביל	200
שטח ציבורי פתוח	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים	601, 600
זיקת הנאה	מגורים	601, 600
מבנה להריסה	דרך מאושרת	102, 101
מבנה להריסה	מגורים	603 - 600
מבנה להריסה	שביל	200
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	603 - 600

3.2 טבלת שטחים



תכנית זמין
מונה חדשנות 16

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,180	12.59
דרך מוצעת	2,576	10.20
מגורים ג'	11,682	46.26
מגורים ג' מיוחד	5,689	22.53
מדרחוב	1,348	5.34
שטח ציבורי פתוח	780	3.09
סה"כ	25,255	100

מצב מוצע

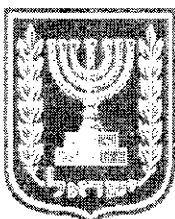
יחיד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,755.62	22.80
מגורים	17,374.99	68.83
שביל	1,347.72	5.34
שטח ציבורי פתוח	766.04	3.03
סה"כ	25,244.37	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

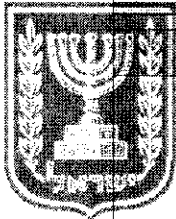


תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
 תכנית זמין מונה תדפיסה 16	הוראות סעיף זה מתייחסות לתאי שטח מס' 600 ו - 601 בלבד. א. מפלס הכניסה הקובעת: 1. מגורים, מגורים עם גינה פרטית צמודה לדירה - לא בחזית לרחובות. 2. מבואות, חלל משותף לרווחת הדיירים, מחסנים משותפים, חדרי טכניים משותפים, חדרי אשפה ומתקני אשפה. 3. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שימושים נלווים למגורים כגון משרדים ומרפאות פרטיות של דיירים המתגוררים באותו בניין בתנאי שהוועדה המקומית שוכנעה שהשימוש המבוקש לא יהווה מטרד למגורים, ובתנאי ששימושים אלו לא יעלו על 10% מהשטחים העיקריים הבנויים במגרש. 4. בנוסף לאמור לעיל יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי כגון: גני ילדים, פעוטונים, מעונות, תחנות לטיפול באם ובילד, מועדוני יום לקשיש וסדנאות לאומנים. ב. מעל מפלס הכניסה הקובעת: 1. דירות מגורים. ג. מפלס הגג: בהתאם לתכנית ג' 1 על שינוייה. ד. מתחת למפלס הכניסה הקובעת: 1. דירות מגורים: בהתאם לסעיף 4.1.2 ס"ק א.3.ג. להלן בלבד. 2. מרתפי חנייה: בהתאם להוראות תכנית "ע-1" על שינוייה. ה. מעבר ציבורי: בין תאי שטח 600 ו - 601 יפותח מעבר הולכי רגל לשימוש הציבור. תחום המעבר ע"פ הסימון "זיקת הנאה" בתשריט התכנית - המעבר ירוצף ויגונן.
הוראות	4.1.2
הוראות בנין	א
 תכנית זמין מונה תדפיסה 16	הוראות סעיף זה מתייחסות לתאי שטח 600 ו - 601 בלבד. 1. מס' יחידות הדיור: א. תותר הגדלת מספר יחידות הדיור מ-205 ל-270 יחידות, ללא הגדלת סך כל שטחי הבנייה המותרים למטרות עיקריות. ב. יותר ציפוף נוסף ע"פ תקנה 9 (שבס) מ-270 ל-350 יחיד - ללא צורך בהקלה. 2. גודל יחידות הדיור: א. שטח ממוצע לדירה בקומות אלה יהיה כ- 91 מ"ר לשטחים עיקריים ולא יפחת מ- 50 מ"ר לשטחים עיקריים. ב. תכנון המבנים יבטיח תמהיל דירות מגוון להנחת דעת מהנדס העיר, בעת הוצאת היתרי בנייה. 3. גובה הבניה ומס' קומות מירבי: א. מס' הקומות המירבי הינו 15 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת - כולל. ב. גובה הבנייה עד פני הגג לא יעלה על 51 מ' ממפלס ה- 0.00 (ללא חדרי יציאה לגג) אשר יקבע

בתכנית העיצוב והפיתוח.

ג. במבנים הסמוכים לתא שטח 200 (שביל) תותר תוספת קומה למגורים, מתחת למפלס הכניסה הקובעת, בשל הפרש הגובה בגבול שבין שני תאי השטח.

השטחים העיקריים בקומה זו יהיו במסגרת השטחים המותרים לבנייה.

4. כניסות למבנים:

א. ככל הניתן הכניסות הראשיות למבנים תהיינה מהרחובות הגובלים. כניסות נוספות תהיינה מתחום החצר המשותפת.

ב. יובטח שטח לכניסה ציבורית נאותה למבנים.

ג. מפלסי הכניסות הקובעות (מפלסי ה- 0.00) למבני המגורים יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.

5. דירות גן:

א. יותרו דירות גן בקומת הקרקע - לא לכיוון חזיתות הרחובות הגובלים ובהתאם לנאמר בסעיף 7.א להלן.

ב. מיקום דירות הגן יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.

5. אשפה ומתקנים טכניים:

חדרי אשפה, חדרים ומתקנים טכניים וחדרים לשימושי שירות אחרים ישולבו ויעוצבו באופן

אינטגרלי במבנה ולא יהיו מטרד לתושבי הסביבה, לדיירים ולהולכי רגל. פתרונות פתחי

האווירור ישולבו במבנה ובפיתוח ויפורטו בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.

כל מתקני התשתית והמערכות הטכניות בתחום התכנית יותקנו במפלס תת הקרקע ואו בתחום המבנה. לא יותרו מתקנים מעל לפני הקרקע שאינם בתחום המבנה.

6. קווי בנין:

קווי הבנין יהיו כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי.

המרווחים בין הבניינים בתחום המגרשים יהיו בכפוף לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (פרק 6 סעיף 6.1).

7. חצר משותפת:

א. השטח המסומן כשטח עם "הנחיות מיוחדות" בתשריט - יהווה חצר משותפת לרווחת הדיירים.

שטח זה מיועד למטרות גינון, מתקני משחק לילדים סככות צל וכד'. בתחום זה לא תותר חלוקה לגינות פרטיות.

ב. חניה עילית בתחום זה אסורה. חניה תת-קרקעית מותרת בתחום זה בתנאי של שמירה על בית גידול לגינון ונטיעות במפלס הקרקע. פיתוח וגינון החצר המשותפת וכן החזקתה, תהיה ע"י בעלי הזכויות בשטח זה.

8. פריסה וארגון יח"ד בתא שטח:

בתחום תאי שטח 600 ו- 601 ניתן לשנות את מספר יחידות הדיור בכל תא שטח באישור הוועדה המקומית, בתנאי שלא יוגדל השטח המותר לבנייה בכל תא שטח, ולא תגדל הכמות הכוללת של יחידות הדיור.

9. הוראות פיתוח:

א. הוראות הפיתוח יהיו בהתאם לקובץ הנחיות הפיתוח העירוני.

10. מרתפים:

א. המרתפים יתוכננו וישמשו לחניה.

ב. מיקום המרתפים ועומקם יתוכנן כך באופן שיבטיח ניקוז מי נגר ובמידת הצורך בית גידול לגינון ונטיעות במפלס הקרקע ובהתאם לסעיף 7.ב לעיל.



תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה 16

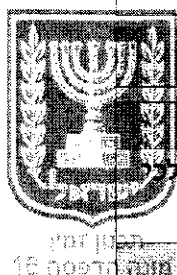
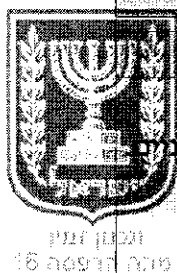


תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה 15

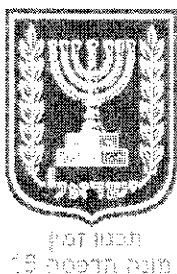
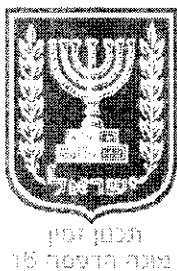


תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה 16

4.1	מגורים
	ג. כניסות למרתפי החנייה תהיינה מהרחובות הגובלים. ד. מחסנים לדיירים ימוקמו בקומת המרתף העליונה, וישויכו לדירות הנימצאות במפלס הכניסה ומעליו.
ב	הוראות פיתוח 1. לאורך המדרכות ינטעו עצים מאותו מין וגודל למטרות הצללה והדגשה. העצים יינטעו בקוטר 3" לפחות במרווחים של עד 8 מטר ויהיו בעלי צללית רחבה. 2. לאורך המדרכה יותקנו ספסלים, ריהוט רחוב תאורה וכד'. 3. בכל האיזורים בהם יהיו שטחי גינון במפלס הקרקע מעל חניון, ילקחו בחשבון עומסי אדמה, ניקוזים, איטום וגבהי תקרות, על מנת לאפשר נטיעות וגינון. 4. בית גידול לעצים מעל קומות מרתף יהיה בעומק של 1.50 מטר לפחות מתחת לפני הקרקע הסופיים. 5. תובטח שמירתם של עצים קיימים בהתאם לנספח עצים בוגרים ובהתאם להנחיית מחלקת גנים ונוף בעיריית ת"א.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינות ציבוריות בהם שטחים מגוונים לרווחת הציבור, שטחים מרוצפים, סככות צל, אזורים למשחקי ילדים, שטחים פתוחים הצמודים לפונקציות ציבוריות, מעבר חולכי רגל ורוכבי אופניים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. לא תותר כל בנייה בתחום השצ"פ למעט קירות תמך להסדרת טופוגרפיה וכד', ריצוף, מתקנים, ריהוט רחוב ופרגולות הצללה. לא תותר כניסת רכב לתחום השצ"פ. 2. לא תותר הצבת אנטנות סלולאריות. לא יותר שימוש מסחרי בשצ"פ. 3. תותר הקמת מתקנים טכניים בהיקף של עד 5% מתא השטח. זאת בתנאי שהשטח במפלס פני הקרקע יוכשר כשצ"פ ותובטח מעליו קרקע לגינון ונטיעות. זאת במקומות בהם נדרשים מתקנים טכניים בתחום השצ"פ ואין חלופה למיקום אחר. 4. כל זאת בכפוף לאישור תכנית עיצוב ופיתוח שתובא לאישור מה"ע ומי מטעמו.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	גינות ציבוריות בהם שטחים מגוונים לרווחת הציבור, סככות צל, שטחים מרוצפים, מעבר חולכי רגל ורוכבי אופניים.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. הוראות פיתוח יקבעו בהתאם לתכנית העיצוב.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים



4.4	דרך מאושרת
	תנועת רכבים, חניות, הולכי רגל ואופניים.
4.4.2	הוראות
א	דרכים וחניות 1. תוואי הדרכים ורוחבן, יהיו כמצויין בתשריט. 2. הרוחב המצויין ברוזטה מתייחס לחתך טיפוסי בלבד. 3. באם תתגלה סתירה בין המידה המצוינת ברוזטה לבין מדידה של רוחב הדרך בתשריט - תחייב המדידה בתשריט עצמו. 4. המדרכה ברחוב תל גיבורים (בגבול/בתחום השצ"פ - תא שטח מס' 300) תוסדר במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (ראה סעיף 6.1)



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



תכנון זמין
מועד הדפסה 16

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								צד-ימני	צד-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי		שרות	עיקרי
(1)	(1)	3	15	51	24.97	135	50	441	26500	9000		5200	12300	6006	600	מגורים
(1)	(1)	3	15	51	26.42	135	50	467	26500	9000		5200	12300	5678	601	מגורים
0	0	1		4					80	80				766	300	שטח ציבורי פתוח
0	0	1		4					80	80				1348	200	שביל



תכנון זמין
מועד הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



התוכן זמין
מועד הדפסה: 16

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד		
			קדמי	אחורי
(1)	600	מגורים	(1)	(1)
(1)	601	מגורים	(1)	(1)
0	300	שטח ציבורי פתוח	0	0
0	200	שביל	0	0

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ע"פ תשריט.



התוכן זמין
מועד הדפסה: 16

6. הוראות נוספות

תכנית מס' 507-0227074

6.1	תכנית בינוי
	תוגש תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מחייבת שתאושר ע"י מהנדס העיר. 1. תכנית זו תהווה תנאי למתן היתרי בנייה בתחום התכנית. 2. התכנית תכלול: העמדת מבנים, מיקום כניסות לחצרות משותפות, מיקום הכניסות הראשיות לבניינים כניסות למרתפי חנייה, מרתפים וחניות, גובה הקומות לרבות גובה קומת הקרקע וחתיכים עקרוניים. 3. התכנית תקבע את מפלסי הכניסות הקובעות (מפלס ה- 0.00) של הבניינים השונים. 4. בתכנית יינתנו הנחיות בנוגע למרפסות, סככות צל, אלמנטים ארכיטקטוניים מיוחדים, פתחי אוורור, הנחיות לעיצוב חזיתות, חומרי גמר והנחיות עיצוביות עקרוניות למבנים. 5. התכנית תכלול הנחיות פיתוח כגון: גובה הגדרות בגבולות תאי השטח, מיקום תשתיות, הסדרי פינוי אשפה, חדרי טרנספורמציה, מפלסי קרקע סופיים, בתי גידול, חלופות לריצוף, ריהוט רחוב, תאורת רחוב, אזורים לגינון, עצים לשימור - ע"פ הנחיית פקיד היערות, מגוון הוראות לנטיעת עצים, חלופות לסוגי צמחייה, מתקני משחקים, סככות צל, וכו'. 6. התכנית תקבע את התפלגות השימושים בקומת הקרקע, להבטחת שטח לכניסה ציבורית למבנים, ומיקום דירות גן.
6.2	בניה ירוקה
	מבני המגורים יתוכננו וייבנו ע"פ תקן לבנייה ירוקה - בהתאם לקובץ הנחיות לבנייה ירוקה עיריית ת"א.
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה בתחום התכנית יותנו בתנאים הבאים: 1. תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מחייבת, שתאושר ע"י מהנדס העיר. 2. תנאי למתן היתר בתאי שטח 600,601 הוא פינוי בפועל של המבנים שבתחום תאי השטח והדרך הסמוכה אליהם מצד מזרח (תא שטח 101). 3. רישומם או הבטחת רישומם של השטחים המיועדים לצרכי ציבור ע"ש עיריית תל-אביב יפו בספרי המקרקעין. 4. היתר בנייה בתאי שטח 601,600 יצריך קבלת אישור הרשות להגנת הסביבה בעיריית תל אביב יפו. 5. תנאי להיתר הבנייה בתאי שטח 600,601 הינו הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר ציבורי. 6. תנאי למתן היתר בנייה (כולל היתר חפירה) יהיה עריכת סקר קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה / הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א - יפו.
6.4	תנאים למתן היתרי איכלוס
	1. כל תשתיות המים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת יהיו תת-קרקעיים וביצועם יהווה תנאי להוצאת תעודת איכלוס בתחום המגרש. 2. הוועדה המקומית רשאית לדחות מתן היתרי איכלוס בתחום התכנית עד השלמת הפינויים הנדרשים בתחום מגרש המגורים ו/או עד התקנת התשתיות הציבוריות והפיתוח הסביבתי הכל לשם הבטחת מתן שירותים סבירים לנושא הבקשה להיתר. 3. תנאי להיתר אכלוס בתאי שטח 600,601 הינו רישום בפועל של זיקת הנאה למעבר ציבורי.



תכנית מס' 507-0227074

6.5 דרכים תנועה ו/או חניה	6.5
1. מקומות החניה למגורים יהיו בתחום תאי השטח. 2. החנייה תהייה על פי תקן חנייה ארצי התקף בעת הוצאת ההיתר. 4. הכניסות והיציאות של כלי רכב לחניונים התת קרקעיים יהיו מצוינים בנספח התנועה ובנספח הבינוי.	
6.6 הפקעות לצרכי ציבור	6.6
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית ת"א יפו בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום איחוד וחלוקה חדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל גוף אדם או חפץ ומשחררים מכל שעבוד כל שהוא. העירייה תהייה רשאית להפקיע השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בהתאם לתכנית הראשית.	
6.7 הנחיות מיוחדות	6.7
לצורך אחזקתם הנאותה של מבני המגורים, תמונה חב' אחזקה, אשר תהיה אחראית לכל היבט תחזוקתי, לרבות תחזוקה שוטפת של המבנים. יוקצו דירה/דירות/שטחים מניבים בתחום התכנית, שהשכרתם תשמש לצורך מימון אחזקת המבנים, להנחת דעת מהנדס העיר.	
6.8 איכות הסביבה	6.8
אקוסטיקה - כתנאי למתן היתר בניה תערך בדיקה אקוסטית לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמו בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית. חפירה ומילוי - תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. מפגעים - כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית ע"ב חוות דעת כפי שיידרשו. עצים - על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן). א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים במיקום חלופי. ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. רוח - תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת המבנה שיוקם על משטר הרוחות. פסולת - 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. דרכים - באתר הבניה צמצום פליטת אבק מדרכים באתר בנייה יבוצע על ידי נקיטת האמצעים	

איכות הסביבה**6.8**

הבאים:

- הרטבה תקופתית בחומר מייצב מתאים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. אין להשתמש להרטבה בשמנים, דלקים או מלחים). תדירות ההרטבה תיקבע על פי עומס התנועה וסוג הקרקע.
- הרטבה תכופה על ידי מכלית בעלת צינור מים. תדירות ההרטבה תיקבע על פי עומס התנועה, סוג הקרקע ותנאי מזג האוויר, אך בחודשי הקיץ לפחות פעם ביום.
- קטעי דרך קצרים ניתן להרטיב בעזרת מערכות חד כיוונית.
- הגבלת מהירות בצורה שתמנע העלאת אבק מדרכים בלתי סלולות
- יש לוודא כי המשאיות הנכנסות לאתר הבנייה עם אגרגטים תהיינה מכוסות ו / או מורטבות למניעת מפגעי אבק
- אין לאפשר הכנסת מתקני גריסה ו / או מתקני ייצור ללא אישור המשרד להגנת הסביבה ועל פי הנחיותיו
- קידוחים - צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח מצוידות במסנני אבק ו / או ב "קידוח רטוב".

מפגעי רעש - הציוד שיעבוד באתר יעמוד בדרישות האקוסטיות הסביבתיות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה) התשל"ט - 1979.

שעות הפעלת ציוד מכני באתר:

- הפעלת הציוד המכני באתר תהיה בימי חול ובין השעות 06:00 עד 19:00 בלבד, זאת בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992 סעיף 5, או בהתאם לכל חיקוק שיחליף חיקוק זה.

- כאשר הציוד מופעל במרחק של עד 20 מטר משימושי קרקע רגישים (מגורים) מומלץ לא להפעילו בין השעות 14:00 - 16:00.

בדיקות רעש לציוד בנייה:

- כל הציוד המכני שבשימוש באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בנייה) 1979.

- במקומות רגישים במיוחד יכוסו מכשירי קידוח והלימה בכיסוי בולע רעש, מדחסים יצוידו במשתקי קול ויוקפו בתא אקוסטי. גידור האתר יעשה מחומר בעל איכות אקוסטית.

- הפעלת מערכת כריזה באתר אסורה (למעט צרכי חירום).

- תקשורת בין עובדים הכרוכה בצעקות, תעשה במכשירי קשר ניידים.

הריסות ופינויים**6.9**

אישור התוכנית / היתר בניה / אישור איכלוס יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של (כל חלק) הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט (בתא השטח) להריסה ופינויים ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה.

ביצוע התכנית**7.****7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

בתוך 15 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה תדפיס 16



תכנון זמין
מונה תדפיס 16



תכנון זמין
מונה תדפיס 16

8. חתימות



תכנית זמן
מוזה תדפסה 16

שם:	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד: עיריית ת"א יפו 500250006	רשות מקומית	חתימה:

מגיש
התכנית

שם:	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד: חלמיש 520023920	חברה ממשלתית	חתימה:

יום

שם:	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד: חלמיש 520023920	בעלים	חתימה:

בעל עניין
בקרע

שם:	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד: עיריית ת"א יפו 500250006	בעלים	חתימה:

בעל עניין
בקרע

שם:	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד: ר.מ.י 500101761	בעלים	חתימה:

בעל עניין
בקרע



תכנית זמן
מוזה תדפסה 16

שם:	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד: יובל קדמון אדריכלים	עורך ראשי	חתימה:

עורך
התכנית

שם:	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד: יובל קדמון אדריכלים	עורך ראשי	חתימה:

יובל קדמון אדריכלים
טל: 06-9401577 פקס: 06-9401579
aren@cadron.sytes.net

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות מוסמכת. לפי כל חוקת ועפ"י כל דין.
למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או חודאח בקיום הסכם כאמור ואו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל חפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
רשות מקרקעי ישראל מרחב עסקי ת"א
תאריך: 29.4.14

עמי אלמוג
ס/מתכנן מרחב עסקי ת"א
רשות מקרקעי ישראל



תכנית זמן
מוזה תדפסה 16