

גרסה מס'

תאריך: 19.4.16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מאשרת

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

תכנית מס' 507-0238147

תא/3833 - מגורי הנחלה

מחוז **תל-אביב**
 מרחב תכנון מקומי **תל אביב-יפו**
 סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 507-0238147
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 26.10.15 / 4.11.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

לאושרת**דברי הסבר לתכנית**

תכנית "מגורי הנחלה" ממוקמת בשכונת נחלת יצחק, במזרח תל אביב באיזור המיועד כיום לתעסוקה. התכנית מורכבת משלושה "קוים כחולים" התחומים בין:

רחוב נחלת יצחק בצפון, סמטת יבוק במזרח, מתחם תע"ש בדרום, ומגדלי תל אביב במערב.

שטח התכנית הכולל המוצע עבור הפרויקט הוא כ-4.236 דונם, שמתוכם כ-2.445 דונם יועברו לבעלות עיריית תל אביב. תוך מתן זכויות לבניית בנין מגורים על תא שטח מס. 1.

שטח המגרש למגורים מורכב ממספר חלקות בשטח כולל של כ-1.791 דונם, ובהן בית דירות ישן בן שתי קומות עם 11 דירות, מחסן ו-2 חנויות, בית צמוד קרקע בן שתי קומות, ומבנה תעשייתי המשמש כמוסך. מצבם הפיזי של המבנים ירוד, והם מהווים מפגע סביבתי וחזותי. התכנית מציעה לפנות מבנים אלה במסגרת שינוי יעוד הקרקע מתעסוקה למגורים, ולהקים במקומם בנין דירות בן עד 36 קומות מעל חניון תת קרקעי. בקומת הקרקע יבנו זמין ו/או בקומה הראשונה יוקצה שטח ציבורי מבונה. כמו כן כוללת התכנית קטע דרך ללא מוצא (יתרה של דרך-זונה הדפסה 20 הסטורית שלא קיימת יותר), מבטלת אותה ומצרפת אותה למגרש המגורים בסטטוס "שטח להשלמה".

התכנית מציעה סה"כ 140 יח"ד ולא פחות מ-120 יח"ד, מתוכן כ-20% יח"ד קטנות. הפרויקט המוצע יאפשר להקנות שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור וכן שטח ציבורי מבונה בבנין הדירות עבור תושבי השכונה תוך פינוי מפגעים סביבתיים קיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1.1 שם התכנית שם התכנית תא/3833 - מגורי הנחלה

ומספר התכנית

507-0238147

מספר התכנית

4.236 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.5 מקום התכנית

מאוסרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 181139

קואורדינאטה Y 664622

1.5.2 תיאור מקום

3 מתחמים בשכונת נחלת יצחק, בין רחוב נחלת יצחק בצפון, סמטת יבוק במזרח ומתחם תע"ש בדרום ומגדלי תל אביב במערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	חיי אדם	6	
תל אביב-יפו	חפץ חיים	9	
תל אביב-יפו	חפץ חיים	6	
תל אביב-יפו	חפץ חיים	7	
תל אביב-יפו	נחלת יצחק	34	
תל אביב-יפו	נחלת יצחק	22	
תל אביב-יפו	נחלת יצחק	24	
תל אביב-יפו	נחלת יצחק	36	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

שכונה נחלת יצחק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093	מוסדר	חלק	124, 144, 149, 151, 290, 301, 541	536

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 20

לאושרת

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

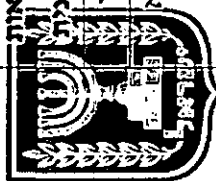
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	26/08/2007
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תא/ ל / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ל / 4. הוראות תכנית תא/ ל / 4 תגבורנה על הוראות תכנית זו.	6566	3677	20/03/2013
תא/ ע / 1	שינוי	תכנית ע' 1 על שינוייה ממשיכות לחול בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות יגברו הוראות תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 1043 / א	שינוי	תכנית 1043/א' על שינוייה ממשיכות לחול בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות יגברו הוראות תכנית זו.	5040	782	20/12/2001
תא/ 618	שינוי	הוראות תכנית 618 על שינוייה ממשיכות לחול בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות יגברו הוראות תכנית זו.	1772		04/11/1971



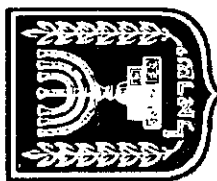
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריה קוץ			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אריה קוץ		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		2	11/04/2016	אריה קמיל	12/04/2016	טבלת הקצאה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		3	06/02/2014	דעון הרטמן	02/07/2014	דו"ח ניקוד וסיווג סופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		3	11/02/2014	דעון הרטמן	02/07/2014	טבלת ערך חלופי ממוין לפי סוגים	לא
בינוי	מנחה	1:250		23/03/2015	אריה קוץ	23/03/2015		לא
תנועה	מנחה	1:250		23/03/2015	עירד שרייבר	23/03/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	02/07/2014	אריה קוץ	02/07/2014		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבי גולדשטיין			מגדלי הנחלה בע"מ	תל אביב-יפו	קהילת סאלוניקי	10	052-4370171	052-4370171	even.zahav@yahoo.co

מזמון זמין
מונה הדפסה 20

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבי גולדשטיין		מגדלי הנחלה בע"מ	תל אביב-יפו	קהילת סאלוניקי	10	052-4370171		even.zahav@yahoo.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632000	03-7632074	telaviv@mm.gov.il
בעלים	לימור אילני (ארד)			תל אביב-יפו	דרך בגין (1)	23	03-7103111	03-5601369	eyal_si@talmor-law.com
בעלים	אילן ארד			תל אביב-יפו	דרך בגין (1)	23	03-7103111	03-5601369	eyal_si@talmor-law.com
בעלים	טלי ארד			תל אביב-יפו	דרך בגין (1)	23	03-7103111	03-5601369	eyal_si@talmor-law.com
בעלים	נועם ארד			תל אביב-יפו	דרך בגין (1)	23	03-7103111	03-5601369	eyal_si@talmor-law.com

מזמון זמין
מונה הדפסה 20

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג
eyal_si@talmor-law.com	03-5601369	03-7103111	23	דרך בגין (1)	תל אביב-יפו			דניאל אשל	בעלים
ayair.reisner@weizmann.ac.il		03-6819813	4	מזל קשת (2)	תל אביב-יפו			יעל בורגשטיין	בעלים
even.zahav@yahoo.com		052-4370171	10	קהילת סאלוניקי	תל אביב-יפו	מגדלי הנחלה בע"מ		אבי גולדשטיין	בעלים
even.zahav@yahoo.com		052-4370171	10	קהילת סאלוניקי	תל אביב-יפו	מגדלי הנחלה בע"מ		ברוך גולדשטיין	בעלים
even.zahav@yahoo.com		052-4370171	10	קהילת סאלוניקי	תל אביב-יפו	מגדלי הנחלה בע"מ		פינה גולדשטיין	בעלים
eyal_si@talmor-law.com	03-5601369	03-7103111	23	דרך בגין (1)	תל אביב-יפו			ליאת גלור	בעלים
eyal_si@talmor-law.com	03-5601369	03-7103111	23	דרך בגין (1)	תל אביב-יפו			שי יהושע גלור	בעלים
	03-7791004	050-8500177	8	חיי אדם	תל אביב-יפו			עודד מירון	בעלים
eyal_si@talmor-law.com	03-5601369	03-7103111	23	דרך בגין (1)	תל אביב-יפו			אריאלה רובינשטיין	בעלים
ayair.reisner@weizmann.ac.il		03-6819813	4	מזל קשת	תל אביב-יפו			יאיר רייזנר	בעלים
ayair.reisner@weizmann.ac.il		03-6819813	4	מזל קשת	תל אביב-יפו			יהודית רייזנר	בעלים

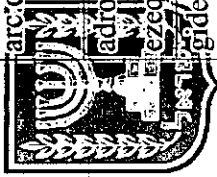
(1) כתובת: אצל עני"ד אייל סילמן.

(2) כתובת: אצל יאיר רייזנר.

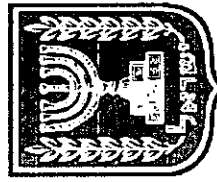
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מאוסרת

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
arie@ta-arc.com	03-6957704	03-6090827	28	נחלת יצחק	תל אביב-יפו	ניר-קוץ אדריכלים בע"מ	28353	אריה קוץ	עורך ראשי	אדריכל
adior2000@btezeqint.net	03-5374396	03-5374395	34	יצחק שדה	תל אביב-יפו		594	דרור בן נתן	מודד	מודד מוסמך
gideon_hartim@hydroeco.com		03-6745260	187	הרא"ה	רמת גן		19250	גדעון הרטמן	סוקר עצים	הנדסאי אדריכלות נוף
arie@ktap.co.il	03-6961259	03-6961250	36	נמל תל אביב	תל אביב-יפו	קמיל טרשנסקי שרותי נדל"ן	360	אריה קמיל	שמאי	שמאי מקרקעין
reks@netvisi.on.net.il		054-4965527	19	פזנור	חיפה		00122422	אנה שיפמן	אדריכל	אדריכל שימור
dgsh@dgsh.c.o.il	03-7554433	03-7554444	2	דרך בן גוריון	רמת גן	דגש הנדסה	12244	עירד שרייבר	יועץ תחבורה	מהנדס



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

הסבת שטח בייעוד תעסוקה לייעודי מגורים, שטחים פתוחים ומוסדות ציבור ודרך. בניית בנין מגורים חדש הכולל גם שטח ציבורי מבונה תוך פינוי מפגעים סביבתיים במתחם הפרויקט, ופיתוחו כאזור מגורים, בהליך של איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים, משולב עם שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור לרווחת תושבי השכונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

(א) שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

שינוי מ"תעסוקה" ל"מגורים ד"י" (עם זיקת הנאה וחניה תת קרקעית) ול"שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור";

שינוי מ"דרך" ל"שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור"

(ב) קביעת שימושים והוראות בניה למגורים, שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, ושטח ציבורי מבונה בבניין הדירות.

(ג) קביעת תחום זיקת הנאה במפלס הקרקע של מגרש המגורים לטובת הציבור.

(ד) התרת בניה של בנין בן עד 36 קומות על קרקעיות ועד 5 קומות תת קרקעיות.

(ה) קביעת מספר יחידות דיור ל- 140 יח"ד לכל היותר ולא פחות מ-120 יח"ד, 20% מהן יח"ד דיור קטנות בשטח עקרי של עד 63 מ"ר.

(ו) קביעת שטחי בניה על קרקעיים במגרש למגורים בשטח של 15,981 מ"ר (מתוכם 13,300 מ"ר שטחים עיקריים ו-2,681 מ"ר שטחי שירות). קביעת זכויות בניה תת קרקעיות במגרש למגורים בשטח שרות של 9,000 מ"ר.

שטחים אלו כוללים שטח ציבורי בנוי בבניין הדירות בשטח 300 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שטח שירות.

(ז) הבטחת הריסת המבנים הקיימים.

(ח) קביעת הוראות לשימושים חורגים.

(ט) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה של החלקות בתכנית מלבד חלק מחלקה 536 שיצורף כ"שטח להשלמה" שטח 1 במצב המוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

(י) זכויות והוראות בנייה לייעוד קרקע "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" יהיו על פי תכנית תא/ ל-4 על 20 שינוייה ותכנית זו.

ליאושדת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 4.236



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
20% מתוך סך יח"ד שיתוכננו בפועל.	28		+28		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
945 מ"ר בייעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור", הערכה על פי תכנית לי 4, ובנוסף 300 מ"ר בייעוד מגורים די.	1,245		+1,245		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
לא פחות מ-120 יח"ד, מתוכן 20% יח"ד קטנות.	140		+140		יח"ד	מגורים (יח"ד)
כולל 1,680 מ"ר עבור מרפסות בלבד.	14,680		+14,680		מ"ר	מגורים (מ"ר)
			-7,200	7,200	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

תכנון זמין מונה הדפסה 20



בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה ציבורי האמור בטבלה 5.
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

תכנון זמין מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	9, 3, 2
מגורים די'	1
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	7 - 4



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	9
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים די'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	2
דרך /מסילה לביטול	מגורים די'	1
זיקת הנאה	דרך מאושרת	2
זיקת הנאה	מגורים די'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים די'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	9, 2
מבנה להריסה	מגורים די'	1

תכנון זמין מונה הדפסה 20

מאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	7 - 4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	9, 3, 2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים די'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	7 - 4
שטח להשלמה	דרך מאושרת	2
שטח להשלמה	מגורים די'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	319.49	7.54
דרך מוצעת	557.49	13.16
תעסוקה	3,359	79.30
סה"כ	4,235.98	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	553.23	13.06
מגורים די'	1,790.93	42.28
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,891.82	44.66
סה"כ	4,235.98	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

מאוסרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. השימוש העיקרי: מגורים.</p> <p>ב. בקומת הכניסה יותרן מבואות, מתקנים טכניים, משרדי אחזקת הבית ויחידת שומר, מועדון דיירים, מועדון כושר.</p> <p>ג. בקומת הכניסה ו/או בקומה שמעליה יוקצו שטחים עיקריים ושטחי שירות לשטח ציבורי בניין זמין מונה הדפסה 20 בהיקף על פי הקבוע בהערות 2-3 לטבלה 5. כחלק משטחי השירות שהוקצו לטובת השטח הציבורי, ניתן לחשב גם שטחים משותפים לחלקי מבנה אחרים כגון מבואות משותפות, חדרי מכונות ושטחים לבטחון ובטיחות.</p> <p>השימושים המותרים בשטח הציבורי יהיו כאמור בסעיף 4.3.1 ב'ח' להלן.</p> <p>ד. במרתפים יותרו שטחי שרות לשימושים הנ"ל, חניה תת קרקעית, לרבות מתקני חניה אוטומטית, מחסנים ושטחי עזר ושרות נלווים שונים על פי תכנית ע 1.</p> <p>ה. בקומת המרתף העליונה יותרו גם השימושים המופיעים בסעיף ב' לעיל.</p> <p>ו. תישמר זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור בקומת הקרקע בשטח המסומן "זיקת הנאה להולכי רגל".</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת בניין, כמפורט להלן בפרק 5 ובתשריט ובנספח הוראות הבינוי. 2. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטר נטו. 3. הבניין יבנה מעל עד 5 קומות תת קרקעיות. תותר הוספת קומות תת קרקעיות לשם עמידה בדרישות החוק, תקנה או תקן. יותרו חדרי מכונות על הגג. 4. חניונים: קו בנין לחניון תת קרקעי הוא "0" בגבולות המגרש. 5. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבפרק 5 להלן. תותר העברת שטחים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע בשטח שלא יעלה על 300 מ"ר. 6. אין חובה לתכנון מרפסות שירות לדירות ביעוד זה 7. במידה ותיבנה דירת שומר, שטחה המירבי יהיה 50 מ"ר מתוך סך השטחים העיקריים המצויינים בטבלה. במקרה זה יירשם שטח הדירה כרכוש משותף ותרשם על כך הערת אזהרה ברישום המקרקעין. 8. מרפסות יוקמו על פי הקבוע בהערה 2 לטבלה 5. סגירתן של מרפסות אלו תיאסר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין ע"פ הפירוט הבא: <ul style="list-style-type: none"> קו בנין צפוני - 1.2 מ' קו בנין דרומי 1.2 מ' קו בניין מערבי - 3 מ' קו בניין מזרחי - 1.2 מ' 9. גובה המבנה לא יעלה על 106.75 מ' מעפ"ש (123.25 מעפ"י) כולל מתקני עזר טכניים ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים, ובכל מקרה לא יעלה על גובהם של מגדלי תל אביב הסמוכים (הצפוניים). סטייה מסעיף זה תיחשב סטייה ניכרת לתכנית. 10. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 140 ולא יפחת מ-120; כ-20% מיחידות הדיור בפועל יהיו קטנות (שטח עיקרי עד 63 מ"ר).

לאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4.1	מגורים ד'	
		11. חיפוי המגדל יהיה בחומר שאינו גורם לסינוור.
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטח המקיף את בניין הדירות ומסומן בתשריט בזיקת הנאה יהיה פתוח לשימוש הציבורי, יפותח ברצף עם המדרכות הקיימות ברחוב ועם שטחים פתוחים (ציבוריים ופרטיים) בתחום התכנית ובסמוך אליה. בשטח זה ניתן יהיה להקים משטחים מרוצפים ומגוננים, רחבות כיבוי, אש, ברכות נוי, סככות צל, אלמנטים קונסטרוקטיביים, מדרגות ורמפות, ריהוט רחוב וכיו"ב, הכל בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי שתאושר ע"י הוועדה המקומית לפני מתן היתר בניה.</p> <p>בשטח זה תותר הסדרת חנייה לכלי רכב דו גלגליים, ככל שהוועדה המקומית תמצא לנכון לקבוע זאת בבואה לאשר תכנית עיצוב אדריכלי לשטח זה, תוך ראיית מכלול השיקולים לשימושים. כמו כן תקבע תכנית העיצוב האדריכלי את עיצוב הרחבה כך שיתאפשר המשך השימוש בה (או בחלק ממנה על פי הצורך) כרחבת כיבוי אש ונגישות אל מדי המים וקוי המים של הבנין השכן, כל זאת בהתאם לצרכים ולדרישות ובהתאם לשיקול הדעת של הוועדה המקומית לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>2. לא תותר הקמת גדרות מלבד גידור לשם הגנה זמנית על צמחייה, באישור מחלקת גנים ונוף בעיריית תל אביב- יפו.</p> <p>3. השטח יפותח על כל מרכיביו כולל נטיעות, מערכות מים, מערכות השקייה, מתקני משחק, ריהוט גן, מצללות, תאורה, שבילים וכד'. 4. תנאי להיתר בניה במגרש זה יהיה אישור תכנון פיתוח על ידי מחלקת הגננות בעיריה. 5. בתחום זה תותר הקמת מרתפי חניה וכמו כן כל השימושים המותרים בתת הקרקע. 6. מעל תקרת המרתף העליון באזור זיקת הנאה יהיה מילוי אדמה גננית נקודתי עבור נטיעות, תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	
ג	<p>רישום זיקת הנאה</p> <p>על השטח המסומן בתשריט ברשת קוים אלכסוניים תרשם זיקת הנאה ומעבר לטובת הציבור במפלס הרחוב.</p>	
4.2	<p>דרך מאושרת</p>	
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. ב. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ג. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p>	
4.2.2	<p>הוראות</p>	
4.3	<p>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. גינות ציבוריות השימושים שלהלן, מעבר לשימושי שצ"פ, יותרו לאחר פרסום במתכונת של סעיף 149 לחוק: ב. חינוך ג. רווחה ד. דת</p>	

4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>ה. בריאות</p> <p>ו. תרבות</p> <p>ז. מוסדות קהילתיים</p> <p>ח. שטחי שירות לנייל</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>על יעוד קרקע זה חלות הוראות תכנית המתאר המקומית לתל אביב לגבי שטחים לבנייני ציבור תא/ל/4, על שינוייה. רק על 25% מהשטח בייעוד זה יותר להקים מבני ציבור. יתרת השטח תשמש לשטח ציבורי פתוח.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. לא תותר הקמת גדרות אשר ימנעו את שמירת הרצף הירוק בין מבני הציבור, השטח הציבורי הפתוח, אלא אם הגדר נדרשת על פי כל דין.</p> <p>2. השטח יפותח על כל מרכיביו כולל נטיעות, מערכות מים, מערכות השקייה, מתקני משחק, ריהוט גן, מצללות, תאורה, שבילים וכד'.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה במגרשים אלה יהיה אישור תכנון פיתוח על ידי מחלקת הגנות בעירייה.</p> <p>4. כל שימוש אחר מאשר שטח ציבורי פתוח יפורסם במתכונת סעיף 149 לחוק ותינתן לתושבי השכונה הזכות להתנגד לשימוש.</p> <p>5. תותר חניה ציבורית לטובת משתמשי המגרש הציבורי, מפרצי חניה והורדת והעלאת נוסעים, כל עוד השטח לתנועת רכב לא יעלה על 15% משטח המגרש.</p>



תכנון זמין
הדפסה 20



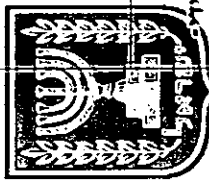
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



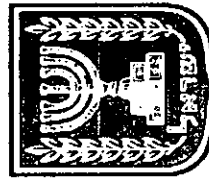
תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

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)				תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש (מ"ר)
צידדי שמאל ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מגרת הכניסה הקובעת	יח"ד	שטח בניה	שטח עיקרי	שטח עיקרי	שטח עיקרי	שטח עיקרי	שטח עיקרי	שטח עיקרי	שטח עיקרי	שטח עיקרי	שטח עיקרי
(6)	5	36	(5) 78	(4) 140	30	1395	9000	(3) 2681	(2) 13300	(1)	1	מגורים ד'	
(6)	3	4					378	330	945	(1)	7 - 4	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	



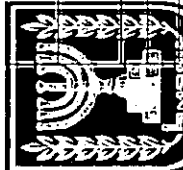
צידדי
שמאל
ימני



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



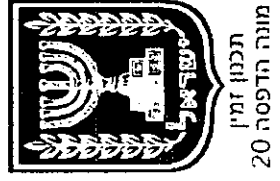
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
	<p>קדמי (6)</p> <p>אחורי (6)</p>		
			מגורים ד' שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
			1 7-4

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:
 זכויות הבניה ביעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" - ע"פ תכנית ל"4".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- שטח המגרש - ראה טבלת הקצאות.
- מתוך סך כל השטח העיקרי ביעוד מגורים ד' יוקצו בקומת הבניה ואו בקומה ראשונה 300 מ"ר ליעוד ציבורי כמפורט בסעיף 4.1.1. ג. בנוסף יתווסף שטח ייעודי למרפסת בלבד, בהיקף של 12 מ"ר בממוצע לח"ד ולא יותר מ-14 מ"ר לח"ד. בשלב הבקשה להיתר בניה תותר המרת שטח עיקרי על קרקעו בשימוש מגורים לשטח שרות ללא הגבלה. יובהר כי לא יותר לנייד זכויות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.
- מתוך סך כל שטחי השירות ביעוד מגורים ד' יוקצו בקומת הכניסה ואו בקומה ראשונה 100 מ"ר ליעוד ציבורי כמפורט בסעיף 4.1.1. ג. שטחי שרות אלו נועדו לטובת הייעוד הציבורי, אך יכולים להיות משותפים לשטחים סמוכים (כגון מבואה משותפת, חדרי מכונות, שטחים לניטוחן ובטיחות וכדומה).
- הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: הערך מתייחס למקסימום, לא יפחת מ-120 יח"ד.
- הערך מתייחס ל מקסימום.
- כמסומן בתשריט. תותר הבלטת מרפסת מעבר לקוי הבנין כמפורט בסעיף 4.1.2. א. 8 לעיל.
- זכויות הבניה והוראות הבנייה יהיו ע"פ תכנית תא/4 על כל שינוייה.



ליאושרת

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה תדפסה 20



תכנון זמין
מונה תדפסה 20



תכנון זמין
מונה תדפסה 20

6.1	<p>איכות הסביבה</p>
	<p>1. מניעת זיהום אוויר חניון תת קרקעי- התנאים להיתר בניה יהיו כדלקמן: (א) מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) כפי שמפרסם המשרד להגנת הסביבה מעת לעת. (ב) פתחי כניסת האוויר לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחקתם ממונה תדפסה 20 ככל הניתן מנקודות הפליטה. (ג) פתחי אוורור החניונים לא יופנו אל מקום שהות או מעבר הולכי רגל. 2. ניקוז (א) תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכלול תכנית ניקוז עקרונית לשטח הנדון, בה ישולבו אמצעים טכניים סבירים למניעת הגדלה של נגר עילי לעומת המצב הטבעי, בשטחי החדרה או איגום מוגדרים (כגון בורות חלחול, תעלות החדרה ומתקנים דומים), בהתאם לסעיף 6.4 במסמך זה. 3. חנייה ומערכות (א) כל החנייה שבתחום התוכנית תהיה תת-קרקעית לרבות שטחי פריקה וטעינה, למעט רמפות ירידה לחניונים. תותר הקמה של חניון אוטומטי על חלק מנפח החניון או על כולו. (ב) מערכות האנגריה לרבות מיזוג, אצירת אשפה, מחסנים, מערכת לטיפול בשפכים וכדומה יוקמו בתוך החניון התפעולי או ישולבו בבניין. לא תותר הקמה של מערכות מיזוג, אוורור ופליטה על הקירות החיצוניים. 4. השפעת רוח - תוכן חוות דעת לעניין משטר הרוחות טרם הכנת מסמך העיצוב האדריכלי. מסקנות חוות דעת זו יוטמעו בעיצוב האדריכלי שיובא לאישור הועדה. תותר הקמת אלמנטים המונעים רוח על פי המלצת יועץ סביבתי, מעבר לקווי הבניין המירביים. 5. תותר חפירה עד לעומק שלא יעלה על 14 מ' ולפחות 2 מ' מעל מפלס מי התהום, אלא אם רשות המים והמשרד להגנת הסביבה יאשרו עומק אחר בעת הבקשה להיתר בניה.</p>
6.2	<p>הפקעות ו/או רישום</p>
	<p>התכנית תרשם בהסתמך על מפה לצרכי רישום בהתאם לפרק ג' סימן ז' לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), כאשר השטח ביעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" והשטח הציבורי המבונה בתא שטח 1 ירשמו על שמה של העיריה לכל המאוחר לעת איכלוס המגדל. תנאי להיתר בניה יהיה התחיבות לביצוע הרישום בנוסח שיוכתב על ידי מהנדס העיר.</p>
6.3	<p>איחוד וחלוקה</p>
	<p>מגרש המגורים ייוצר בתא שטח מס' 1 בתהליך איחוד וחלוקה בהסכמה של כל החלקות בתכנית, בצירוף "שטח להשלמה" מחלק מחלקה 536 כמופיע בתשריט.</p>
6.4	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>בהתאם לתמ"א 4/ב/34 סעיף 23.3.1, יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרשים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר. במידה ולא ניתן להשאיר 15% לפחות מהקרקע להחדרת מי נגר ונקז, יינתנו פתרונות להחדרת המים לקרקע באמצעות בורות, פירים וכו', הכל בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p>

ליאושרת

	6.5
רישום זיקת הנאה	
<p>בשטח המסומן ברשת קווים המוגדרת בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי במגרש המגורים, תרשם זיקת הנאה לשימוש הציבור במפלס הקרקע בספר רישום המקרקעין.</p>	



	6.6
תנאים למתן היתרי איכלוס	
<p>1. עבור תא שטח מס' 1 ביעוד מגורים ד': א. פיתוח השטח המסומן כ"זיקת הנאה להולכי רגל" להנחת דעת אגף שפ"ע ומהנדס העיר. ב. השטחים המיועדים ל"שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" יועברו לבעלות עיריית תל אביב, ויירשמו בהתאם בספר רישום המקרקעין, כשהם פנויים מכל חפץ ואדם, ולאחר שעברו (לפי הצורך) טיפול לניקוי הקרקע מזיהום, בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעירייה. ג. השטח הציבורי המבונה בתא שטח 1 יירשם על שם עיריית תל אביב-יפו בספר רישום המקרקעין. ד. רישום זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור בספרי מקרקעין הנוכרים בסעיף 4.1.2 ב' לעיל, על ידי מגיש הבקשה להיתר. ה. אישור היחידה לאיכות סביבה בעיריית תל אביב-יפו כי התנאים הסביבתיים מאפשרים מגורים. 2. עבור תאי שטח 4,5 במידה ויוקם מבנה ציבורי רגיש: מיקום אגודת צער בעלי חיים באתר חלופי כולל בעלי החיים והמטפלים.</p>	



	6.7
תנאים למתן היתרי בניה	
<p>(א) בנוסף לתנאים אותה רשאית הועדה המקומית לדרוש על-פי חוק, יותנה מתן היתרי בניה בייעוד הקרקע "מגורים ד'" בתנאים כמפורט מטה: 1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי של הבניין ופיתוח סביבתי של השטח הפתוח המסומן כ"זיקת הנאה", לרבות שטחי גינון אינטנסיבי, נטיעות וריהוט רחוב, על ידי הועדה המקומית. 2. הגשת תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש ותכנית להסדרת הגישה. 3. הצגת הפתרון לאיסוף ופינוי פסולת בהפרדה לשני זרמים (יבש/רטוב) לפחות באמצעות שוט אשפה או פתרון טכנולוגי אחר המתאים למגדלים, בהתאם לתכנון המפורט של המבנה. חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מיכלים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. 4. תיאום אופן איסוף ופינוי האשפה מהשטח, עם אגף התברואה. 5. ביצוע פתרון ביוב שיאושר עפ"י כל דין בתאום עם אגף התברואה. 6. קבלת אישור ממורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה לתכנון המפורט המבוקש. 7. התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה לבנין (או לשני חלקים של בניין, בהתאם לתכנון הפיסי), או התקשרות עם חברה קיימת. קיומה בפועל של חברת ניהול ואחזקה יהיה תנאי לאיכלוס. חובה זו תרשם כהערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין. 8. ההיתר יכלול הוראות בדבר מניעת מטרדים סביבתיים בעת ביצוע עבודות ההריסה והבנייה. 9. הצגת תכנית המראה פתרון לבתי גידול עבור עצי רחוב לרבות מעל תקרת החניון התת קרקעי המוצע. 10. קיומן של הוראות סביבתיות של הרשות לאיכות הסביבה בעירייה כתנאי להמשך פעילות המוסך ברחוב נחלת יצחק 26 בסמיכות למגורים. קירוי כל המוסך, כולל החצר (במידה ואינם מקורים) 11. הבניין ייבנה לפי התקן הישראלי לבנייה ירוקה. 12. השלמת תא שטח מס' 1 לאחר רכישת חלק מחלקה 536 המסומן כ"שטח להשלמה"</p>	



מלאושרת

תנאים למתן היתרי בניה

6.7



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

בתשריט.
13. תנאי להגשת היתר בניה יהיה קבלת אישור מגורם מקצועי מסומך כי לא צפוי להיגרם נזק קונסטרוקטיבי למבנים ולמרתפים סמוכים, להנחת דעת מהנדס העיר.
(ב) הקמת מבנים ציבוריים בשטחים בייעוד קרקע "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבוריים" מותנית בעמידה בתנאים הבאים:
1. הגדרת השימוש הציבורי כתנאי מקדים להיתר.
2. לצורך הקמת מבנה/ים בשימוש ציבורי רגיש כגון מבני חינוך, ספרייה, גן ילדים וכדומה, יש לערוך סקר שימושים מעודכן (עד חצי שנה טרם פתיחת בקשה להיתר) למיפוי כל השימושים והמסביב למבנה/ים המוצעים, בדגש על שימושים בעלי פוטנציאל מטרדי. הסקר יגדיר האם השימוש המוצע יוכל לקום בסמוך לשימוש מטרדי ובאילו תנאים. במידה וייקבע בסקר כי השימוש המוצע אינו יכול להתקיים בסמיכות לשימושים המטרדיים מסביב, תיקבענה הוראות מעבר שיגדירו את שלביות הכניסה של השימוש הרגיש ביחס ליציאת השימוש המטרדי, תוך התייחסות ברורה לפרקי זמן. מסקנות סקר השימושים יוטמעו בהיתר הבניה ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו.
3. תנאי לכניסת מבנה ציבור רגיש לתאי שטח 4,5 יהיה סגירת צער בעלי חיים, לאחר מציאת אתר חלופי בגודל ובתנאים שאינם נופלים ברמתם מהמיקום הנוכחי.
(ג) אישורי משרד הבריאות לתכנון המפורט במגרשים השונים (בהתאמה) כדלהלן:
1. תכנית אספקת מים שתכלול: מתקני המים העירוניים, חומר וקוטר קווי המים, מרחקים מקווי הביוב והתיעול, התקנת מז"חים בנקודות נדרשות.
2. תכנית מערכת ביוב ותיעול שתכלול: צינורות, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים כולל כמויות וזרימות צפויות, שפל, שיא, דרגת מילוי הקווים, מתקני טיפול והיחס בין קווי הביוב לקווי המים בתכנית.
3. תכנית לחיזוק מערכת הביוב והתיעול בתחום רדיוסי המגן של באר מי השתייה נחלת יצחק (נ.צ. 181280/664700).
4. תכנית למבני הציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דרכים תנועה ו/או חניה

6.8

א. החניה תהיה על-פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
ב. התנועה והחניה, הסדרי הפריקה יהיו כמתואר בנספח התנועה המנחה. שינוי לא-מהותי בהסדרים אלה לא יהווה שינוי לתכנית זו.
ג. המחסום בכניסה לחניון יותקן במיקום שיאפשר המתנת 2 כלי רכב לפחות (לא פחות מ- 12 מ') בין גבול המגרש לגבול המחסום.
ד) החניון יכלול מקומות לחנית אורחים; מספרם לא יפחת מ-15% ממספר יח"ד; מקומות חניה אלו לא ישויכו ליח"ד, יהיו פתוחים לשימוש אורחי דיירי הבניין וימוקמו במרתף החניה העליון.
ה) הנגישות לחניון התת קרקעי תהיה מרחוב חפץ חיים בלבד.
ו) בתכנון המפורט של המגדל המוצע ורמפת הכניסה לחניה שלו יינתן מענה לכלל ההיבטים הנובעים ממיקומה של הרמפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

שימושים חורגים

6.9

בכל תחום התכנית יהיה ניתן להמשיך בשימושים הקיימים עד לאישור איכלוס המגדל, כאמור בסעיף 6.2.
יובהר כי הוראה זו מתייחסת לשימושים קיימים כדין בלבד.

מאוסרת**הריסות ופינויים****6.10**

1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הוראות הבינוי מיועדים להריסה.
2. המבנים להריסה בתחום תא שטח 1 ובתחום רצועות הדרכים יהרסו ויפנו כתנאי להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית. יתר המבנים להריסה יהרסו כאמור בסעיף 6.9 לעיל.
3. באחריות מגיש הבקשה להיתר בנייה לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה ולפנותו לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י מגיש הבקשה להיתר בנייה.
4. תנאי להיתר הבנייה הוא קבלת הצהרה בגין הכמויות שתיווצרנה מהריסת המבנים ומהקמת המבנה החדש, וכן הצגת הסכם התקשרות בין מגיש הבקשה ובין אתר חוקי לטיפול בפסולתמונה תכנון זמין 20
5. תנאי להיתר הבנייה הוא צירוף אישור של מהנדס או אדריכל הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (על פי סעיף 8 לחוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח נ 1958) על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית. אם קיים אסבסט-צמנט - יש לרשום את שטחו. במקום בו שטח האסבסט-צמנט קטן מ- 50 מ"ר, יצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם חוות דעת שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט-צמנט שלמים (לא שבורים, לא ניזוקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכדומה). הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א- 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א- 2011.

תכנון זמין
מונה הדפסה 20**הוראות בזמן בניה****6.11**

1. נטיעת עצים כולל ההכנות במשתלה לפי הוראות נספח העצים הבוגרים יבוצעו בליווי אגרונום.

תכנון זמין
מונה הדפסה 20**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה****6.12**




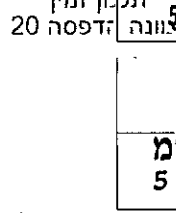

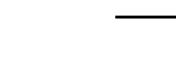
1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית ומשרד הבטחון.
3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המצויין בסעיף 4.1.2 א' 9 לטובת הקמת עגורן או מנוף, יש לקבל אישור ממשרד הבטחון. העגורן יסומן בהתאם לתקן ישראלי 5139.
4. שבועיים לפני התחלת העבודות באתר תישלח הודעת הקמה למשרד הבטחון, כאמור באישורו מיום 4.3.2014.
5. במידה ולא יוקם המבנה עד לתאריך 4.3.2017, יש לקבל שוב אישור לגובה ממשרד הבטחון.

תכנון זמין
מונה הדפסה 20**ביצוע התכנית****7****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 15 שנים מיום אישורה כחוק.

תאושרת

8. חתימות

 תכנית מס' 513863092 תאריך: 12.4.16 חתימה: מגדלי הנחלה בע"מ ח.פ. 513863092	שם: אבי גולדשטיין שם ומספר תאגיד: מגדלי הנחלה בע"מ	סוג:	תאריך: 12.4.16 חתימה:
	בעל עניין בקרקע	סוג:	חתימה:
 תכנית מס' 513863092 תאריך: 12.4.16 חתימה: מגדלי הנחלה בע"מ ח.פ. 513863092	שם: אילן ארד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 12.4.16 חתימה:
	בעל עניין בקרקע	סוג: בעלים	חתימה:
 תכנית מס' 513863092 תאריך: 12.4.16 חתימה: מגדלי הנחלה בע"מ ח.פ. 513863092	שם: לימור אילני (ארד) שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 12.4.16 חתימה:
	בעל עניין בקרקע	סוג: בעלים	חתימה:
 תכנית מס' 513863092 תאריך: 12.4.16 חתימה: מגדלי הנחלה בע"מ ח.פ. 513863092	שם: טלי ארד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 12.4.16 חתימה:
	בעל עניין בקרקע	סוג: בעלים	חתימה:
 תכנית מס' 513863092 תאריך: 12.4.16 חתימה: מגדלי הנחלה בע"מ ח.פ. 513863092	שם: נועם ארד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 12.4.16 חתימה:
	בעל עניין בקרקע	סוג: בעלים	חתימה:
 תכנית מס' 513863092 תאריך: 12.4.16 חתימה: מגדלי הנחלה בע"מ ח.פ. 513863092	שם: גדעון אשל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 12.4.16 חתימה:
	בעל עניין בקרקע	סוג: בעלים	חתימה:
 תכנית מס' 513863092 תאריך: 12.4.16 חתימה: מגדלי הנחלה בע"מ ח.פ. 513863092	שם: יעל בורנשטיין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 12.4.16 חתימה:
	בעל עניין בקרקע	סוג: בעלים	חתימה:
 תכנית מס' 513863092 תאריך: 12.4.16 חתימה: מגדלי הנחלה בע"מ ח.פ. 513863092	שם: אבי גולדשטיין שם ומספר תאגיד: מגדלי הנחלה בע"מ	סוג: בעלים	תאריך: 12.4.16 חתימה:
	בעל עניין בקרקע	סוג: בעלים	חתימה:
 תכנית מס' 513863092 תאריך: 12.4.16 חתימה: מגדלי הנחלה בע"מ ח.פ. 513863092	שם: ברוך גולדשטיין שם ומספר תאגיד: מגדלי הנחלה בע"מ	סוג: בעלים	תאריך: 12.4.16 חתימה:
	בעל עניין בקרקע	סוג: בעלים	חתימה:

תאגיד

בעל עניין בקרקע	שם: פנינה גולדשטיין שם ומספר תאגיד: מגדלי הנחלה בע"מ	סוג: בעלים	תאריך: 12.4.16 חתימה: מגדלי הנחלה בע"מ ח.פ. 513863092
בעל עניין בקרקע	שם: ליאת גלזר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 12.4.16 חתימה: מגדלי הנחלה בע"מ ח.פ. 513863092
בעל עניין בקרקע	שם: שי יהושע גלזר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 12.4.16 חתימה: מגדלי הנחלה בע"מ ח.פ. 513863092
בעל עניין בקרקע	שם: עודד מידן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 12.4.16 חתימה: מגדלי הנחלה בע"מ ח.פ. 513863092
בעל עניין בקרקע	שם: אריאלה רובינשטיין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 12.4.16 חתימה: מגדלי הנחלה בע"מ ח.פ. 513863092
בעל עניין בקרקע	שם: יאיר רייזנר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 12.4.16 חתימה: מגדלי הנחלה בע"מ ח.פ. 513863092
בעל עניין בקרקע	שם: יהודית רייזנר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 12.4.16 חתימה: מגדלי הנחלה בע"מ ח.פ. 513863092
עורך התכנית	שם: אריה קוץ שם ומספר תאגיד: ניר-קוץ אדריכלים בע"מ	סוג: עורך ראשי	תאריך: ניר קוץ אדריכלים בע"מ ח.פ. 51-278288-8



תכנון זמין
הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 התימתנו הינה לערכי תכנון בלבד. אין בה כדי לחסות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואנו כל רשות מוסמכת. לפי כל הוזה ועם "כל דין".
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יועשה על ידנו הסכם בנין השטח הכולל בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ואנו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י שי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואנו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכאן הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן התימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
 תאריך: 12.4.16
 בשם מקדמי ישראלי
 עמי אבנר
 סומתכט מורה עסקית
 רשות מקצועית ישראל