

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

<b>שם תכנית</b>	<b>מספר תכנית</b>
תא/4010 - לודוויפול	507-0198010

**מחוז: תל אביב**  
**מרחב תכנון מקומי: תל אביב**  
**סוג תוכנית: מתארית עם הוראות של תכנית מפורטת**

**אישורים**

**מתן תוקף**

<b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</b>		
שם התכנית	מספר התכנית	
תא/4010 מתחם לודוויפול	507-0198010	
<b>הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)</b>		
תאריך	פרוטוקול	החלטה
02/12/2015	15-0021	3
<b>אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה</b>		
תאריך	ישיבה מס'	1211
28.12.2015		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר ועדת המשנה
אורלי אראל	עגד גבולי	
<i>אורלי אראל</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
	תאריך	18/7/16

**מינהל התכנון - מחוז תל-אביב**  
**חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965**  
**אישור תכנית מס' תא/4010**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 28/12/15 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר  
**מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית**  
*[Signature]*

## דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית הסדרה תכנונית של תא השטח התחום ע"י כביש מס' 1 ממזרח, דרך פרברית מהירה נתיבי איילון ממערב, וגשר קיבוץ גלויות מדרום, אשר יעודו נקבע כ"שטח לתכנון בעתיד" במסגרת תא/1205 "נתיבי איילון" (אושרה למתן תוקף ב-1973), באמצעות שינוי יעוד וקביעת הוראות בינוי המשקפות יתרונות המיקום ואת פוטנציאל הבנייה החדשה בתחום המע"ר המטרופוליני כפי שסומן בתמ"מ 5 במסגרת תא/5000 תכנית המתאר החדשה לעיר תל אביב בהליכים.

בנוסף כוללת התכנית הוראות בדבר שינוי מערך התנועה ע"י הסטת התוואי של רח' לודוויגול, הרחבת רוחב זכות הדרך שלו, ויצירת אפשרות עתידית להמשכו לכיוון דרום, מדרום לרח' קיבוץ גלויות.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

לודוויפול	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
תא/4010	מספר התכנית		
12.500.5 דונם		שטח התכנית	1.2
הגשה למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
2 28/02/2016	מספר מהדורה תאריך עדכון		
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים.	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
הועדה המחוזית מחוז תל אביב	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים.	היתרים או הרשאות		
תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5. מקום התכנית**

- 1.5.1. נתונים כלליים  
 מרחב תכנון מקומי  
 תל-אביב - יפו  
 קואורדינטה X 197775-197925  
 קואורדינטה Y 661775-661625
- 1.5.2. תיאור מקום  
 המתחם ממוקם בשטח התחום ע"י דרך פרברית מהירה נתיבי איילון, דרך קיבוץ גלויות, ודרך חיל השריון.
- 1.5.3. רשויות מקומיות  
 רשות מקומית  
 תל-אביב - יפו.
- 1.5.4. כתובות שבהן חלה התכנית  
 יישוב  
 שכונה  
 רח' לודויפול, רח' קנטור, רח' חיל השריון, ורח' קיבוץ גלויות  
 רח' לודויפול  
 רחוב  
 מספר בית 2-14  
 רחוב  
 מספר בית 2-7  
 רחוב  
 קיבוץ גלויות  
 מספר בית 159,155

**1.5.5. גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספר חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6981	מוסדר	חלק מהגוש	15, 16, 30, 31, 103	2, 13, 14, 17, 18, 26, 32, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 44, 102

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6. גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

**1.5.7. מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

**1.5.8. מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

--

**1.6. יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2247	שינוי בקו בניין מדרג מהירה	שינוי	תמ"א 3
31/7/1986	3366	שינוי בקו בניין מדרג מהירה	שינוי	תמ"א 23
16/08/2007	5704		כפיפות	תמ"א 34 / ב/4
		על תחום התוכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בנין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בנייה לגובה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמ"א 4/2 לנתב"ג
1957	1986	שינוי ייעוד שטח לרפרצלציה ושטח לתכנון בעתיד.	שינוי	תא/312
19/04/1973	1912	שינוי ייעוד שטח לתכנון בעתיד.	שינוי	תא/1205
16/08/1971	1750	תכנית זו מבטלת את תכנית 1386 בתחומה.	ביטול	תא/1386
27/01/1983	2887	שינוי ייעוד שטח לתכנון בעתיד.	שינוי	תא/1921
28/08/2006	5570	שינוי ייעוד שטח לתכנון בעתיד.	שינוי	תדמ"ת 2001
18/03/2003	5264	בתכנית זו יחולו הוראות תכנית ע"1 מרתפים, למעט הוראות לבניית מרתפים הכלולות בתכנית זו.	כפיפות	ע"1
21/04/1994	4208	תכנית זו מבטלת את תכנית ג' 1 בתחומה.	שינוי	ג' 1

על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הראשיות. במדיה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הראשיות, תכרעה הוראות תכנית זו.

### 1.7. מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
28/12/2015	ועדה מחוזית	שוקן אדריכלים בע"מ	26/05/2016	1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח בינוי
"	ועדה מחוזית	שוקן אדריכלים בע"מ	31/05/2016	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
"	ועדה מחוזית	שוקן אדריכלים בע"מ	09/02/2016	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
"	ועדה מחוזית	מתן מערכות תעבורה בע"מ	14/07/2013	1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח תנועה

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 מצוע מטעמו



מגיש התכנית												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תפקיד	שם פרטי ומשפחה	תפקיד
	03-5216419		03-5218400	אבן גבירול 69		ועדה מקומית			הוועדה המקומית תל אביב - יפו	ועדה מקומית		ועדה מקומית
haimtzofaio@gmail.com		050-6881467	03-9672842	הר תבור 121, כפר סבא	-	-	-	051656981	חיים כהן	פרטי		פרטי
newedavid@yahoo.com		054-7245012	03-6872150	ד"ר קנטור 2 תל אביב-יפו	-	-	-	040170946	דוד שבח	פרטי		פרטי

1.8.2. יזם בפועל												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תפקיד	שם פרטי ומשפחה	תפקיד
haimtzofaio@gmail.com		050-6881467	03-9672842	הר תבור 121, כפר סבא	-	-	-	051656981	חיים כהן	פרטי		פרטי
newedavid@yahoo.com		054-7245012	03-6872150	ד"ר קנטור 2 תל אביב-יפו	-	-	-	040170946	דוד שבח	פרטי		פרטי

1.8.3. בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התכנית												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תפקיד	שם פרטי ומשפחה	תפקיד
									שונים			בעלים

## 1.8.4. עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	תאגיד / מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
info@schocken-architects.com	03-7447955	054-4240048	03-7440785	רח' היים לבנון 87 ת"א		שוקן אדריכלים בע"מ	24578	00814546	הלל שוקן	אדריכל
yair2@013.net	03-6876333		03-6871782	ת.ד. 9041 מיקוד 61090		אמת מידה, מדידות, מילוי והנדסה בע"מ	340 603		גלעד חפשי יאיר נחמיאס	מורד
matan@matan.eng.co.il	03-5625918		03-5625919	רח' בית הלל 20, ת"א 67017		מ.ת.ג. מערכות תעבורה 97 בע"מ				יועץ תנועה



## 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.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחות, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.



**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1. מטרת התכנית**

1. שינוי יעוד הקרקע משטח לתכנון בעתיד לשטח ביעוד תעסוקה ומסחר ושטח לדרך.
2. קביעת הוראות לתוספת זכויות ולבינוי.
3. קביעת הוראת לביצוע התכנית.
4. קביעת תנאים למימוש התכנית.

**2.2. עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד הקרקע משטח לתכנון בעתיד לשטח ביעוד תעסוקה ומסחר ושטח לדרך.
2. קביעת הוראות לתוספת זכויות ולבינוי.
3. קביעת הוראת לביצוע התכנית.
4. קביעת תנאים למימוש התכנית.

**2.3. נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התכנית - דונם | 12,500 דונם.

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט			
		49,100 + מ"ר	49,100 + מ"ר	ללא זכויות	תעסוקה
		12,500+ מ"ר	12,500+ מ"ר	ללא זכויות	מסחר

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח ושטחים בתכנית**

**3.1 תאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
תעסוקה ומסחר ודרך 2	1,2,3,4,5	תעסוקה ומסחר
	6	דרך

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		
יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה ומסחר	9,709.7 מ"ר	77.7%	שטח לתכנון בעתיד	12,500.5 מ"ר	100.0%
תעסוקה ומסחר ודרך	1,006.0 מ"ר	8.0%	דרך	0	0.0%
דרך	1,784.9 מ"ר	14.3%	סך הכל	12,500.5 מ"ר	100.0%
סך הכל	12,500.5 מ"ר	100.0%			

**4. יעודי קרקע ושימושים**

**4.1 אזור תעסוקה ומסחר**

**4.1.1 שימושים**

- א.** מעל פני הקרקע  
משרדים ומסחר. במסגרת זאת יותרו שימושי תרבות ופנאי, אולמות שמחה, מועדוני בילוי ודיסקוטקים, פאבים, מסעדות וכיו"ב. ודרך כמסומן בתשריט לפי תכנית מתאר מקומית ע' 1 – "מרתפים", כולל מתקנים לרחיצת רכב ומתקנים הנדרשים להפעלת חניון, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו, בפרט לעניין זיהום קרקע ומי תהום.
- ב.** מתחת לפני הקרקע  
יותרו שטחי מסחר (עיקריים) בהיקף של 12,500 מ"ר בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבנייה שבסעיף 5. להלן.
- ג.** מסחר

**4.1.2 הוראות בנין**

- א.** קווי בניין  
כמסומן בתשריט. במרתפים – עד גבולות המגרש.
- ב.** גובה הבנייה  
גובה המבנה, לא יעלה על 110 מ' פני הים כולל חדר מכוונות, מתקנים טכניים על הגג ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.
- ג.** בניי מלווה דופן רחוב  
הבנייה החדשה לפי תכנית זו תכלול מרכיב של "קומות מסד" בנוסף לבנייה הגבוהה המגדלית. כל זאת על מנת להבטיח דופן מלווה רחוב פעילה בעלת חזית מסחרית. גובה מבנה המסד, כמו גם מיקום הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי אשר אישורה הוא תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית.
- ד.** תכסית  
מעל פני הקרקע תותר תכסית עד 78% משטח המגרש, כמפורט בסעיף 5. מתחת לפני הקרקע תותר תכסית ע"פ תכנית ע' 1 מרתפים.
- ו.** מפלס קומת הכניסה  
מפלס קומת הכניסה, לרבות מפלס שטחי המסחר בחזיתות המסחריות, יהיה במפלס הפיתוח של המדרכה והשטחים הפתוחים.
- ז.** קולונדה  
לצורך קביעת קולונדה, יש להסיג את קו הבניין במפלס הרחוב ב-5.00 מ' משני עברי הדרך הפנימית המוצעת במרכז המתחם. תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור על שטח זה.
- ח.** גובה מעבר רכב מקורה  
גובה המעבר המקורה מתחת לקומת המסחר יהיה לכל הפחות 8 מ' נטו לכל אורכו.
- ט.** חצר משק  
כל פעילות המשק כגון חדרי אצירת אשפה, פריקה וטעינה, וכיו"ב יהיו בתת הקרקע או בתחום המבנה עצמו, כמסומן בנספח התנועה של התכנית.
- י.** מרתפים  
בקומת המרתף יותרו שימושים כמפורט בסעיף 4.1.1 א' וב' לעיל.

**4.1.3 שטח ברישום זיקת מעבר לכלי רכב**

- א.** תנאי למתן אישור אכלוס יהיה רישום זיקת מעבר לכלי רכב בשטח המסומן בתשריט כשטח לרישום זיקת מעבר לכלי רכב.

**4.1.4 שטחים ברישום זיקת הנאה להולכי רגל**

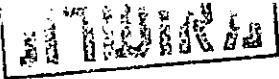
- א.** רישום זיקת הנאה עד גבולות התכסית לפי היתר הבנייה  
זיקת הנאה ומעבר לציבור תרשם בכל השטח בין גבולות המגרשים עד גבולות התכסית ובמעבר המקורה בקולונדה המקבילה לרחוב הפנימי סימון שבילי אופניים בהתאם לתכנית המתאר של תל אביב תא/5000 כפי שתסומן בבקשה להיתר (קירות הבניין) בתיאום ואישור מה"ע או מי מטעמו. בשטחים אלה יותרו מעבר, שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל, הצבת שולחנות לבתי קפה והצבת מתקנים לחניית אופניים, הכל בהתאם למה שיקבע בתכנית הפיתוח.
- ב.** איסור בניית גדרות ואמצעים לחסימת מעבר  
בשטחים עליהם תרשם זיקת הנאה וזיקת מעבר, יהיה הגובה הסופי של המדרכה כגובה הרחוב בהתאם לגובה אבן השפה המלווה את המסעה. תותר הגבהה מקומית מעל מפלס המדרכה במסגרת תכנית הפיתוח בכפוף לתיאום ואישור מהנדס העיר. לא תותר הקמת גדרות הצבת אמצעים אחרים אשר יגבילו או ימנעו את המעבר והשימוש של השטחים עליהם תרשם זיקת הנאה ומעבר לציבור.



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

זכויות	קווי בניה (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תח' שטח	שימוש	יעוד
	צידני-שמאלי	צידני-ימני							קדמי	מתחת לקובעת	מתחת לקובעת	קובעת				
0	0	0	4	91.50	(1)				12,400	0	5,400	31,800	3265.4	1		
0	0	0	4-5	77.50	(1)				5,400	0	2,300	13,700	2979.8	4	תעסוקה	
0	0	0			(1)				1,250		610	3,600	782.1	5		מסחר ותעסוקה
0	0	0	4	16.00	(1)				12,400	0	1,700	6,440	3265.4	1		
0	0	0	4-5	16/00	(1)				5,400	0	870	3,480	2979.8	4	מסחר	
0	0	0			(1)				1,250	0	225	900	782.1	5		
0	0	0	4	16/00	(1)				800		330	1,680	1006.0	2	מסחר תעסוקה ותעבורה	
									0	0	0	0	1784.8	6		דרך

תערוך לטבלה:  
 (1) מעל פני הקרקע תותר תכנית עד 78% משטח המגרש, כמפורט בטעף 5. מתחת לפני הקרקע תותר תכנית ע"פ תכנית ע"א מרתמים.  
 (2) תותר העברת זכויות בניה בין תנ"א שטח 1-3 במסגרת אותו שימוש ובמגבלות קווי הבניין והגובה לפי תכנית זו.



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 איכות הסביבה

<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א בנושאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>2. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנייה החדשה על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.</p> <p>3. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>4. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). מיקום פתחי האוורור של החניונים התת קרקעיים לא יופנה לעבר שטחי שהייה ציבוריים. דרישות לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>5. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>6. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>7. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>8. טיפול בפסולת בניין יהיה על פי החלטת הוועדה המחוזית מיום 30.10.2006 בתכנית האב של פסולת בניין. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>9. חלק מהיתר בניה יהיה אישור מסמך טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.</p> <p>10. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>11. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>12. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	<p><b>חו"ד אקוסטית</b></p> <p><b>רוחות</b></p> <p><b>מערכת אוורור</b></p> <p><b>ביוב ושפכים</b></p> <p><b>טיפול בפסולת בניין</b></p> <p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p><b>שפכים</b></p> <p><b>אצירת אשפה</b></p>
--	--

### 6.2 דרכים וחניות

1. הסדרי התנועה והחנייה יהיו באישור אגף התנועה של עיריית תל אביב-יפו. שינוי מיקום הגישות למגרשים, באישור מהנדס העיר ואגף התנועה, לא יהווה שינוי לתכנית זו.
2. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
3. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החנייה תהיה כולה תת קרקעית. מהייע יהיה רשאי להתיר כי חלק מהחניה תפעולית, שיוכח שלא ניתן למקמה בתת קרקע, תהיה במפלס הרחוב.

### 6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.4 חלוקה ורישום**

זיקת הנאה להולכי רגל ולמעבר כלי רכב  
 השטחים המסומנים בתשריט בקווקו אדום כפול יהיו פתוחים לשימוש הציבור ותרשם בהם זיקת הנאה למעבר הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

**6.5 סטייה ניכרת**

כל חריגה מקו בנין קדמי תהווה סטייה ניכרת.

**6.6 עיצוב אדריכלי**

1. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתתייחס לפיתוח שולי הרחובות והדרכים, והקשר בינם לבין הפרויקט, תכלול התייחסות לקירוי עתידי של האיילון וככל שיהיה צורך תקבע את המפלסים, פריסת השימושים ומיקום הפתחים בהתאם אליו. כן תכלול התכנית הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים – לאישור הועדה המקומית. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש פירוט בקנה מידה אחר לפי שיקול דעתה.
2. כל הכניסות למבנים יהיו במפלס המדרכה או במפלס השטחים שבזיקת הנאה הסמוכים לבניין. רמפות (למעט רמפות לכלי רכב שמיקומם יהיה כמסומן בנספח התנועה) ומדרגות, במידה וידרשו, יהיו בתוך תחום קווי הבניין.
3. שבילי האופניים יבטיחו את רצף השבילים מרח' המסגר והרכבת בצפון, לאורך רח' החרש וחיל השריון, לכיוון מתחם רכבת דרום ופארק אריאל שרון ומקווה ישראל.
4. נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין.

שבילי אופניים  
 נספח בינוי

**6.7 פיתוח סביבתי**

1. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הועדה המקומית.
2. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, שבילי אופניים, הכל כדרישת מהנדס העיר.
3. גג המסד יפותח לרווחת משתמשי הבניין.
4. יש להשאיר 1.5 מ' עומק אדמה רציף מעל המרתפים לצורך נטיעת עצים בשטחים הלא בנויים מעל הקרקע.

**6.8 פיתוח תשתיות**

1. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ניתן יהיה לאשר חריגים לנושא באישור מה"ע.
2. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
3. יותר מעבר תשתיות עירוניות לחיבורים של הבניין באיזורים בהם תרשם זיקת הנאה לציבור.

**6.9 תנאים להוצאת היתר בנייה**

הוצאת היתרי בנייה עפ"י התכנית תותר בתנאים הבאים:

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית לאיחוד וחלוקה שתחול על שטח התכנית כולו. השטחים הציבוריים יופרשו במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה. | איחוד וחלוקה                     |
| אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח   | תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח |
- 6.6 ו 6.81

- לא ינתן היתר להריסת המבנים הקיימים אלא לאחר תיאום תהליך הפינוי עם הרשות  
לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו עפ"י המפורט בסעיף 6.1
- הריסת מבנים**
- הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור (דרך מוצעת כאשר הם פנויים פינוי  
גמור ומוחלט מכל מקרקעין.
- רישום שטחים**
- הבטחת רישום זיקת הנאה בשטחים המיועדים לכך עפ"י המפורט בסעיפים 4.1.3  
4.1.41
- איכות הסביבה**
- אישור מאת הרשות לאיכות הסביבה עפ"י המפורט בסעיף 6.1
- בנייה ירוקה**
- בניה ירוקה: הבניין יבנה על פי תקן בנייה ירוקה והנחיות מהנדס העיר לעניין זה.
- אחזקת השטחים הציבוריים**
- תנאי להיתר בנייה הינו הבטחת מנגנון לפיתוח ותחזוקת השטחים עליהם תירשם  
זיקת הנאה וזיקת מעבר, לרבות בדרך של הסכם עם העירייה, והתחייבות להקמת  
חברת אחזקה להנחת דעתו של מה"ע.
- א. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה חו"ד חברת נתיבי איילון.
- ב. לא תתאפשר נגישות ישירה מנתיבי איילון, ומדרך קיבוץ גלויות לתאי השטח הגובלים  
בהם.
- נתיבי איילון**
- ג. לא יהיו עוגנים לתוך תחום נתיבי איילון.
- ד. מרתפי הבניינים המוצעים ימוגנו נגד הצפות ושיטפונות.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת תנועתית ע"י מגיש הבקשה להיתר, לעניין  
השפעת הבנייה המוצעת על התפקוד התנועתי של צומת הרחובות קיבוץ גלויות/ חיל  
השריון והמלצות להבטחת רמת שירות נאותה בצומת.
- ו. תנאי להיתר בניה יהיה הריסה ופינוי כל המבנים הקיימים בתחום רצועות דרכים  
בתכנית.
- תנועה**
- ז. תקן חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה על פי החלטת הוועדה המחוזית מיום  
25.6.2012, יש להקצות שטח בתכנית בהתאם.
- ח. לפחות 60% ממקומות החניה לא יוצמדו וינהלו כחניון ציבורי.

## 6.10 תנאים לאישור איכלוס

1. רישום כחוק של זיקת מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל בהתאם למסומן בתשריט  
ולאמור בסעיף עפ"י המפורט בסעיפים 4.1.3 4.1.41

## 6.11 הוצאות עריכת התכנית וביצועה

- הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית ע"פ סעיף 69 (12) לחוק התכנון  
והבנייה תשכ"ה 1969.

## 6.12 הוראות מעבר

- ניתן יהיה לאשר הוצאת היתרי בנייה, בתוספת לבנוי בפועל עפ"י היתרי בנייה, בשטח שלא  
יעלה על 100 מ"ר, וכן היתרים שעיקרם אחזקה שוטפת או שיפוץ עפ"י התכנית  
הראשית, גם אם המבנה הקיים או ההיתר המבוקש אינו תואם את הוראות התכנית,  
וזאת בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית. הוצאת היתרים כני"ל מכוח הוראות המעבר  
תתאפשר גם בטרם אישורה של תכנית איחוד וחלוקה.

## 6.13 הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה – נמל תעופה בן גוריון

- א. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.
- ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון וכפי שמופיע בתשריט מצב מוצע.
- ג. תנאי למתקני עזר לבניה שגובהם עולה על 100 מטר מעל פני הים בתחום התוכנית, יהיה אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון. במידה ונדרש לחרוג מגובה 110 מ' מעל פני הים לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לאגף התכנון, מחלקת התשתיות והפריסה במשרד הבטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות שהבקשה תאושר. תוקף התייחסות משהב"ט הינה לפרק זמן של שלוש שנים מיום 6 ביולי 2015 אלא אם כן ניתן תוקף לתכנית בתקופה זו.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאים להוצאת היתר בנייה	כמפורט בסעיף 6.9 לעיל.
2	תנאים לקבלת אישור אכלוס	כמפורט בסעיף 6.10 לעיל.

**8. חתימות**

**8.1 חתימות**

תאריך: 14/8/16	חתימה:	שם: הוועדה המקומית תל אביב - יפו	מגיש התוכנית
תאריך: 4.07.2016	חתימה:	שם: חיים כהן	
תאריך: 04/07/2016	חתימה:	שם: דוד שבת	

תאריך: 2/3/2013	חתימה:	שם: הלל שוקן	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 511940041	חתימה:	תאגיד: שוקן אדריכלים בע"מ רח' חיים עמנואל 87 תל אביב 69345 פס: 03-7440485	

תאריך:	חתימה:	שם: חיים כהן	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 04/07/2016	חתימה:	שם: דוד שבת	
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: שונים	בעל עניין בקרקע
--------	--------	-----------	--------------------