

תאשר

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0254292

פינוי בינוי מתחם הצנחנים - תא/4370

מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית תא/4370 פינוי בינוי מתחם הצנחנים		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך	פרוטוקול	החלטה
30/07/2014	14-0019	5 החלטה
24/02/2016	16-0005	10 החלטה
06/04/2016	16-0009	3 החלטה
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	ישבה מס'	
06/06/2016	1227	
מנהל האגף	מהנדס האזור	יו"ר הועדה המחוזית
אורלי אראל	עוזר נבול, אדרי	ועדת המשנה
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	תאריך: 3.8.2016

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 507-0254292
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 6.6.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התוכנית ממוקמת בשכונת נווה שרת בתל אביב, בין רחוב ראול ולנברג במזרח, רח' הצנחנים בדרום, רח' בית אל במערב ומתחם ביה"ס בצפון. מטרת התוכנית קידום התחדשות עירונית באמצעות תוכנית פינוי-בינוי במתחם הצנחנים ע"פ עקרונות מסמך המדיניות לנווה שרת שאושר בוועדה המקומית ב 30.4.14. במתחם הקיים 128 יח"ד ב 8 מבנים שנבנו בשנות ה-60 ומגרש ביעוד למגורים המשמש כמגרש חניה עבור המבנים הקיימים בשטח התכנית. במבנים לא קיימים פתרונות הולמים למיגון, חניה ונגישות. לצורך פיתוח המתחם מוצע להגדיל את זכויות הבניה למגורים ואת מספר יח"ד תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחים פתוחים, ומבני ציבור. התכנית מגדירה דופן עירונית פעילה הכוללת מסחר לאורך רח' הצנחנים, הרחבת רחוב הצנחנים המהווה ציר כניסה ראשי לשכונת נווה שרת והרחבת רחוב בית אל. הקצאת מגרש לצרכי ציבור בסמוך לביה"ס מצפון מזרח ויצירת שביל מעבר להולכי רגל המקשר בין רח' ראול ולנברג לרח' בית אל. התוכנית מקודמת ע"י בעלי הדירות במתחם.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תאושורת

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פינוי בינוי מתחם הצנחנים - תא/4370

מספר התכנית 507-0254292

1.2 שטח התכנית 11.193 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

185210 ✓ קואורדינאטה X

669280 ✓ קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מתחם התחום בין רחוב ראול ולנברג במזרח, רח' הצנחנים בדרום, רח' בית אל במערב וביה"ס בצפון.

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	בית אל	47 ✓	
תל אביב-יפו	בית אל	49 ✓	
תל אביב-יפו	הצנחנים	13 ✓	
תל אביב-יפו	הצנחנים	23 ✓	
תל אביב-יפו	הצנחנים	21 ✓	
תל אביב-יפו	הצנחנים	17 ✓	
תל אביב-יפו	הצנחנים	15 ✓	
תל אביב-יפו	הצנחנים	19 ✓	

שכונה נווה שרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6882	מוסדר	חלק	9-16, 46, 48, 52 ✓	51 ✓

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/א/4 ✓
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5 ✓
12/07/1973	2029	1933	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/738 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/738 ✓
20/08/2007	3996	5705	תכנית זו אינה חלה.	שינוי	תא/ג/1 ✓
20/03/2013	3677	6566	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ל/4. הוראות תכנית תא/ל/4 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ל/4 ✓
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע/1. הוראות תכנית תא/ע/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ע/1 ✓
07/01/1990		3732	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/2389 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/2389 ✓
25/01/1962	779	905	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/584 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/584 ✓
11/07/1968	1	1462	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/757 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/757 ✓

תְּיַאֲשֶׁרֶת

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/985 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/985 ממשיכות לחול.	1750	2428	12/08/1971
תא/985 ב ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/985 ב ממשיכות לחול.	2411	1137	09/02/1978
תא/מק/2691 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/2691 ממשיכות לחול.	4490		11/02/1997
3/01/9 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/01/9 ממשיכות לחול.	3382	3135	25/09/1986



1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמיתים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			גיל צבי שנהב		1	1:500	מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע	12/07/2016	גיל צבי שנהב	10/07/2015	1		מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		22/12/2014	מעוז דסה	01/12/2014	23		מנחה	בינוי ופיתוח
לא		22/12/2014	טל גליקמן	30/10/2014	36		מחייב	ניקוז
לא		20/06/2016	גבי שויער	09/06/2016	1		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		15/10/2015	ברני גטנין	22/10/2014		1:500	מחייב	תנועה
לא								מצב מאושר

* יגוש למוסד התכנון בעותק קשיח
 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית תל אביב	תל אביב-	אבן גבירול	69	03-5218244	03-5216597	
עו"ד	פרטי	יריב בר דיין	17713	בשם בעלי קרקע שונים	תל אביב- יפו	(1)	8	03-6938380	03-6960202	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 00.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יריב בר דיין	17713	בשם בעלי קרקע שונים	תל אביב- יפו	שד' שאול המלך	8	03-6938380	03-6960202	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית תל אביב	תל אביב-	אבן גבירול	69	03-5218244	03-5216597	
אחר	יריב בר דיין	17713	בשם בעלי קרקע שונים	תל אביב- יפו	(1)		03-6938380	03-6960202	

(1) כתובת: שד' שאול המלך 8.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
avi@canshen.co.il		03-6496644	2	קרית עתידים	תל אביב-יפו	כנען שנהב אדריכלים		גיל צבי שנהב	עורך ראשי	אדריכל
orenb@data.map.com	03-7516356	03-7541000		(1)	רמת גן	דאטאמפ	570	ברני גטניו	מודד	מודד
glikmans@zahav.net.il		054-4548475	16	לוי משה	נס ציונה			טל גליקמן	אגרונום	
office@hydromodul.co.il		03-6356858		(2)	קרית אונו	הידרו מודל בע"מ		מעוז דסה	יועץ תשתיות	הידרולוג
gabi@matan-eng.co.il	03-5625918	03-5625919	20	(3)	תל אביב-יפו			גבי שויער	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה

(1) כתובת: הליצירה 14, רמת גן.

(2) כתובת: ת.ד. 895.

(3) כתובת: בית הלל 20.



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
מתחם א'	מתחם א' כולל את שני מגדלי המגורים, מבנים מס' 1,2 ע"פ נספח הבינוי.
מתחם ב'	מתחם ב' כולל את הבינוי המרקמי על רחוב הצנחנים.
	מבנים מס' 3,4 ע"פ נספח הבינוי.

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

1. התחדשות עירונית באמצעות תכנית לפינוי בינוי במתחם הצנחנים, בשכונת נווה שרת.
2. חיזוק מערך המגורים והגדלת מס' יחידות הדיור באזור תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחים פתוחים, ומבני ציבור.
3. יצירת דופן עירונית פעילה בדופן המתחם לרחוב הצנחנים באמצעות חזית מסחרית.
4. יצירת מגרש למבנה ציבור בצמוד לביה"ס היסודי משה שרת ויצירת מגרש ביעוד שביל בצפון מזרח המתחם.
5. החלפת שטחים ביעוד דרך ממרכז המתחם אל גבולותיו במטרה להרחיב את רחובות הצנחנים ובית אל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעוד הקרקע למגורים, דרכים, שביל, מבנים ומוסדות ציבור בשטח התכנית.
2. קביעת התכליות ביעוד המגורים - מגורים, וחזית מסחרית לאורך רחוב הצנחנים.
3. קביעת זכויות הבניה למגורים ומספר יחידות הדיור בתחום התכנית: סה"כ 370 יח"ד, 34,100 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים הכוללים כ-800 מ"ר לחזית מסחרית, ובנוסף שטח עיקרי עבור מרפסות 4,440 מ"ר.
4. הגדרת גובה מותר לבניה: - עבור שני המגדלים - ק.קרקע+ 25 קומות + קומה טכנית. עבור הבינוי המרקמי - ק. קרקע+ 8 קומות.
5. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב במגרש המגורים.
6. קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף, לרבות הנחיות לשימור עצים.
7. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		11.193	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
			מתארי
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד	+74	74
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	+266	266
מגורים (יח"ד)	יח"ד	+242	370
מגורים (מ"ר)	מ"ר	+23,916	37,740
מסחר (מ"ר)	מ"ר	+267	267
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	+266	266

20% מתוך כלל יחידות הדיוור
בתחום החזית המסחרית.
שימושים סחירים בבעלות פרטית בעלי אופי ציבורי.
כולל שטח למרפסות בהיקף של 4,440 מ"ר.
כולל שטח למרפסות בהיקף של 4,440 מ"ר.

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	
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	103
דרך מוצעת	102, 101
מבנים ומוסדות ציבור	301
מגורים ד'	401
שביל	202, 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	401
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	401
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	201
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301
דרך/מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	301
דרך/מסילה לביטול	מגורים ד'	401
זיקת הנאה	מגורים ד'	401
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	401
חזית מסחרית	מגורים ד'	401



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
מבנה להריסה	דרך מוצעת	102,101
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301
מבנה להריסה	מגורים ד'	401
קו בנין עילי	מגורים ד'	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	1,312	11.72
מגורים ד'	9,506	84.93
שצ"פ	375	3.35
סה"כ	11,193	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	65.71	0.58
דרך מוצעת	1,261.84	11.16
מבנים ומוסדות ציבור	1,499.88	13.27
מגורים ד'	8,044.68	71.15
שביל	434.31	3.84
סה"כ	11,306.42	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
1,262.27	דרך /מסילה לביטול
2,628.17	זיקת הנאה
534.59	זיקת הנאה למעבר ברכב
2,808.82	מבנה להריסה
4,835.29	קו בנין

ליאור**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. בכל הקומות שמעל מפלס הקרקע מותרים מגורים ומערכות טכניות.</p> <p>2. במפלס הקרקע מותרים מגורים, מחסנים, מערכות טכניות, מועדון דיירים.</p> <p>3. במפלס הקרקע, בחזית המסחרית המסומנת בתשריט ובנספח הבינוי יותרו השימושים הבאים: משרדים, מסחר, מרפאות, גני ילדים פרטיים, פעוטונים פרטיים. לא יותרו בתי אוכל.</p> <p>4. מתחת למפלס הקרקע מותרים חניה, מחסנים ומתקנים טכניים.</p>
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות
	<p>1. סך כל שטחי הבניה העיקריים לשימושי המגורים לא יעלה על 33,300 מ"ר (לא כולל מרפסות). ולשימושי החזית המסחרית 800 מ"ר כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>2. שטחי השירות כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>3. גודל דירה מינימלי בתחום התכנית יהיה 35 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>4. שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 90 מ"ר.</p>
ב	הערות לטבלת הזכויות
	<p>1. סך יח"ד המוצעות בתוכנית הינו 370, כל תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. לפחות 20% מסך הדירות תהיינה דירות אשר גודלן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי.</p>
ג	קווי בנין
	<p>מתחם א' (המגדלים) מבנים מס' 1,2.</p> <p>מגדל מס' 1 (רח' ולנברג) -</p> <p>קו בניין לכיוון מזרח (שביל) - 4 מ'</p> <p>קו בניין לרחוב ולנברג ולכיוון תא שטח 301 - 5 מ'.</p> <p>מגדל מס' 2 (רח' בית אל) -</p> <p>קו בניין לרחוב בית אל, תא שטח 301 ולכיוון השביל - 5 מ'.</p> <p>מתחם ב' (בניה מרקמית) מבנים מס' 3,4.</p> <p>קו בניין לרחוב הצנחנים קומת קרקע (חזית מסחרית) - 4 מ'.</p> <p>קו בניין לרחוב הצנחנים קומות 1-5 - 0 מ'.</p> <p>קו בניין לרחוב הצנחנים קומה 6 ומעלה - 3 מ'.</p> <p>קו בניין לרחוב בית אל 10 מ'.</p> <p>קו בניין לרחוב ראול ולנברג 10 מ'.</p> <p>מרווח בין מבנים מרקמיים לא יפחת מ 8 מ'.</p> <p>מרווח בין מבנה מרקמי למגדל מס' 1 לא יפחת מ 15 מ'.</p> <p>מרווח בין מבנה מרקמי למגדל מס' 2 לא יפחת מ 10 מ'.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>המרפסות של מבני המגורים במתחם א' ו-ב' יבנו במסגרת קווי הבניין המותרים.</p>
ד	<p>מסחר</p> <p>בקומת הקרקע של הבינוי המרקמי על רחוב הצנחנים תחויב הקמת חזית מסחרית. לא יותרו שימושים נוספים בקומת הקרקע הפונה לרחוב הצנחנים מלבד השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1.3 לעיל, ומבואות למבני המגורים. לא תותר פתיחת דאנס בר/ מועדונים/ אולמות אירועים. לא יותר שימוש מסחרי מטרדי. רוחב מבואת מבנה המגורים לחזית לא יעלה על 25% מאורך החזית המסחרית.</p>
ה	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התוכנית המוצעת כוללת 2 מתחמי בינוי. מתחם א' -בניה מגדלית ומתחם ב' בניה מרקמית. 2. הבינוי המוצע יהיה סביב חצר מרכזית ששטחה לא יפחת מ- 2000 מ"ר. 3. שטח החצר המרכזית המסומן בתשריט בזיקת הנאה יפותח ברצף ללא אמצעי תיחום. תותר התקנות ספסלים, פרגולות, עמודי תאורה, פתחי איזור, שבילים ורחבות בחצר המרכזית בהתאם לתוכנית העיצוב האדריכלי. 4. לפחות 50% משטח החצר יובטח כשטח לגינון ונטיעות ויכלול מילוי אדמה גננית בעומק של כ- 1 מ'. באזורים המיועדים לנטיעת עצים יובטח מילוי אדמה של 1.5 - 3.0 מ'. 5. לא יותרו דירות גן אלא דירות קרקע בלבד. 6. לא תותר הקמת גדרות תוחמות למעט קירות הנדרשים מטעמי פיתוח שטח ו/או בטיחות. 7. תותר אפשרות לבניית יציע בשטח הקומה המסחרית בלבד, בהתאם לתקנות החוק למניין שטח וגובה. 8. בקומות הטכניות לא יותר כל שימוש למעט מתקנים טכניים.
ו	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מספר קומות : גובה המבנים במתחם א' יהיה 25 קומות מעל קומת הכניסה . בנוסף תותר קומה טכנית. גובה המבנים במתחם ב' יהיה 8 קומות מעל קומת הכניסה. בנוסף יותרו קירווי חדר המדרגות ופיר מעליות בלבד. 2. גובה המבנים : גובה המבנים ימדד ממפלס הכניסה הקובעת. גובה המבנים במתחם א' לא יעלה על 100 מ'. גובה המבנים במתחם ב' לא יעלה על 38 מ'. 3. גובה הקומות : גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.6 מ' במתחם א', ולא יעלה על 3.3 מ' במתחם ב'. גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'. <p>גובה מדויק של קומה מסחרית יקבע במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי ולא יפחת מ 4.5 מ'. ישמר קו רום אחיד של קומת המסחר בכל אחד מהמבנים במתחם ב'. גובה הקומה הטכנית במתחם א' לא יעלה על 8 מ'.</p>

4.1	מגורים ד'
	תוכנית העיצוב האדריכלי תכלול התייחסות לעיצוב החזית החמישית של המבנים. תובטח הסתרה מלאה של המערכות הטכניות על גג המבנים.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	ע"פ תכנית ל' 4 על שינוייה - מוסדות חינוך ו/או תרבות וקהילה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	ע"פ תכנית ל' 4 על שינוייה.
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	ע"פ תכנית ל' 4 על שינוייה.
ג	זכויות בניה מאושרות
	ע"פ תכנית ל' 4 על שינוייה.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
4.3.2	הוראות
א	זכות מעבר לרכב
	רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
4.4.2	הוראות
א	זכות מעבר לרכב
	רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט.
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל ורוכבי אפניים, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.5.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	מספר יח"ד	מסכית (% מתחם שטח)	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)	מבנים ומסודות ציבור מוגרים ד'		
										מבנים ומסודות ציבור	מגורים ד'	
קדמי	אחורי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	מעל הבנייה הקובעת	שרות	עיקרי	מתחת לבנייה הקובעת	שרות	גודל מגרש כללי	1500	301	401
											13930	(1) 34100
											30400	370
											(2) 25	(3)

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 המיוצגים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה במגרש 301 יהיו ע"פ תכנית ל/4.
- 20% ממספר יח"ד יהיו דירות קטנות של עד 63 מ"ר עיקרי לדירה.
- לפחות 800 מ"ר מתוך השטח העיקרי במגרש 401 יועדו לחזית מסחרית בקומת הקרקע ע"פ המסומן בתשריט. השימושים המסחריים כמפורט בסעיף 4.1.1.3.
- קווי בנין למרתפים יהיו 0.0. תכסית המרתפים תהיה עד 85% משטח המגרש.
- השטח המקורה הצמוד לחזית המסחרית (מעין קולונדה) לא ייחשב כשטח בניו בחישוב הזכויות.
- מסי קומות מרתפי התניה במגרש המגורים לא יוגבל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- בנוסף לשטח העיקרי במגרש 401, יותרו 4,440 מ"ר שטח עיקרי למרפסות בלבד. שטחים אלו לא ניתן לשימוש אחר מלבד מרפסות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת..
- ק+25 + קומה טכנית במתחם א', ק+8 במתחם ב'..
- קווי הבניין כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי, וכקבוע בסעיף 4.1.2 ג'..

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לכלל שטח התכנית בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:500, לאישור הוועדה מקומית.</p> <p>תכנית העיצוב האדריכלי תכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. העמדת המבנים, מיקום הכניסות להולכי רגל, אופניים וכלי רכב, מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה מבנים, נסיגות בקומות העליונות, חתכים וחזיתות עקרוניים ובכלל זה חתכים לאורך זיקות ההנאה להולכי רגל, חזיתות מסחריות, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול ואוורור.</p> <p>ב. עבודות פיתוח ונוף, בתי גידול, נטיעות עצים בוגרים, סוגי עצי צל וצפיפות נטיעתם והצללתם וכן שימור עצים, עבודות תשתית, פיתוח זיקות ההנאה, פתרון החדרה והשהיית נגר עילי, סידורי חניה ותנועה עקרוניים כולל נושא העלאת והורדת התלמידים ללא הפרעה לדיירים, רחבות כיבוי, שבילי אופניים, חניית אופניים ורכב דו גלגלי, וכל פרט שיידרש ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ג. התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים לרבות הסתרת מערכות טכניות. גובה הקומות הטכניות ייקבע ע"פ חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. תותר הקמת מערכות סולאריות על גגות המבנים בתנאי שישולבו בעיצוב החזית החמישית.</p> <p>ד. תכנית העיצוב תכלול נספח תשתיות בנושאי מים, ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת וכו' לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ה. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי תיכלל התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה ע"פ דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. בהתאם תכלול תכנית העיצוב האדריכלי התייחסות להצללה, נוחות תרמית, משטר רוחות, איזורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה וכיוצא"ב. הכל בהתאם להנחיות הוועדה המקומית והנחיות מהנדס העיר התקפות בעת הוצאת התכנית.</p> <p>ו. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית שהוגשה כמסמך רקע לתכנית.</p> <p>ז. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול פתרון עקרוני לפינוי האשפה תוך הצגת פתרון להפרדה בין מסחר למגורים.</p> <p>ח. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי תקבע שלביות הביצוע והאכלוס.</p> <p>ט. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יאושר תמהיל הדירות הסופי.</p> <p>י. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול פתרון תכנוני המאפשר שימוש בזיקת ההנאה בפועל לכל תושבי השכונה בכל שעות היממה ולצמיחות, על ידי העדר גידור וחיבור רחב דיו למערך השטחים הציבוריים מחוץ לקו הכחול.</p> <p>2. הבטחת אחזקת זיקות ההנאה ע"י התחייבות להקמת חברת ניהול ותחזוקה למתחם, בדגש על השטחים הפתוחים ושטחי המסחר והתחייבות להכללת הסכם עם חברת הניהול בתקנון הבית המשותף, או בכל דרך חוקית אחרת שתקבע בתיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>3. אישור תכנית איחוד וחלוקה לשטח התכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.</p> <p>4. הבטחת רישום השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה לציבור הכלולים בבקשה להיתר הבניה בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית תל אביב יפו.</p> <p>5. אישור תכנית הסדרי תנועה לרחובות הצנחנים, בית אל, וצומת ראול וולנברג הצנחנים.</p> <p>6. תנאי להגשת היתר בניה יהיה הגשת כתב שיפוי עבור החלק היחסי בתכנית לוועדה המקומית.</p> <p>7. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל אישור רשות המים.</p>	

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>8. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת התכנון למיקום העצים המועתקים. היתר הבנייה יכלול את סימון העצים לשימור.</p> <p>9. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום עם חברת נת"ע.</p> <p>10. על מגיש הבקשה לצרף אישור מהנדס או אדריכל על קיומו או אי קיומו של אסבט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה בתחום התכנית.</p> <p>11. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע סקר קרקע שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>במידה וסקר גז הקרקע קבע כי יש למגן את המבנה, תנאי בהיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע מיגון המבנה מפני גזי קרקע, בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>12. תנאים להיתר הריסה:</p> <p>תנאי להיתרי הריסה ובנייה ולתחילת כל עבודה באתר יהיה הגשת נספח ביצוע לאישור רשות הרישוי, שיוכן בתיאום עם היחידה הסביבתית בעירייה ויכלול התייחסות לשלבויות הביצוע, שטחי התארגנות מגודרים, פתרונות לבטיחות האתר, נתיבים ולו"ז לנסיעת משאיות, הסדרי תנועה ציבורית ופרטית, פתרונות אקוסטיים מול בית הספר, פתרונות ביטחון מול בית הספר, מיקום הצבת מנופים ותיאום מועדים לשלבי ההריסה והבנייה עיקריים, והכל בהקשר של מיקום הפרויקט בתוך שכנות מגורים קיימת ובסמיכות לבית הספר.</p>	
6.2	זיקת הנאה
<p>1. תירשמנה זיקות הנאה לציבור ע"פ המסומן בתשריט.</p> <p>2. זיקת ההנאה המסומנת בתשריט תכלול זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע ומעבר תשתיות עירוניות בקומת המרתף העליונה.</p> <p>3. עיריית תל אביב יפו תהא רשאית לתחזק במקום בעלי הזכויות את השטחים הפתוחים.</p> <p>4. שינויי בגבולות ותוואי זיקת ההנאה לא יהוו שינוי לתכנית זו ובתנאי שסך כל השטח הכולל לזיקות ההנאה יישמר.</p> <p>5. בשטח המסומן בזיקת הנאה למעבר לרכב בתא שטח 401 תותר זיקת הנאה לרכב לתא שטח 301 לצמיתות.</p>	
6.3	תנאים למתן היתרי איכלוס
<p>תנאים לאכלוס מבני המגורים יהיו:</p> <p>1. הבטחת רישום זיקות ההנאה בפועל.</p> <p>2. הבטחת רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית.</p> <p>3. הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת המתחם.</p> <p>4. במידה וסקר גז הקרקע קבע כי יש למגן את המבנה -</p> <p>תנאי לטופס 4 יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ איטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p>	
6.4	הריסות ופינויים סימון בתשריט: מבנה להריסה
<p>מבנים להריסה בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2. ניהול העבודה ואופן ההריסה יהיה בהיתרי המבנים ובאישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב יפו.</p> <p>3. פסולת הבניין תטופל בהתאם לתכנית האב לפסולת בנין במחוז ת"א כפי שאומצה על ידי הועדה המחוזית מיום 30.10.2006, עם העדפה להעברת הפסולת לתחנת מעבר שבה מתקיימות</p>	

<p>6.4</p> <p>הריסות ופינויים</p> <p>סימון בתשריט : מבנה להריסה</p>	<p>6.4</p>
<p>פעולות מיון וגריסה של פסולת זו.</p> <p>4. טיפול בחומרי אסבסט במידה והם קיימים, יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א - 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א - 2011.</p>	
<p>6.5</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.5</p>
<p>1. עצים מיוחדים, גדולים ובעלי ערך גבוה לשימור ישולבו בבינוי ככל שניתן. יתרתם יועתקו על נופם ובית גידולם אל מחוץ לאתר.</p> <p>2. עצים להעתקה יועתקו במידת האפשר, לשטחי השצ"פ בגבול התוכנית. כל זאת בהנחיית מהנדס העיר ואגף שפ"ע של העירייה.</p> <p>3. יש לשמור על העצים אשר מהווים ערך נופי למקום, בכפוף לאישור אגרונום אגף שפ"ע. עצים אלו ישולבו ויש לשמור עליהם לפי הנחיות אגרונום ממונה מטעם היוזם באישור אגרונום אגף שפ"ע.</p> <p>4. עצים להעתקה יועתקו בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה.</p> <p>5. עצים לכריתה- יש לתת פיצוי נופי ע"י שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבניה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה.</p> <p>6. כריתה והעתקת עצים תתבצע לאחר קבלת היתר בניה ואישור מפקיד היערות.</p> <p>7. לצורך היתר כריתה יש להציג את רשימת העצים המיועדים לכריתה ותחשיב פיצוי נופי.</p> <p>8. כל עבודה בקרבת עצים מחייבת מיפרט לשימור עצים. על פי נוהל פקיד היערות.</p> <p>9. טרם אישור תכנית עיצוב אדריכלי תיבדק בשנית האפשרות לשמר את עצים מס' 34,107,61-63 ע"פ סקר העצים של התב"ע.</p> <p>10. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע יחייבו תכנון איטום וניקוז, ותחזוקה אינטנסיבית.</p>	
<p>6.6</p> <p>בניה ירוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>המבנים המתוכננים יעמדו בתקן הישראלי לבנייה ירוקה ובהתאם לקובץ ההנחיות של הועדה המקומית ו/או מהנדס העיר לעת הוצאת היתר.</p>	
<p>6.7</p> <p>איכות הסביבה</p>	<p>6.7</p>
<p>6.7.1 רעש</p> <p>6.7.1.1 רעש דרכים</p> <p>האמצעים האקוסטיים המפורטים, במידה ויידרשו, ייקבעו בשלב התכנון המפורט והוצאת היתרי בנייה, עפ"י תכנית הבינוי העדכנית. בבדיקה זו יחושבו מפלסי הרעש החזויים בחזיתות השונות ונתוני תנועה הכוללים נפח כניסה ויציאה לחניונים ומהם החוצה בשעת שיא. בדיקה זו תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.</p> <p>6.7.1.2 מערכות מכאניות</p> <p>לקראת התכנון המפורט ייבדקו המערכות המתוכננות, מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרוייקט וביחס למבנים הסמוכים לתכנית. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים כדי להפחית את הרעש ביחס למפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990.</p> <p>6.7.2 הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות בנייה</p> <p>6.7.2.1 אבק</p>	



איכות הסביבה

6.7

להלן אמצעים לצמצום השפעות שליליות על איכות האוויר בעת הביצוע.
 א. כיסוי המשאיות היוצאות עמוסות מן האתר.
 ב. הרטבת דרכי גישה בלתי סלולות. במידה ודרכים אלה נשארות בלתי סלולות לזמן רב ניתן לפזר עליהן חומר מייצב המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 ג. קידוחים לשם הכנת פיצוצים, במידה ויתקיימו, יש לבצע ככול הניתן באמצעות מכונות קידוח מצוידות בשואב אבק.
 ד. תנאי לקבלת היתר ההריסה, החפירה והדיפון, יהיה הכנת דוח הבוחן את השפעת התכנית על פיזור האבק בסמוך לשימושי קרקע רגישים, שיוטמע בהיתר ויהיה תנאי לביצוע בשטח.

6.7.2.2 רעש

א. מפלסי הרעש הנוצרים בעת ההקמה לא יחרגו מהקריטריונים המפורטים בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992 ובתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן, 1990.
 ב. הכניסה לאתר החפירה, תבוצע ככל הניתן מהחזית המערבית של התכנית, שהינה החזית המרוחקת ממבני מגורים.
 ג. המשאיות הכבדות יעברו, ככל האפשר, בכבישים עורקיים ובנתיב הקצר ביותר מכבישים אלו לשטח התכנית.
 ד. יש לרכז את הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את תקופת חשיפת הרעש של התושבים הגרים מסביב לפרויקט.
 ה. בשלב התכנון המפורט יבחן הצורך באמצעים נוספים, בהפעלת מיקרופיילר וברייקר, כגון שימוש במסכים ניידים או צמצום שעות הפעילות של כלים אלו.

6.7.2.3 שטחי התארגנות

גריסה באתר תבוצע בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה.
 תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח פסולת ועודפי עפר מעודכן ומפורט בו יוצגו נתוני הפסולת המעודכנים.

6.7.2.4 איכות אוויר

תנאי למתן היתר בניה, יהיה הגשת מפרטי מערכות האיוורור של הבניינים למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו תכניות האיוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכות האיוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות חירום (כגון: גנרטור), כמו כן מיקום כניסת אוויר צח. דרישות המחלקה לאיכות הסביבה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

חומרי חפירה ומילוי

6.8

תנאי להיתר בניה: אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.9

1. גובה המבנים לא יעלה על 112 מ' מעל פני הים, אלא אם יתקבל ממשרד הבטחון אישור לגובה רב יותר.
 2. עבור המגדלים במתחם א' נדרש סימון לילה למבנים ע"פ התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).
 3. גובה התכנית המאושר ע"י משרד הבטחון מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכלל מתקני עזר טכניים לרבות מנופים ועגורנים.
 4. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית יש

6.9	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>להגיש בקשה נפרדת לאישור משרד הבטחון.</p> <p>5. שבועיים לפני הקמת התכנית יש לשלוח הודעת הקמה למשרד הבטחון ע"פ דרישתו מתאריך 21.9.2015.</p> <p>6. תנאי היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום הנחיות סימון ותאורה עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>7. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בזמן הבניה שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>

6.10	תשתיות
	<p>1. חשמל</p> <p>א. כל תשתיות החשמל בתחום התכנית תהינה תת קרקעיות.</p> <p>ב. שנאים ימוקמו במבנה נפרד או בחלק של בניין בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחק השנאים מתחומי המגורים ובתיאום עם חברת חשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. מיקום התשתיות ייקבע ע"פ התקנים והנהלים המקובלים, ובכלל זה יתחשב בסמיכות הפרויקט למבני ציבור הקיימים והמתוכננים בסביבתו.</p> <p>2. תקשורת</p> <p>תשתיות תקשורת תהינה תת קרקעיות בלבד. חדרי תקשורת ימוקמו בקומות הקרקע או המרתף של המבנים באישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. מים ביוב ותיעול</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור נספחי מים וביוב הכלולים בתכנית העיצוב כמוגדר בסעיף 6.1 ע"י תאגיד מי אביבים.</p> <p>4. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>5. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ- 5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע. בעת הקמה/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.</p>

6.11	חיזוק מבנים, תמא / 38
	בתחום תכנית זו לא יינתנו זכויות נוספות מכוח תמ"א 38 על שינוייה.

6.12	סטיה ניכרת
	<p>1. תוספת יחידות דיור מעבר ל-370 יח"ד תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p> <p>2. הגבהת המבנים - מעבר ל- 100 מ' מעל מפלס הכניסה למבנים במתחם א', מעבר ל-38 מ' מעל מפלס הכניסה למבנים במתחם ב' - תהווה סטייה ניכרת.</p>

6.13	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו, לרבות דרכים, יופרשו במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ו/או יופקעו ע"י הוועדה המקומית, ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי דין.

6.14 חניה	
<p>1. תקן החניה יהיה ע"פ תקן תקף לעת הוצאת היתר הבניה, כולל רכב דו גלגלי ואפניים ובנוסף 15% חניות אורחים.</p> <p>2. תקני החניה למסחר וגני הילדים יהיו בחפיפה עם חניות האורחים, כולל תקן לדו גלגלי.</p> <p>3. פתרון החניה יהיה בתחום מגרש המגורים בתת הקרקע.</p> <p>4. תותר זיקת הנאה למעבר רכב דרך חניון המגורים בתא שטח 401 לחניון תת קרקעי בתא שטח 301.</p>	

6.15 ניהול מי נגר	
<p>יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. שטח זה מיועד לנטיעות ולהחדרת מי נגר עילי ויהיה פנוי מכל בניה מעל ובתת הקרקע.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כפי שיאושר במסגרת תכנית העיצוב ראה סעיף 6.1.	

7.2 מימוש התכנית

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית לא הוצאו היתרי בניה ל-20% משטחי התכנית, תתכלה התכנית. בסמכות הועדה המקומית יהיה להאריך מועד זה לפי שיקול דעתה, בטרם התכלות התכנית. בהתכלות התכנית לא יהא כדי לפגוע בהיתרי בנייה שכבר הוצאו.

תאגיד

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: עיריית תל אביב 0	שם: רשות מקומית	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: בשם בעלי קרקע שונים 0	שם: יריב בר דיין	תאריך: חתימה:
יזם	שם ומספר תאגיד: בשם בעלי קרקע שונים 0	שם: יריב בר דיין	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: עיריית תל אביב 0	שם: בבעלות רשות מקומית	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: בשם בעלי קרקע שונים	שם: יריב בר דיין	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: כנען שנהב אדריכלים	שם: גיל צבי שנהב	תאריך: חתימה:

במסגרת פינוי בינוי מתחם הצנחנים
מ.ר. 17713
על פי יומר כוח
מנחל אגף נכסי העירייה

18.7.16

כנען שנהב
אדריכלים בע"מ