

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0200865

תא/4215 - מח"ל - משה דיין

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

מאושרת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0200865 תא/4215 מח"ל מגרש 10 מח"ל - משה דיין		
הומלצה למתן תוקף		
תאריך 19/03/2014	פרוטוקול 14-0008	החלטה 8
תאריך 30/04/2014	פרוטוקול 14-0011	החלטה 6
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך 9.5.2015 ישיבה מס' 1222		
מנהל האגף	מנהגס העיר	יו"ר ועדת המשנה
אורלי אראל	עודד גבולי, אדרי	תאריך 27/6/16

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 507-0200865
 התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
 ביום 9.5.2016
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שם
 התכנית נקבעה טענה אישור שם
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

נרסה מס'
 תאריך

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה מתחם מגורים ושטחי מסחר בכניסה המערבית לשכונת כפר שלם. אופיו האורבאני / עיצובי של המתחם מבוסס על שילוב בין שני רכיבי בינוי: רכיב מרקמי - המשך לבינוי המרקמי המתוכנן לאורך רחוב מח"ל. רכיב מגדלי - מוקד חזותי ואורבאני בכניסה לשכונה (חלק מרצף מוקדים דומים לאורך רחוב משה דיין). בתוך המגרש מוקצים שטחים עם זיקת מעבר לציבור לשם הרחבת מדרכות, קולונדות וכיכר ציבורית. לאורך חזיתות המבנים כלפי רח' מח"ל ומשה דיין וסביב הכיכר בקומת הקרקע תותקן חזית מסחרית. בלב המתחם תוקם חצר משותפת לרווחת דיירי המתחם. לאורך רחוב משה דיין יוקצה שטח ציבורי פתוח כהמשך רציף לרצועה הירוקה לאורך הרחוב מצפון ומדרום. השטח ישמש לטובת הרחבת המדרכה ונטיעת עצי צל לרווחת הולכי הרגל.

מאושרת

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/4215 - מח"ל - משה דיין
		מספר התכנית	507-0200865
1.2	שטח התכנית		7.377 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		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

מאושרת

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 181250

קואורדינאטה Y 661890



1.5.2 תיאור מקום תא השטח התחום ברחוב מח"ל בצפון, דרך משה דיין במערב, שכונת כפיר בדרום ושצ"פ במזרח

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	מח"ל	תל אביב-יפו
		שכונת כפר שלם	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
8, 22-23	2-4	חלק	מוסדר	7423

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

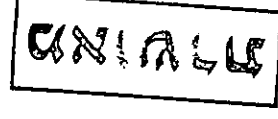
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/ א/4. הוראות תכנית תמא/ 23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/א/4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/ 2. הוראות תכנית תמא/4/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
05/06/2014	5903	6813	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/3954. הוראות תכנית תא/3954 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/3954
01/10/1971		1763	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/460 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/460
20/08/2007	3996	5705	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ג/1 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ג/1
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ע/1 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ע/1
10/01/1985		3147	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1790 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/1790

מאושרת

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות								
התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		דורון צפריר		1	1:500	מחייב	הוראות התכנית
לא								תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד, למעט תרשים ההוראות המחייבות	23/05/2016	דורון צפריר	08/09/2015	1	1:250	מחייב חלקית	בינוי מוצע
לא		23/05/2016	נתן תומר	03/09/2015	1	1:250	מנחה	תנועה
לא		23/05/2016	דורון צפריר	25/02/2014	1	1:500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר	פרטי
	03-6782155	03-6782355	2	שד בן צבי	רמת גן	שלום את נתן עבודות בניה ופיתוח בע"מ			פרטי		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	בעלים
	03-9318656	03-9346284	3	פתח תקוה	חפץ חיים				רומה אפרתי	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
info@fa-za.co.il	03-6142141	03-6142142	1	בן גוריון דוד	בני ברק	פרחי-צפריר אדריכלים	00023546		עורך ראשי	דורון צפריר
	03-5608221	03-5608221	12	טברסקי	תל אביב-		574	ראובן לאופר	מודד	ראובן לאופר

מאשרת

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	נתן תומר	סוג	מקצוע/ תואר	אינג'
	03-6242490	03-6242499	20	בית הלל	תל אביב - יפו	נתן תומר	10164	הנדסה אן.טי.אי. בע"מ	נתן תומר	מהנדס		

מצושרת

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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. הקמת מבני מגורים מעל חזית מסחרית ושיפור המרחב הציבורי על ידי הרחבת מדרכות ברחובות מח"ל ומשה דיין וכיכר עירונית
2. קביעת יעודי קרקע - מגורים ד', דרך מאושרת, שצ"פ
3. קביעת זיקת הנאה לציבור
4. קביעת חזית מסחרית לכיוון רחוב מח"ל, לכיוון הכיכר הציבורית ולכיוון רח' משה דיין
5. קביעת פתרונות לנגישות כלי רכב לתפעול וחניה
6. פינוי מבנים קיימים בקרקע פרטית וציבורית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ"אזור למגורים" (על פי תכנית תקפה) ושפ"פ למגורים ד' ושצ"פ.
2. קביעת שטחי בניה כוללים מעל למפלס הכניסה הקובעת בהיקף של 23,093 מ"ר
3. קביעת שטחי בניה כוללים מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהיקף של 16,000 מ"ר
4. קביעת הוראות בניה
א. קביעת קווי בניין
ב. קביעת מניין הקומות : במגדל 24 קומות מעל קומת קרקע, בבניה המרקמית 8 קומות מעל קומת קרקע.
5. קביעת הוראות לרישום זיקת הנאה בשטח שלא יפחת מ-800 מ"ר.
6. קביעת חזית מסחרית
7. קביעת שטחי מסחר ושטח המינימאלי
8. קביעת הוראות למרתפים
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה

מאושרת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 7.377

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפחות 20% מסך יחידות הדיור תהינה דירות ששטחן ברוטו (עיקרי וממ"ד) לא יעלה על 80 מ"ר.	31		+31		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
מצב מאושר - על פי תכנית בינוי מס' 1790 / ת.ע.א. / 2, שנערכה לפי תכנית מפורטת מס' 1790	155		+77	78	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר: שטחים עיקריים על קרקעיים בלבד, לא כולל שטח מרפסות. השטחים חושבו על פי תכנית בינוי מס' 1790 / ת.ע.א. / 2, שנערכה לפי תכנית מפורטת מס' 1790, ועל פי פרוטוקול שטחי שירות מתאריך 06/03/1996, החלטה 162 ב-5. חישוב לפי 78 יח"ד, 107 מ"ר עיקרי ליח"ד. מצב מוצע: שטחים עיקריים למגורים, מתוכם 1,860 מ"ר עבור מרפסות בלבד.	15,145		+6,799	8,346	מ"ר	מגורים (מ"ר)
מצב מאושר: שטחים עיקריים על קרקעיים, על פי תכנית בינוי מס' 1790 / ת.ע.א. / 2, שנערכה לפי תכנית מפורטת מס' 1790. מצב מוצע: שטחים עיקריים מעל ומתחת למפלס הכניסה	1,000		+600	400	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה 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	3,2
מגורים ב'	8

תאי שטח	יעוד
1	מגורים ד'
4	שטח ציבורי פתוח

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
8	מגורים ב'	זיקת הנאה למעבר ברכב
1	מגורים ד'	זיקת הנאה למעבר ברכב
4	שטח ציבורי פתוח	זיקת הנאה למעבר ברכב
1	מגורים ד'	זיקת הנאה למעבר רגלי
1	מגורים ד'	חזית מסחרית
8	מגורים ב'	להריסה
1	מגורים ד'	להריסה
1	מגורים ד'	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
32.48	2,396	דרך מאושרת
59.39	4,381	מגורים
8.13	600	שפ"פ
100	7,377	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
32.49	2,396.82	דרך מאושרת
3.15	232.14	מגורים ב'
56.24	4,148.63	מגורים ד'
8.13	599.47	שטח ציבורי פתוח
100	7,377.08	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
543.31	זיקת הנאה למעבר ברכב
668.89	זיקת הנאה למעבר רגלי

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
32.49	2,396.82		דרך מאושרת
3.15	232.14		מגורים ב'
56.24	4,148.63		מגורים ד'
8.13	599.47		שטח ציבורי פתוח
100	7,377.08	סה"כ	

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
על פי תכנית מאושרת	
הוראות	4.1.2
מגורים ד'	4.2
שימושים	4.2.1
בקומות המרתף: כל השימושים המותרים על פי ע-1, ובנוסף - שטחים עיקריים למסחר בקומת קרקע: מגורים, מבואות כניסה למגורים, שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין, לרבות מועדון דיירים, שטחים עיקריים למסחר, שטחי שירות. בקומות המגורים: שטחים עיקריים למגורים, שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין, לרבות מועדון דיירים, שטחי שירות למגורים	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי	א
1. מרתפים:	
א. גובה קומת מרתף טיפוסית לא יעלה על 3 מ' נטו (מריצוף לתחתית הקורות).	
ב. גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 5 מ' נטו (מריצוף לתחתית הקורות).	
2. קומת הקרקע:	
א. תקרת קומת הקרקע תהיה בגובה עד 6 מ' ברוטו מעל למפלס הכניסה הקובעת הגבוהה ביותר במגרש (מריצוף לריצוף).	
ב. בחזיתות המצוינות לכך בנספח הבינוי, יבנה מעבר מקורה (קולנדה) ברוחב שלא יפחת מ-3.6 מ' המעבר המקורה יפותח ככל הניתן כהמשך רציף של המדרכה, על פי תכנית העיצוב. מפלס החנויות יותאם ככל הניתן למפלס הקולונדה והמדרכה ללא מדרגות.	
3. קומות מגורים:	
א. במגדל המגורים (על פי הסימון בנספח הבינוי) תותרנה 24 קומות מעל קומת קרקע. סה"כ 25 קומות.	
ב. במבנים המרקמיים (על פי הסימון בנספח הבינוי) תותרנה 8 קומות מגורים מעל קומת קרקע. סה"כ 9 קומות.	
ג. גובה קומה טיפוסית ממוצעת לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.	
4. הבלטת מרפסות זיזיות וגגונים:	
א. תותר הבלטת מרפסות זיזיות וגגונים מעבר לקווי הבנין המערבי, הצפוני והמזרחי, מעל גובה 5 מ' מפני הקרקע, ע"פ הפירוט להלן:	
1. בינוי מרקמי -	
א. בחזיתות הצפונית והמערבית: עד גובה 10 מ' - בליטה מירבית של 1.2 מ'. מעל גובה 10 מ' - בליטה מירבית של 3 מ'.	
ב. בחזית המזרחית: בכל הקומות בליטה מירבית של 3 מ'.	
2. מגדל - בכל הקומות בליטה מירבית של 1.2 מ'.	
ב. בחזיתות שבהם קו הבניין הוא קו המגרש תותר הבלטה כאמור מעבר לקו המגרש.	
הכל כפי שיקבע בתכנית העיצוב האדריכלי שתאושר על ידי הוועדה המקומית.	

4.2 מגורים ד'

הוראות פיתוח ב

מפלסי הפיתוח במגרש יותאמו ככל הניתן למפלס הרחובות, ללא מדרגות. השטחים המצויינים באופן עקרוני בנספח הבינוי כשטחים פתוחים לשימוש הציבור, יפתחו כחלק מהמרחב הציבורי וישמשו למעבר חופשי ולשהייה של הולכי רגל, וכן למעבר כלי רכב ואופניים על פי המסומן בנספח התנועה. בשטחים אלו תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיה לפי הוראות סעיף 6 בתכנית זו. השטח המצויין באופן עקרוני בנספח הבינוי כשטח לחצר פנימית לא יפחת מ-400 מ"ר.

4.3 שטח ציבורי פתוח

4.3.1 שימושים

שימושים ציבוריים פתוחים, כגון הרחבת מדרכות, פיתוח שטח, כיכר ציבורית.

4.3.2 הוראות

הוראות פיתוח א

1. השצ"פ יפתח כחלק מהמרחב הציבורי, וישמש למעבר חופשי ושהיה של הולכי רגל, וכן למעבר כלי רכב על פי המסומן בנספח התנועה.
2. בתחום השצ"פ תינטע שורת עצים כפולה שתצטרף לכיכר הציבורית.
3. תישמר רצועה ברוחב 2 מ' לאורך רחוב משה דיין לצורך אפשרות של הפקעה עתידית לצורכי הרכבת הקלה.

4.4 דרך מאושרת

4.4.1 שימושים

כל השימושים המותרים על פי חוק התכנון והבניה

4.4.2 הוראות

מאושרת

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-צדדי	מפתח לכניסה לקובעת	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שימוש תאי שטח בנין	יעוד
(8)	(8)	(8)	(8)	5	(7)	(6)	155	7248	4148.63	מרכסות	מגורים ד' מגורים ד' מגורים ד' מסחר	מגורים ד' מגורים ד' מגורים ד' <סך הכל>
							(2) 155	15000	(1) 13485	4148.63		
								15000	(3) 1860			
							200	100	(4) 400			
							15200	7348	15745			

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 המורכבים בתכנית זו

הערות בימת הטבלה:

- שטחי המסחר מעל הכניסה הקובעת לא יפחתו מהמפורט בטבלה לעיל, ואולם ניתן יהיה להמיר שטחי מגורים למסחר מתוך סך השטחים העל קרקעיים בקומת הקרקע ובקומת הגלריה בלבד.
- ניתן להמיר את השטחים המיועדים למסחר בתת הקרקע (עיקרי ושירות, כולם או חלקם) לשטחי שירות למגורים, במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
- לפחות 20% מיחידות הדירור המתוכננות בפועל תהינה בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר (עיקרי + ממי"ד). לפחות 15% מיחידות הדירור המתוכננות בפועל תהינה בשטח עיקרי גדול מ-95 מ"ר. במקרה של בניה בשלבים, הוראה זו תחול על כל שלב בנפרד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- שטחים אלו מכילים וממציים את שטחי הבניה על הגג מכוח תכנית ג-1.
- במקרה של בניה בשלבים - שלב אי יכול עד 105 יח"ד.
- לא ניתן יהיה לעשות שימוש בשטחים אלו למטרה אחרת. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.
- הערך מתייחס למי"ד מינימום.
- הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.
- במגדל: 97.20 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת הגבוה במגרש, 124.20 מעל פני הים.
- באגפים הנמוכים: 36.40 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת הגבוה במגרש, 63.40 מ' מעל פני הים.
- במגדל: 24 קומות מעל קומת קרקע.
- באגפים הנמוכים: 8 קומות מעל קומת קרקע.
- המורוחים לא יפחתו מהמזוין בקווי הבניין המופיעים בתשריט.

מצוינות

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

גובה המבנים : גובה המבנים לא יעלה על האמור בתרשים ההוראות המחייבות בנספח הבינוי, ובכפוף לתיאום עם גורמי התעופה המוסמכים. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת. חזית מסחרית : חזית מסחרית הנה מחוייבת כלפי הרחובות מח"ל ומשה דיין, וכלפי הכיכר הציבורית. לאורך החזית המסחרית ניתן יהיה לשלב מבואות כניסה למבני המגורים. תיאום עם נת"ע :

א. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.

ב. בכפוף לחתימת הסכם בין חברת נת"ע ליזם התכנית תותר בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, הקמת עוגנים זמניים-פולימריים 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 חברת נת"ע. בעת הקמת / ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.

6.2 עיצוב אדריכלי

תוגש תכנית עיצוב אדריכלי לכלל שטח התכנית, על פי ההוראות להלן :

א. התכנית תיערך בקנה מידה 1:250, ותכלול לכל הפחות הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פריסת גדרות, פרטים אופייניים וכו'.

ב. התכנית תכלול הוראות לעיצוב הבניה והמתקנים על הגג

ג. התכנית תכלול סימון השטחים שירשמו כזיקת הנאה, כאמור בהוראות תכנית זו.

ד. גובה הכניסות למבנים יקבע בתכנית העיצוב.

ה. לא יבנו גדרות או כל גורם מפריע אחר בתחום זיקות ההנאה. הפיתוח באזורים אלו יבוצע ככל הניתן בשיפועים נוחים וללא מדרגות, תוך שמירה על נגישות מלאה לאנשים עם מוגבלויות. אישור התכנית על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו יהיה תנאי להיתר בניה

6.3 רישום זיקת הנאה

א. התחום המסומן כ"זיקת הנאה" בתשריט ירשם כזיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין.

ב. המיקום המדוייק ותצורת זיקת ההנאה יקבעו בשלב הכנת תכנית עיצוב אדריכלי, ובלבד שלא יפחתו מ-800 מ"ר.

מאושרת

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאים להיתר בניה במקרה של בניה בשלבים :

א. תנאי למתן היתר בניה לשלב א' (הבינוי התת קרקעי והמגדל) - התחייבות לרישום זיקות הנאה והתחייבות לפיתוח הכיכר הציבורית.

ב. תנאי למתן היתר בניה לשלב ב' (יתרת הבינוי במגרש) - השלמת כל הפינויים בתחום התכנית.

2. תנאים כלליים למתן היתרי בניה :

א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית.

ב. הבטחת מנגנון לתחזוקה נאותה של השטחים המשותפים ותחזוקת השטחים שבזיקת הנאה לציבור, כדוגמת חברת ניהול או כל דרך חוקית אחרת.

ג. הצגת פתרונות למניעת מטרדים וזיהום הסביבה בתקופת הבניה עקב עבודות הבניה, וכל זה בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית תל-אביב.

ד. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

בנושא זה.

ה. הגשת נספח אסבסט, כמפורט בסעיף 6.11 "איכות הסביבה".

ו. תאום עם נת"ע

6.5 תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאים במקרה של בניה בשלבים:

היתר לאכלוס שלב א' (הבינוי התת קרקעי והמגדל) יותנה ברישום בפועל של הדרכים, השלמת

פיתוח הכיכר הציבורית בתחום המגרש ורישום כלל זיקות ההנאה בתחום התכנית.

כמו כן, היתר לאכלוס שלב א' יותנה בהסדרת כלל המגרש לתפקוד במצב הביניים לשביעות רצון

מהנדס העיר.

6.6 תנועה

א. כניסת רכבים למגרש לאחר ביצוע שלב ב' תתבצע מכיוון רח' מח"ל בלבד. עד ביצוע שלב ב'

תתאפשר כניסת רכב זמנית למגרש מכיוון רח' משה דיין, כמצוין בנספח התנועה.

ב. יתאפשר מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל לחלקה 8 (מגרש 6א לפי תכנית 1790) על פי המסומן

בנספח התנועה ובנספח הבינוי. לא תוקם גדר המונעת מעבר זה.

ג. מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

ד. תותר התקנת עמדת פריקה / טעינה לשטחי המסחר במפרץ ברחוב מח"ל. פריקה וטעינה

למסחר תהיה בין השעות 07:00-19:00 בלבד, וזאת במטרה למנוע מטרדי רעש לדיירי הבניין

והסביבה.

ה. רמפת הירידה תוקם בתחום המגרש בלבד.

מאושרת

6.7 ניהול מי נגר

תשמר תכסית פנויה של לפחות 15% לחלול מי נגר עילי. שטח השצ"פ הצמוד למגרש ממערב

יחושב כשטח חלחול לענין הוראה זו.

6.8 הריסות ופינויים

א. מימוש התכנית מותנה בביצוע פינויים בתחום התכנית בלבד, על פי המפורט בסעיפים

"תנאים למתן היתרי בניה" ו"תנאים למתן היתרי איכלוס".

ב. כל מבנה בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה, יפונה ויהרס בין אם סומן להריסה

בתשריט או לא.

ג. יותרו גדרות ארעיות לשם שמירה על קרקע מפונה

6.9 הוראות פיתוח

לאורך הרחובות מח"ל ומשה דיין ינטעו עצי צל בוגרים.

6.10 בניה ירוקה

בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא, לרבות:

שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכדו'),

מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במים, משאבי מים וקרקע, חומרי בניה וכיוצא בזה עפ"י החניות

מהנדס העיר ועל פי התקן הישראלי לבניה ירוקה.

6.11 איכות הסביבה

1. אסבסט

מגיש הבקשה להיתר בניה יצרף אישור של מהנדס או אדריכל הרשום בפנקס המהנדסים

איכות הסביבה

6.11

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. בכל מקום בו שטח האסבסט-צמנט קטן מ-50 מ"ר, יצורף לאישור המהנדס / אדריכל גם חוות דעת שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט-צמנט שלמים (לא שבורים, לא ניזוקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכו'). הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א 2011.

2. חדרי אשפה

חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.

גובה מבנים /או בטיחות טיסה

6.12

1. תעופה אזרחית

- א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון (להל"ן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.
 - ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לא ייחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון וכפי שמופיע בתשריט מצב מוצע.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
 - ד. רעש מטוסים - תחום התכנית מצוי תחת השפעה מר"מ 1 כמוגדר בהוראות סעיף 1 לפרק ז' ובתשריט מספר 3 לתמ"א 2/4. בהתאם לכך, תנאי להיתר בניה בתחומי התכנית יינתן בהתאם להוראות סעיף 2.א.4 כשהבניה מבוצעת כבניה אקוסטית.
 - ה. הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
2. משרד הביטחון

לבניה, זכולל מתקני עזר
מאושרת

א. גובה המבנים כמפורט בתכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה, זכולל מתקני עזר
טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	בינוי המגדל ובינוי המרתף (כולו או חלקו)	על פי המפורט בתכנית זו
2	בינוי על קרקעי ביתרת המגרש	על פי המפורט בתכנית זו

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך:	סוג:	שם:	מגיש התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד: שלום את נתן עבודות בניה ופיתוח בע"מ 511560948	
תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה:	בעלים	רומה אפרתי שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג:	שם:	עורך התכנית
חתימה:	עורך ראשי	דורון צפריר שם ומספר תאגיד: פרחי-צפריר אדריכלים 510702525	

מאושרת



מהדורה: 02	שם הנוהל: נוהל מבא"ת	
עדכון: 30.3.15	תחום משני: חתימות ותצהירים	תחום ראשי: מסמכים נלווים

תצהיר שינויים בין גרסאות¹

אני החתום מטה דורון צפריר (שם עורך התכנית), מספר זהות 7645917, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' 507-0200865 (להלן "התכנית")
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 48 וגרסת תשריט מס' 15.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 26/07/2016, התואמת לגרסת הוראות מס' 49 וגרסת תשריט מס' 15, שהוגשה בהגשה מקוונת, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.
- ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המסמך בו נערך השינוי	הסעיף או זיהוי המיקום של השינוי	מהות השינוי
1	הוראות	2.3	עדכון נוסח הערות על פי דרישות לשכת התכנון
2			
3			
4			
5			
6			
7			

- ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.
- ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

פרחי - צפריר אדריכלים בע"מ
 ח.פ. 510702525
 בן גוריון 1 בני ברק 51201
 טל: 03-6142142

27/07/2016
 תאריך

דורון צפריר
 שם המצהיר

¹ חגשת תצהיר זה מיתרת החתמה חוזרת של בעלי העניין בשל תיקונים בתכנית ובלבד שהגרסה המקוונת תוקנה והוגשה מקוון, הגרסה המודפסת תואמת לגרסה המקוונת (עיי תיקון ידני או הדפסה מחדש) ולשכת התכנון פטרה את המגיש מהחתמת חוזרת בשל השינויים המוצהרים לעיל.
 יש להזין את סדיקת הטופס החתום כצרופה לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה'.