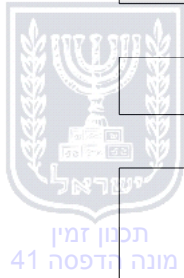


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0270199

תא/2725 - מכבי יפו



מחוז **תל-אביב**  
מרחב תכנון מקומי **תל אביב-יפו**  
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לאפשר בניה ופיתוח המרחב בשטח התכנית. התכנית מגדירה את הקמתן של כ- 1,459 יח"ד חדשות ועוד כ- 120 יח"ד לדיור מיוחד, ומייצרת שטחי ציבור בנויים ופתוחים בגדלים שונים, צירים מסחריים לאורך רחוב היינריך היינה ורחוב נס לגויים ושבילי אפניים. כל אלה יקיימו רצף עירוני וישתלבו בסביבה הקיימת והמתוכננת. כמו כן, התכנית מחדשת את מגרש הכדורגל של מכבי יפו בתחומה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תא/2725 - מכבי יפו

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0270199

שטח התכנית 160.121 דונם

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	177600
קואורדינאטה Y	661100

**1.5.2 תיאור מקום**

ממזרח: רח' הינריך הינה.  
 מדרום: רח' נחל שורק.  
 מצפון: רח' נס לגויים.  
 ממערב: רח' עזה, רח' באר שבע, וכן שטחים נוספים ממערב לרחובות אלה.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		באר שבע	תל אביב-יפו
		היינריך היינה	תל אביב-יפו
		נחל עוז	תל אביב-יפו
		נחל שורק	תל אביב-יפו
		נס לגויים	תל אביב-יפו
		עזה	תל אביב-יפו

שכונה

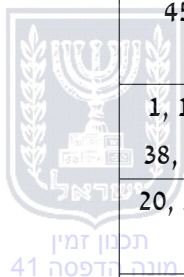
**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
8, 15, 56, 68, 70	3-4, 7	חלק	מוסדר	6992
110		חלק	מוסדר	6993
45, 56, 67, 69	41-42, 44, 46-51, 57, 62-63, 68	חלק	מוסדר	7046
1, 10, 21-22, 33, 38, 40, 52, 54, 64	19, 31	חלק	מוסדר	7057
20, 50, 55, 62, 64, 66	12, 16-19, 48-49	חלק	מוסדר	7073
37, 60, 91	36	חלק	מוסדר	7074

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו



1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005	2640	5397	בתחום תכנית זו יחולו הוראות לחיזוק מבנים בהתאם לתקן הארצי. לעת הוצאת היתר הבניה לא יינתנו זכויות ותמריצים מתוקף תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים, מתוקף תכנית תמ"א 38 על שינוייה.	כפיפות	תמא/ 38
22/10/1969	248	1565	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1030 ממשיכות לחול	החלפה	תא/ 1030
13/03/1975	1328	2097	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1123 ממשיכות לחול	החלפה	תא/ 1123
19/04/1973	1546	1912	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1134 ממשיכות לחול	החלפה	תא/ 1134
29/01/1976	1127	2190	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1780 ממשיכות לחול	החלפה	תא/ 1780
01/04/1982		2799	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/2161 ממשיכות לחול	החלפה	תא/ 2161
27/01/2005	1189	5361	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/2728 ממשיכות לחול	החלפה	תא/ 2728
04/08/1960	1977	782	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 432 ממשיכות לחול	החלפה	תא/ 432

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 720	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/720 ממשיכות לחול	1520	1205	25/04/1969
תא/ 852 / א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/852/א ממשיכות לחול	2695	1144	26/02/1981
תא/ 882	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 882 ממשיכות לחול	1180	1841	13/05/1965
תא/ ג/ 1	החלפה	הוראות תכנית תא/ ג/ 1 לא יחולו על תכנית זו.	5705	3996	20/08/2007
תא/ ל/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ל/ 4. הוראות תכנית תא/ ל/ 4 תחולנה על תכנית זו.	6566	3677	20/03/2013
תא/ ע/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תא/ מק/ 2727	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/ 2727 ממשיכות לחול	5620	1311	25/01/2007



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורי ברעלי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אורי ברעלי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		3	17/09/2017	אהרון בוץ	16/10/2017	לוח הקצאות	לא
טבלאות הקצאה	רקע		11	17/09/2017	אהרון בוץ	16/10/2017	עקרונות איחוד וחלוקה	לא
קומפילציה	רקע	1: 2500	1	01/05/2016	אורי ברעלי	01/11/2016	קומפילציית תכניות כולל קווי מתע"ן-חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	15/06/2015	אורי ברעלי	02/08/2016		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	01/08/2017	אורי ברעלי	06/08/2017	נספח בינוי - גליון חתכים	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	11/09/2017	אורי ברעלי	11/09/2017	נספח בינוי - תכנית	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	12/09/2017	דני פוכס	13/09/2017	נספח תנועה מנחה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	14/08/2017	אריה קוץ	25/09/2017	נספח נופי	לא
הריסות ופינויים	מנחה	1: 1250		11/09/2017	דליה אביב	11/09/2017	נספח פינויים	לא
תשתיות	מנחה		17	30/08/2016	יורם לבל	30/08/2016	נספח ניקוז - פרשה טכנית- חתום להפקדה	לא
ביוב	מנחה		6	30/08/2016	יורם לבל	30/08/2016	נספח מים וביוב - פרשה טכנית-חתום להפקדה	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000	1	01/08/2016	יורם לבל	15/10/2017	מערכת ביוב - תנוחה	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000	1	01/10/2017	יורם לבל	15/10/2017	מערכת מים - תנוחה	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000	1	01/10/2017	יורם לבל	15/10/2017	מערכת תיעול - תנוחה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1250	1	24/04/2014	יוסי מזרחי	28/10/2015	סקר עצים בוגרים - תשריט- חתום להפקדה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		30	24/04/2014	יוסי מזרחי	28/10/2015	סקר עצים בוגרים - רשימת עצים-חתום להפקדה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		30	24/04/2014	יוסי מזרחי	28/10/2015	סקר עצים בוגרים - הנחיות- חתום להפקדה	לא



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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**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 ת"א	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	03-5218400	
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רמ"י	תל אביב- יפו	דרך בגין (1	125	03-7632000	03-7632010	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 7246.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ת"א	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	03-5218400	
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רמ"י	תל אביב- יפו	דרך בגין (1	125	03-7632000	03-7632010	

(1) כתובת: ת.ד. 7246.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ת"א	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	03-5218400	
בבעלות מדינה			רמ"י	תל אביב- יפו	דרך בגין (1	125	03-7632000	03-7632010	

(1) כתובת: ת.ד. 7246.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 41תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורי ברעלי	26563	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	datamap@dat amap.com
	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
אדריכל נוף	אדריכל	אריה קוץ	28353	סטודיו אדריכלות נוף ( יפו 1999) בע"מ	תל אביב-	נחלת יצחק	28	03-6090827		studio@ta- arc.com
מהנדס	יועץ תשתיות	יורם לבל		י. לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב-	נחלת יצחק	32 א	03-6952418	03-6916647	yoram@lebel .co.il
	סוקר עצים	יוסי מזרחי		רימון סביבה ונוף בע"מ	ברכיה	(1)	49	08-6755886		office@rimo n-land.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אהרון בוץ	373	אהרון בוץ שמאות וניהול מקרקעין	תל אביב-	ולנברג ראול	22 א	03-7510022	03-6137755	boutz@netvis ion.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	דליה אביב	123		נתניה	חבצלת החוף	18	09-8655643	09-8850647	aviv.dalya@g mail.com

(1) כתובת: ד.ג. חוף אשקלון 79852.

**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

מונח	הגדרת מונח
מתחם	מרחב תכנון התחום ע"י כבישים ו / או גבול התכנית ו / או שב"צ ו / או שצ"פ ו/או מגורים מיוחד.

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**

התחדשות עירונית על ידי פינוי, פיתוח ובניה בשטח התכנית לשם הקמת שכונת מגורים לכ- 1,450 יח"ד חדשות, 120 יח"ד לדיור מיוחד, וכן שטחי מסחר ומגורים מיוחד. בנוסף, התאמת מיקומם של שטחי הציבור הפתוחים ובנייני הציבור, לרווחת דיירי השכונה החדשה ודיירים ותיקים בסביבותיה וכן לתכנן קישוריות בין סביבה זו לסביבה הקיימת על ידי מערך דרכים שבילי אופניים מערך שבילי הולכי רגל צירים ירוקים ועוד. התכנית מוגשת בהתאם לתמ"א 38 ס' 23 בנוסח המשולב 2012 "תכנית מפורטת לחיזוק מבנים", ללא תוספת זכויות מכוח תמ"א סעיפים 11-14.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

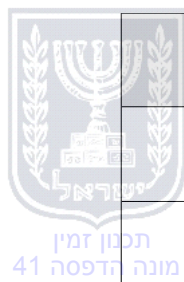
- א) שינוי יעוד ממגורים, שטח ספורט, שב"צ, שצ"פ, חניון ודרכים לאיזור מגורים ד' הכולל חזית מסחרית לכיוון רח' היינריך היינה, אזור מגורים מיוחד המשולב עם מסחר, מבני ציבור, שצ"פ ודרכים.
- ב) איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ג) קביעת זכויות והוראות בניה.
- ד) קביעת הוראות להכנת תכנית בינוי ופיתוח וכן תנאים נוספים לשם מתן היתרי בניה בתחום התכנית.
- ה) קביעת שלביות לביצוע הפינויים.
- ו) קביעת מבנים לשימור והוראות לשימורם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	160.121
------------------	---------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	עֶרֶךְ	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	120		+120		יח"ד	דיור מיוחד (יח"ד)
מתוכם 500 מ"ר לרווחת הדיירים + 1,440 מ"ר למרפסות	7,750		+7,750		מ"ר	דיור מיוחד (מ"ר)
הערכה. מתוך סך הדיור המיוחד	60		+60		יח"ד	*דירות להשכרה (1) (יח"ד)
מתוך סך יחידות הדיור	292		+292		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
כולל 3,500 מ"ר עיקרי במגרשי מגורים בקומת הקרקע לשימושים בעלי אופי ציבורי	66,194		+66,194		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	1,459		+1,459		יח"ד	מגורים (יח"ד)
כולל 17,508 מ"ר עבור מרפסות	141,523		+141,523		מ"ר	מגורים (מ"ר)
חזיתות מסחריות במגרשי המגורים	3,800		+3,800		מ"ר	מסחר (מ"ר)



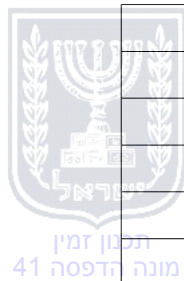
\* מספר הדירות והיקף השטח יצוינו מתוך כלל הדירות, או השטח למגורים, ולא בנוסף לו.  
 (1)דירה להשכרה - דירה שנקבע לגביה בהוראות התכנית כי היא מיועדת להשכרה, ונקבעו בתכנית הוראות ותנאים העוסקים בכך.

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
דיור מיוחד	801
דרך מאושרת	511 - 501
דרך מוצעת	540, 601 - 604, 606 - 612, 616
מבנים ומוסדות ציבור	201, 203 - 207, 2001, 2002
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	208
מגורים ד'	101 - 117
שטח פרטי פתוח	1080, 1090, 1110, 1111, 1150
שטח ציבורי פתוח	401 - 417

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	205, 203
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	507, 505, 504, 502, 501
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	615, 608, 540
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	415, 410, 408, 402
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	507, 505, 502, 501
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	603
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	2001, 207, 205, 204
דרך / מסילה לביטול	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	208
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	112, 111, 109 - 107, 102
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	1110, 1090, 1080
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	417, 415 - 413, 410 - 408, 402
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	511, 510, 501
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	606, 604
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	207
הנחיות מיוחדות	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	208
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	409
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	501
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	608, 540
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	115, 112, 111
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	1150, 1110
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	410
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	501
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	604, 603, 540
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	108
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	1111, 1090, 1080
חזית מסחרית	מגורים ד'	112 - 107, 104, 103
להריסה	דרך מאושרת	509 - 507, 505, 502, 501
להריסה	דרך מוצעת	614, 610, 609, 606, 603, 601, 540 - 616
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2002, 207, 206, 204, 203, 201
להריסה	מגורים ד'	116 - 112, 110, 101
להריסה	שטח פרטי פתוח	1150
להריסה	שטח ציבורי פתוח	417, 415, 412 - 407
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	205, 203
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	115, 111, 109, 108
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	1150, 1111, 1110, 1090, 1080
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיוור מיוחד	801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	510 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	612, 610 - 606, 604 - 601, 540 - 616
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	2002, 2001, 207 - 203, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	208
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	117 - 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	1150, 1111, 1110, 1090, 1080
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	417 - 401

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	43,220	26.99
חניה ציבורית	10,445	6.52
מבני ציבור	16,907	10.56
מגורים	29,276	18.28
ספורט ונופש	16,676	10.42
שצ"פ	43,597	27.23
<b>סה"כ</b>	<b>160,121</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד	2,557.75	1.60
דרך מאושרת	37,454.42	23.39
דרך מוצעת	23,445.88	14.64
מבנים ומוסדות ציבור	31,006.8	19.36
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	311.42	0.19
מגורים ד'	38,592.93	24.10
שטח פרטי פתוח	1,260.38	0.79
שטח ציבורי פתוח	25,490.4	15.92
<b>סה"כ</b>	<b>160,119.99</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>(א) מגורים בכל הקומות שמעל קומת הקרקע.                      (ב) שימושי מסחר בקומת הקרקע ובקומת גלריה בלבד, בתאי שטח 103, 104, 107, 108, 109, 110, 111 ו-112.                      (ג) במסגרת שימושים למגורים תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בתאי שטח 101, 102, 105, 113, 114, 115, 116 בקומת הקרקע שימושים בעלי אופי ציבורי (כגון גני ילדים, מעונות יום, מועדוני נוער וקשישים ושירותי בריאות רווחה וחינוך), וזאת אם שוכנעה הועדה כי השימוש המוצע משתלב בסביבה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>1. מספר הקומות המירבי בכל תא שטח לא יעלה על המפורט בטבלה 5.                      2. גובה קומה מירבי:                      גובה קומת מגורים יהיה בין 3.30 מ' ל 3.50 מ'.                      גובה קומת קרקע מסחרית מירבי יהיה 6.0 מ'.                      3. גובה קומת קרקע מסחרית ימדד מהמפלס הממוצע של המדרכה הגובלת ועד למפלס הרצפה של הקומה הראשונה.                      4. גובה קומת קרקע למגורים ימדד ממפלס הכניסה הקובעת למבנה (מפלס ה 0.0) ועד לרצפת הקומה הראשונה (גובה ברוטו). גובה קומה טיפוסית למגורים ימדד ממפלס רצפה אל מפלס הרצפה שמעליה (גובה ברוטו).                      5. הבניה החלקית על הגג כפופה לתנאים הבאים:                      (א) הבניה תהיה בגגות שטוחים בלבד. לא יותרו גגות רעפים בבניה חלקית על הגג.                      (ב) הבניה תהיה ברובה בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מן הקיר החיצוני של הבנין לאורך חזיתו אל הרחוב ולא תחרוג מן הקיר החיצוני של הבנין בשאר החזיתות.                      (ג) שטח הקומה החלקית לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתה וגובהה לא יעלה על 3.30 מ' שימדדו מרצפתה אל גמר הגג העליון (גובה ברוטו).                      (ד) לא תותר בניה נוספת על גג הקומה החלקית העליונה, למעט לשם מתקנים טכניים עבור כלל הדיירים. לא יותר שימוש פרטי בגג העליון לשימושים כגון מרפסות, בריכות שחיה וכד'.                      (ה) מעל לגבהים שפורטו לעיל תותר הקמת מעקה בנוי בגובה של 1.30 מ'.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>(א) תכסית:                      1. תכסית הבניה המירבית בכל תא שטח תהיה כמפורט בטבלה 5.                      2. תותר הגדלת תכסית של עד 5% במסגרת תכנית הבינוי והעישוב שתוגש כתנאי להיתר בניה, לשיקול דעת מה"ע.                      (ב) חזית מסחרית:                      1. שטחי הבניה עבור מסחר יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5.                      2. בתאי שטח 103, 104, 107, 108, 109, 110, 111 ו-112 לאורך רחוב שלבים תחוייב חזית מסחרית כמסומן בתשריט.</p>





4.1	מגורים ד'
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר התקנת מרתפים בהתאם להוראות תכנית מתאר "ע 1" מרתפים" על שינויה.                  2. בתאי שטח 114 ו 115 (כולל שפ"פ 1150) תותר בניית מרתף בתכסית של 100% משטח המגרש.                  3. תותר אפשרות חיבור המרתפים בקומות התת-קרקעיות ע"י זיקות הנאה, ובתנאי שהגודל הכולל של המרתפים יהא סביר לתפעול משותף לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו .                  4. רמפות יהיו משותפות ככל הניתן וייבנו מתוך גישה של שיתוף בין המגרשים הצמודים, ובכל מקרה יבנו מתחת למבנים.                  5. תירשם זיקת הנאה למעבר רכב בין המרתפים של תא שטח 117 ותא שטח 204 (מבנים ומוסדות ציבור).</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>א) מקומות החניה יותקנו בתחום המגרש מתחת לפני הקרקע, ע"פ תקן החניה בתקנות התכנון והבניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.                  יותקנו חניות אופניים ואופנועים ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ובהתבסס על מסמך עיצוב אדריכלי-נופי .                  ב) החניה התפעולית ביעוד מגורים ד' תיקבע בתחום תא השטח עצמו או בשטח הגובל עימו, שאינו דרך ציבורית. בתא שטח גובל שהוא דרך ציבורית חניה תפעולית תותר באישור הועדה לתיאום תנועה וחניה.                  ג) החניה עבור שטחי המסחר בתאי השטח בהם ישנה חזית מסחרית תהיה נפרדת מהחניה למגורים. לא תותר חניה תפעולית ו/או גישה לגישה לחניה תפעולית מרחובות 2 ו- 1 .                  ד) חניה עבור שימושים ציבוריים במגרשי המגורים, במידה ויהיו, תהיה נפרדת מהחניה עבור המגורים.</p>
ה	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. היתרי בניה בתחום אזור מגורים ד' מותנים באישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית, כמפורט בסעיף 6.1 .                  2. לא יותרו גדרות לכיוון רחובות שלבים ונס לגויים .</p>
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט .                  2. במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית יהיה קו הבנין של הרחוב מחייב לפחות בשני שליש מאורכו ולכל גובה הקומה המסחרית. מפלס הכניסה לקומת הקרקע המסחרית יהיה קרוב ככל שניתן אל מפלס המדרכה הצמודה הקרוב.</p>
ז	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>א) 20% מסך הדירות בכל תא שטח יהיו דירות קטנות של עד 80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) .                  ב) יותר לנייד זכויות בניה ויח"ד בין המגרשים, ובתנאי שלא ישתנו היקפי הבניה , בהתאם לתמהיל יחה"ד שיקבע לעת הוצאת היתר הבניה.                  ג) בנוסף לשטחים העיקריים יתווספו שטחים לגזוזטראות בהיקף של 12 מ"ר בממוצע ליח"ד, אך</p>



<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מגורים ד'</b></p> <p>לא יותר מ 14 מ"ר ליחיד בתחום קווי הבניין המוצעים. צירוף שטחי הגזוזטראות לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>דיוור מיוחד</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>(א) בכל הקומות: דיוור בעל אופי ציבורי, כגון הוסטלים, דיוור מוגן וכיובי.                  (ב) בקומת הקרקע ובקומה א' ישולבו שימושי מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי (כגון גני ילדים, מעונות יום, מועדוני נוער וקשישים ושירותי בריאות רווחה וחינוך) וזאת אם שוכנעה הועדה כי השימוש המוצע משתלב בסביבה.                  כל הנ"ל יקבע סופית בעת אישור מסמך עיצוב אדריכלי-נופי ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.</p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>1. מספר הקומות המירבי בכל תא שטח לא יעלה על המפורט בטבלה 5.</p> <p>2. גובה קומה מירבי:                  גובה קומת מגורים יהיה בין 3.30 מ' ל 3.50 מ' ..                  גובה קומת קרקע מסחרית מירבי יהיה 6.0 מ'.</p> <p>3. גובה קומת קרקע מסחרית ימדד מהמפלס הממוצע של המדרכה הגובלת ועד למפלס הרצפה של הקומה הראשונה.</p> <p>4. גובה קומת קרקע למגורים ימדד ממפלס הכניסה הקובעת למבנה (מפלס ה 0.0) ועד לרצפת הקומה הראשונה (גובה ברוטו). גובה קומה טיפוסית למגורים ימדד ממפלס רצפה אל מפלס הרצפה שמעליה (גובה ברוטו).</p> <p>5. הבניה החלקית על הגג כפופה לתנאים הבאים:                  (א) הבניה תהיה בגגות שטוחים בלבד. לא יותרו גגות רעפים בבניה חלקית על הגג.                  (ב) הבניה תהיה ברובה בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מן הקיר החיצוני של הבנין לאורך חזיתו אל הרחוב ולא תחרוג מן הקיר החיצוני של הבנין בשאר החזיתות.                  (ג) שטח הקומה החלקית לא יעלה על 65% משטח הקומה שמתחתה וגובהה לא יעלה על 3.30 מ' שימדדו מרצפתה אל גמר הגג העליון (גובה ברוטו).                  (ד) לא תותר בניה נוספת על גג הקומה החלקית העליונה, למעט לשם מתקנים טכניים עבור כלל הדיירים. לא יותר שימוש פרטי בגג העליון לשימושים כגון מרפסות, בריכות שחיה וכד'.                  (ה) מעל לגבהים שפורטו לעיל תותר הקמת מעקה בנוי בגובה של 1.30 מ'.                  6. תכסית:                  (א) תכסית הבניה המירבית בכל תא שטח תהיה כמפורט בטבלה 5.                  (ב) תותר הגדלת תכסית של עד 5% במסגרת תכנית הבינוי והעיצוב שתוגש כתנאי להיתר בניה.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>מרתפים</b></p> <p>תותר התקנת מרתפים בהתאם להוראות תכנית מתאר "ע 1" מרתפים".</p>
<p><b>ג</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>מקומות חניה יותקנו בתחום המגרש, עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה .                  יותקנו חניות אופניים ואופנועים ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ובהתבסס על מסמך עיצוב אדריכלי-נופי .</p>



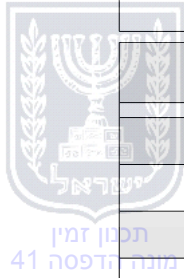


4.2	<b>דיוור מיוחד</b>
ד	<p><b>קווי בנין</b> קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט .</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b> תירשם הערה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לחוק, כי השטח הבנוי בתא שטח 801 יהיה בבעלות ובניהול אחודים.</p>
ו	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>1. שטח הבניה המירבי יהיה ע"פ הטבלה בסעיף 5.                  2. מס' יחה"ד המירבי, כולל מעונות סטודנטים ודירות להשכרה, יהיה ע"פ הטבלה בסעיף 5 .                  3. בסמכות הועדה המקומית להתיר ואף לחייב במסגרת בקשה להיתר לבניה ו/או תכנית עיצוב ופיתוח, התקנה של מעבר מקורה (קולונדה) בפאות המגרש הפונות אל השטח השצ"פ והרחובות הסמוכים. בתחום המעבר המקורה תיקבע זיקת הנאה לציבור ושטחה יקבע כשטח שירות - עד 1,000 מ"ר, שאינו נמנה במסגרת השטחים המפורטים בטבלה בסעיף 5.                  שטח זה יותר לקולונדה בלבד ולא ניתן יהיה להמירו לשטח אחר.                  4. בנוסף לשטחים העיקריים יתווספו שטחים לגוזזטראות בהיקף של 12 מ"ר במוצע ליח"ד, אך לא יותר מ 14 מ"ר ליח"ד בתחום קווי הבניין המוצעים. צירוף שטחי הגוזזטראות לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>
4.3	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>א) השימושים המותרים יהיו חינוך, תרבות, רווחה, קהילה, ספורט ומשרדי עירייה. כל יתר ההוראות יהיו ע"פ תכנית "ל-4" על תיקוניה .                  ב) מבנים לשימור :                  במבנים המסומנים בתשריט לשימור, בתאי שטח 203 ו-205, יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי או מסחרי, ובתנאי מילוי הנחיות השימור למבנים.</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> בתאי שטח 203-205 לא תותר בניית גדרות, אלא לשם קיום דרישת משרד החינוך ו/או המשטרה.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b> גובה הבניה מעל מפלס הכניסה : גובה הבניה לא יעלה על 18 מ'. מס' הקומות לא יעלה על 4 קומות.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1) תותר בניית קומות מרתף בגבולות המגרש, לשטחי שרות ולחניה ציבורית מתחת למפלס הקרקע כמפורט בחוק, בהתאם להוראות תכנית מתאר "ע 1" מרתפים" על שינויה.                  2) תירשם זיקת הנאה למעבר רכב בין המרתפים של תא שטח 117 (מגורים ד') ותא שטח 204 (מבנים ומוסדות ציבור).                  3) מרתפי החניה של תא שטח 207 ייבנו כהמשך למרתפי החניה של מגרש תא שטח 208 (ביעוד)</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה) הסמוך.
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>במסגרת היתרי בניה או תכנית בינוי ופיתוח יוקצו מקומות חניה ע"פ התקן התקף, לרבות חניה תפעולית.</p> <p>יותקנו חניות אופניים ואופנועים ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ובהתבסס על מסמך עיצוב אדריכלי-נופי .</p>
ה	<p><b>שימור</b></p> <p>1) לא תותר הריסת בנין לשימור ולא תותר לגביו כל תוספת.</p> <p>2) מבני בתי הבאר ישומרו במלואם ללא תוספות בניה, תוך שימור חללם הפנימי, והכל תוך תיאום עם ועדת השימור המקומית ומה"ע או מי מטעמו.</p> <p>3) למרות האמור לעיל, במקרים מיוחדים תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים פנימיים במבנים לשימור ואף תוספת בניה למבנה לשימור ע"פ חוות דעתו של מה"ע או מי מטעמו, במגבלות הוראות הבניה של האזור בו מצוי המבנה, ובתוספת התנאים הבאים :</p> <p>הגשת תכניות שימור (תיק תיעוד) הכוללות :</p> <p>א. ניתוח אדריכלי והיסטורי של המבנה, סגנון הבנין, תוך הצגת דוגמאות של מבנים אחרים.</p> <p>ג. תכניות מפורטות של הבנין המקורי תוך ציון שינויים בו עם הזמן.</p> <p>ד. ניתוח הנדסי בתחומי חוזק המבנה ומרכיביו, ומצב המערכות שבו.</p> <p>ה. הוכחה גרפית ומילולית שהתוספות אינן פוגעות באיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המבנה</p> <p>והדגמת אופני טיפול חלופיים.</p> <p>ו. פירוט עבודות לשיפוץ ושיחזור שיבוצעו בבנין, כולל פרטי בנין מיוחדים בקני"מ 1:20 .</p> <p>ז. תיעוד צילומי של "הבנין לשימור" על חזיתותיו והאלמנטים המיוחדים שבו.</p> <p>3) אופן הטיפול המפורט במבנים לשימור בתאי שטח 203 ו-205 יתואם ויאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו, במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי-נופי , בהיתרים ובליוי הבניה בפועל.</p> <p>4) לצורך הבטחת שימור איכויותיו הארכיטקטוניות של המבנה רשאית הועדה לאשר במבנים לשימור ובתוספות בניה להם, סטיות חלקיות מהוראות התכנית לגבי האזור האמור, לענין קווי בניה, גובה המבנה, התכסית וכיוב', בכפוף לפרסום ע"פ סעיף 149 לחוק.</p> <p>5) במידה ובמהלך העבודות בתחום התכנית יתגלו חלקי מבנים או פרטים היסטוריים יתואם שילובם בתכנית הכללית ויעודכן תיק התיעוד בהתאם.</p> <p>6) ניתן יהיה להציב באזור השצ"פ הסמוך למבנים לשימור מתקנים טכניים מוסתרים לשימוש המבנים לשימור וכן שולחנות לשימוש מבני השימור.</p>
ו	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</b></p> <p>יש לתכנן את מבני הציבור כך כך שהחלונות והחצרות בהם לא יפנו ככל האפשר לצירי תחבורה ראשיים כגון היינריך היינה ונס לגויים, בשל חשש ממטרדי זיהום אוויר ורעש.</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבנין יהיו כמפורט להלן :</p> <p>לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים : כמסומן בתשריט, ובהעדר סימון בתשריט קו "0".</p>

4.3 מבנים ומוסדות ציבור	
ח	<b>הנחיות מיוחדות</b> התרי בניה לבניה חלקית או בניה בשלבים במגרש, יכללו פתרונות בינוי ופיתוח לכל המגרש, כולל מיקום מבנים עתידיים, מערך קשרים במגרש, שטחים פתוחים במגרש, פתרונות חניה וכיו"ב והם יתוכננו כחלק בלתי נפרד מתכנית פיננים ושלב ביצוע תחבורתי (ראה סעיף 6 להלן).
ט	<b>הערות לטבלת הזכויות</b> בתאי שטח 201-202, 204, 206-207 היקף הבניה לא יעלה על המפורט להלן (באחוזים משטח המגרש נטו): שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה: 200% משטח המגרש שטח שרות מעל מפלס הכניסה: 70% משטח המגרש. שטח שרות מתחת למפלס הכניסה: קומות מרתף ע"פ תכנית "ע 1" מרתפים".
4.4 שטח ציבורי פתוח	
4.4.1	<b>שימושים</b> א) השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו כגנים פתוחים לציבור או כיכרות ויותר בהם שימושי רווחה ונופש וכן מתקנים ומבנים התואמים את אופי השימוש במגרש, מתקנים טכניים, שירותים ציבוריים ושבילי אפניים. ב) לא יותר שימוש מסחרי במגרשים המיועדים לשצ"פ.
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תכנית בינוי ופיתוח למתחמי המגורים שבתכנית, כמפורט בסעיף 6.1, תכלול גם את שטחי השצ"פ הכלולים בתכנית.
ב	<b>הוראות בינוי</b> גובה המבנים לא יעלה על 4 מ' בבנין בעל גג שטוח ו- 6 מ' בבנין בעל גג רעפים.
ג	<b>קווי בנין</b> קווי הבנין למתקנים על קרקעיים ביחס למגרשים סמוכים יהיו לפחות 5 מ'.
ד	<b>הערות לטבלת הזכויות</b> תותר הקמת מבנים בהיקף של 5% משטח המגרש נטו, לתכליות המפורטות בסעיף 4.4.1 לעיל.
4.5 שטח פרטי פתוח	
4.5.1	<b>שימושים</b> שטח פרטי פתוח בתחומי איזור מגורים ד', בו תותר תנועה חופשית לציבור להולכי רגל, וכן תרשם בו זיקת מעבר לציבור בספרי המקרקעין.
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<b>זיקת הנאה</b> על השטחים המסומנים כשטח פרטי פתוח תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור.
ב	<b>הערות לטבלת הזכויות</b>

<p><b>שטח פרטי פתוח</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p>שטחי השפ"פ מהווים חלק מתא השטח הכולל וניתן יהיה לבנות תחתם מרתפי חניה. שטחי השפ"פ מתווספים לשטח תאי השטח בייעוד מגורים לצורך חישוב התכסית.</p>	
<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p>דרך משמעה דרך מוצעת ודרך מאושרת. השימושים יהיו ע"פ חוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>(א) רוחב הדרכים ומימושן : רוחב הדרכים יהיה כמסומן בתשריט, ואולם הועדה המקומית בדונה בהיתרי בניה, רשאית במקרים מסוימים לדחות את מימושה של זכות הדרך אם נוכחה כי מימוש זכות הדרך בקטע מסוים אינו מחויב מבחינה תנועתית באותה עת.</p> <p>(ב) היתרי בניה לדרכים : היתרי בניה בתחום הדרכים למיניהן יכללו עבודות פיתוח נופי, כמו נטיעות, קירות תמך ומעקות, מדרגות, רמפות, גשרים להולכי רגל בתחומים המסומנים בתשריט כ"שטח להנחיות מיוחדות" מעל רחוב שלבים, ובאזורים אלה בלבד, ריהוט ואביזרי רחוב, אמצעי הצללה וקירוי, תשתיות למיניהן וכיו"ב.</p>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>תשתיות</b></p> <p>(א) התחום המסומן בתשריט כמסדרון תשתיות תת קרקעי משמש למעבר תשתית ניקוז עירונית ומחייב גישה לשם תפעול ותחזוקה. לא תותר כל בניה במרחק של 4 מ' לפחות מציר התוואי ובגובה של 6 מ' לפחות מעליו. לא יותרו עבודות פיתוח בתוואי האמור, באופן החוסם את אפשרות הגישה הנדרשת כאמור .</p> <p>(ב) מנהרת תשתיות : ככל שתוקם מנהרת תשתיות לאורך ציר שלבים יש לוודא כי לעת הוצאת היתרי הבניה יערך תיאום הנדסי .</p>	
<p><b>דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.7.1</b></p>
<p>דרך משמעה דרך מוצעת ודרך מאושרת. השימושים יהיו ע"פ חוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>(א) רוחב הדרכים ומימושן : רוחב הדרכים יהיה כמסומן בתשריט, ואולם הועדה המקומית בדונה בהיתרי בניה, רשאית במקרים מסוימים לדחות את מימושה של זכות הדרך אם נוכחה כי מימוש זכות הדרך בקטע מסוים אינו מחויב מבחינה תנועתית באותה עת.</p> <p>(ב) היתרי בניה לדרכים : היתרי בניה בתחום הדרכים למיניהן יכללו עבודות פיתוח נופי, כמו נטיעות, קירות תמך ומעקות, מדרגות, רמפות, גשרים להולכי רגל, ריהוט ואביזרי רחוב, אמצעי הצללה וקירוי, תשתיות</p>	





<b>4.7</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	למיניהן וכיו"ב.
ב	<p><b>תשתיות</b></p> <p>התחום המסומן בתשריט כמסדרון תשתיות תת קרקעי משמש למעבר תשתית ניקוז עירונית ומחייב גישה לשם תפעול ותחזוקה. לא תותר כל בניה במרחק של 4 מ' לפחות מציר התוואי ובגובה של 6 מ' לפחות מעליו. לא יותרו עבודות פיתוח בתוואי האמור, באופן החוסם את אפשרות הגישה הנדרשת כאמור .</p>
<b>4.8</b>	<b>מבנים מוסדות ציבור ותחבורה</b>
4.8.1	<b>שימושים</b>
	ע"פ הוראות סעיף 4.3.1 לעיל.
4.8.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ע"פ הוראות סעיף 4.3.2 לעיל.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>מרתפים ייבנו כהמשך למרתפי החניה של מגרש תא שטח 207 (ביעוד מבנים ומוסדות ציבור) הסמוך.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(2)	(2)	(2)	4	(1) 8	36	80	70	831	18508	8908		2800	6800	2227	101	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	4	(1) 8	32	92	70	781	22726	11636		3220	7820	2909	102	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	4	(4) 10	33	43	70	838	10824	5164		1505	(3) 4155	1291	103	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	4	(4) 10	29	86	70	768	22576	11756		3010	(5) 7810	2939	104	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	4	(1) 8	28	42	70	740	10976	5936		1470	3570	1484	105	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	4	(4) 10	30	72	70	759	18260	9620		2520	6120	2405	106	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	4	(7) 15	52	136	70	1045	27256	10436		4760	(6) 12060	2609	107	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	4	(7) 15	52	136	70	1038	27372	10552		4760	(6) 12060	2638	108	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	4	(7) 15	53	68	70	1058	13760	5200		2380	(8) 6180	1300	109	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	4	(7) 15	51	68	70	1044	13876	5316		2380	(8) 6180	1329	110	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	4	(7) 15	53	136	70	1052	27144	10324		4760	(6) 12060	2581	111	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	4	(7) 15	51	136	70	1025	27584	10764		4760	(6) 12060	2691	112	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	4	(4) 10	28	70	70	738	18344	9944		2450	5950	2486	113	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	4	(4) 10	26	116	70	730	30772	16852		4060	9860	4213	114	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	4	(4) 10	20	64	70	675	18836	11156		2240	5440	2789	115	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	4	(4) 10	28	42	70	740	10972	5932		1470	3570	1483	116	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	4	(4) 10	28	72	70	736	18928	10288		2520	6120	2572	117	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	4	(1) 8		120	70	699	17917	10252		(10) 1355	(9) 6310	2563	801	דיור מיוחד
(11)	(11)	(11)	4	4				670	10780	6436		1126	3218	1609	201	מבנים ומוסדות ציבור
(11)	(11)	(11)	4	4				670	(12) 41955	25048		4383	12524	6262	2001	מבנים ומוסדות ציבור
(11)	(11)	(11)	4	4				670	(12) 21319	12728		2227	6364	3182	2002	מבנים ומוסדות ציבור
(11)	(11)	(11)	4	4				570	3893	2049		478	1366	683	203	מבנים ומוסדות ציבור
(11)	(11)	(11)	4	4				670	11839	7068		1237	3534	1767	204	מבנים ומוסדות ציבור
(11)	(11)	(11)	4	4				570	3135	1650		385	1100	550	205	מבנים ומוסדות ציבור
(11)	(11)	(11)	4	4				670	10385	6200		1085	3100	1550	206	מבנים



קו בנין (מטר)			מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(11)	(11)	(11)	4	4			670	103549 (13)	61820		10819	30910	15455	207	ומוסדות ציבור מבנים ומוסדות ציבור
(11)	(11)	(11)	4	4			670	(13) 2090	1248		218	624	312	208	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
(16)	(16)	(16)		(15)			5	16				(14) 16	315	401	שטח ציבורי פתוח
(16)	(16)	(16)		(15)			5	21				(14) 21	422	402	שטח ציבורי פתוח
(16)	(16)	(16)		(15)			5	33				(14) 33	660	403	שטח ציבורי פתוח
(16)	(16)	(16)		(15)			5	50				(14) 50	997	404	שטח ציבורי פתוח
(16)	(16)	(16)		(15)			5	18				(14) 18	352	405	שטח ציבורי פתוח
(16)	(16)	(16)		(15)			5	74				(14) 74	1478	406	שטח ציבורי פתוח
(16)	(16)	(16)		(15)			5	115				(14) 115	2308	407	שטח ציבורי פתוח
(16)	(16)	(16)		(15)			5	266				(14) 266	5316	408	שטח ציבורי פתוח
(16)	(16)	(16)		(15)			5	56				(14) 56	1120	409	שטח ציבורי פתוח
(16)	(16)	(16)		(15)			5	51				(14) 51	1022	411	שטח ציבורי פתוח
(16)	(16)	(16)		(15)			5	265				(14) 265	5298	412	שטח ציבורי פתוח
(16)	(16)	(16)		(15)			5	9				(14) 9	187	413	שטח ציבורי פתוח

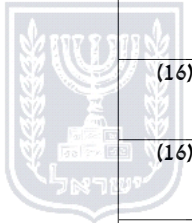


תכנון זמין מונה הדפסה 41



תכנון זמין מונה הדפסה 41

קו בנין (מטר)			מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(16)	(16)	(16)		(15)			5	7				(14) 7	145	414	שטח ציבורי פתוח
(16)	(16)	(16)		(15)			5	112				(14) 112	2247	415	שטח ציבורי פתוח
(16)	(16)	(16)		(15)			5	48				(14) 48	961	416	שטח ציבורי פתוח
(16)	(16)	(16)		(15)			5	79				(14) 79	1574	417	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



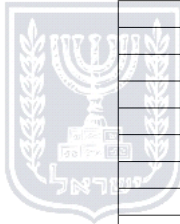
תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
(2)	101	מגורים ד'
(2)	102	מגורים ד'
(2)	103	מגורים ד'
(2)	104	מגורים ד'
(2)	105	מגורים ד'
(2)	106	מגורים ד'
(2)	107	מגורים ד'
(2)	108	מגורים ד'
(2)	109	מגורים ד'
(2)	110	מגורים ד'
(2)	111	מגורים ד'
(2)	112	מגורים ד'
(2)	113	מגורים ד'
(2)	114	מגורים ד'
(2)	115	מגורים ד'
(2)	116	מגורים ד'
(2)	117	מגורים ד'
(2)	801	דיור מיוחד
(11)	201	מבנים ומוסדות ציבור
(11)	2001	מבנים ומוסדות ציבור
(11)	2002	מבנים ומוסדות ציבור
(11)	203	מבנים ומוסדות ציבור
(11)	204	מבנים ומוסדות ציבור
(11)	205	מבנים ומוסדות ציבור
(11)	206	מבנים ומוסדות ציבור
(11)	207	מבנים ומוסדות ציבור
(11)	208	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
(16)	401	שטח ציבורי פתוח
(16)	402	שטח ציבורי פתוח
(16)	403	שטח ציבורי פתוח
(16)	404	שטח ציבורי פתוח
(16)	405	שטח ציבורי פתוח
(16)	406	שטח ציבורי פתוח
(16)	407	שטח ציבורי פתוח
(16)	408	שטח ציבורי פתוח
(16)	409	שטח ציבורי פתוח
(16)	411	שטח ציבורי פתוח
(16)	412	שטח ציבורי פתוח
(16)	413	שטח ציבורי פתוח
(16)	414	שטח ציבורי פתוח
(16)	415	שטח ציבורי פתוח
(16)	416	שטח ציבורי פתוח
(16)	417	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**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:**

- (1) בייעוד מגורים ד' ומגורים ודירור מיוחד, בנוסף לשטחים העיקריים שצוינו לעיל, יתווספו שטחים לגזוזטראות בהיקף של 12 מ"ר בממוצע ליח"ד, אך לא יותר מ 14 מ"ר ליח"ד בתחום קווי הבניין המוצעים.
- צירוף שטחי הגזוזטראות לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- (2) בייעוד מגורים ד' שטח עיקרי מחושב לפי 85 מ"ר ממוצע ליח"ד .
- (3) בייעוד מגורים ד' שטח שירות חושב לפי 35 מ"ר ליח"ד. בבנינים בני 9 קומות ומעלה תהיה הועדה המקומית רשאית להוסיף 5 מ"ר עבור כל יח"ד
- (4) למס' הקומות המירבי תתווסף קומה חלקית + מתקנים טכניים על הגג .
- מס' הקומות המירבי לכל בנין בתא השטח יקבע סופית במסגרת תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי שתוגש במסגרת בקשת היתר הבניה באותו תא שטח.
- שינוי במס' הקומות ביחס למופיע בנספח הבינוי לא יהווה שינוי לתכנית, כל עוד לא יעלה על מס' הקומות המירבי המצוין בתכנית.
- במבנים הפונים לכיוון רח' נחל עוז מס' הקומות המירבי יהיה: קרקע + 6 + קומת גג חלקית
- (5) בתאי שטח 105,102,101, 116,114,113, 115: בנוסף לשטחים האמורים בטבלה, תותר תוספת של עד 500 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע לשימושים בעלי אופי ציבורי בלבד.
- (6) בייעוד מגורים ד': 20% מסך הדירות בכל תא שטח יהיו דירות קטנות של עד 80 מ"ר עיקרי + ממ"ד. יותר לנייד זכויות בניה ויח"ד בין המגרשים, ובתנאי שלא ישתנו היקפי הבניה, בהתאם לתמהיל יח"ד שיקבע לעת הוצאת היתר הבניה

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) קרקע + 6 + קומה חלקית, ובנוסף מתקנים טכניים על הגג.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) מתוכם 500 מ"ר למסחר ו- 3,655 מ"ר למגורים.
- (4) קרקע + 8 + קומה חלקית, ובנוסף מתקנים טכניים על הגג.
- (5) מתוכם 500 מ"ר למסחר ו- 7,310 מ"ר למגורים.
- (6) מתוכם 500 מ"ר למסחר ו- 11,560 מ"ר למגורים.
- (7) קרקע מסחרית + 13 + קומה חלקית, ובנוסף מתקנים טכניים על הגג.
- (8) מתוכם 400 מ"ר למסחר ו- 5,780 מ"ר למגורים.
- (9) 5,810 מ"ר למגורים + 500 מ"ר לרווחת הדיירים.
- (10) ובנוסף שטח עבור קולונדה (עד 1000 מ"ר) כמפורט בסעיף 4.2.2 ה' ס"ק 3.
- (11) ע"פ סעיף 4.3.2 ג'.
- (12) יותר ניוד זכויות בניה בין תאי שטח 2001-2002.
- (13) יותר ניוד זכויות בניה בין תאי שטח 207-208.
- (14) עיקרי + שירות.
- (15) ע"פ סעיף 4.4.2 ב'.
- (16) ע"פ סעיף 4.4.2 ג'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**בינוי ו/או פיתוח**

(א) היתרי בניה באזור מגורים ד' ובתאי שטח אחרים אשר בהם מוצעת בניה בשלבים תותנה באישור של מסמך עיצוב אדריכלי-נופי ע"י הועדה המקומית. המסמך יתייחס לכל מתחם תכנון, וע"פ ההוראות המפורטות להלן.

ניתן להגיש מסמך עיצוב אדריכלי-נופי בנפרד לחלק מהתכנית, ובתנאי שהועדה המקומית תשוכנע שנשמרת אחידות העיצוב של השכונה, הן מבחינת בנינים והן מבחינת פיתוח נופי. המסמך יכלול:

(1 פתרונות בינוי ועיצוב הכוללים:

א. ציון מקום המבנים ומספר הקומות של כל מבנה, מספר יח"ד בו, ומרחקים מינימליים בין הבניינים.

ב. לאורך רחוב שלבים הגובה המקסימלי של המבנים יהיה עד 13 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת קרקע.

במבנים הפונים לכיוון רח' נחל עוז מס' הקומות המירבי יהיה 6 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת קרקע.

ג. שינוי במס' הקומות המירבי בתוך כל תא שטח ביחס לנספח הבינוי לא יהווה שינוי לתכנית

כל עוד מס' הקומות לא יעלה על הערך המקסימלי המצויין לעיל.

ד. מפלסים מתוכננים של הדרכים והשטחים הפתוחים.

ה. עקרונות פיתוח אדריכלי וקביעת אלמנטים אדריכלים שיהוו בסיס להיתרי הבניה (פרטים אופייניים, חומרים: ציפוי הבניינים יכלול אבן או שווה ערך ברוב החזית של המבנים, גוונים גוות וכיו"ב).

ו. עקרונות פיתוח השטחים הפתוחים, אזורי רצוף גינון ושטילה.

ז. התחשבות בעצים בוגרים קיימים ושילובם ככל הניתן בתכנון הנופי.

ח. איכות אוויר: תתוכנן נטיעת עצים ירוקי עד רחבי עלים ושיחים רב שנתיים בגבהים שונים לאורך הצירים הראשיים, נס לגויים והיינריך היינה, בתיאום עם אדריכל הנוף. על התכנון והביצוע לכלול מערכת השקייה שתאפשר תחזוקה שוטפת שלהם.

ט. פסולת ביתית:

יש להקים חדרי אשפה בגודל מתאים להצבת מיכים לאצירת פסולת, באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור.

חדרי האשפה יילקחו בחשבון שטחי השירות.

יש לתכנן את גודל חדרי האשפה והתאמתם למיכלי האצירה לזרמים השונים של הפסולת, בהתאם למדיניות העיריה לנושא הפרדת הפסולת על סוגיה השונים.

חדרי האשפה כמפורט לעיל יהוו תנאי לאישור מסמך העיצוב אדריכלי-נופי הנ"ל.

כל זאת יצוין בתכנית ע"י חתכים, חזיתות והדמיות תלת מימדיות, כפי שידרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

(2 תאי שטח 203, 204, 205, 408:

מסמך העיצוב האדריכלי-נופי לשטח זה יכלול הוראות ספציפיות לפיתוח השצ"פים והשב"צים הנ"ל, באופן שיהווה זכרון לתוואי דרך עזה ההיסטורית. ערכים אלה ישתלבו במרחב הבנוי והפתוח בשכונה.





6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>(3) נספח תנועה וחניה מפורט, המציין את מיקומן של הכניסות לחניונים, מבנה עקרוני של החניונים, מספר מקומות החניה כנדרש ומפלסי קומות החניונים המתפרסים על פני המתחם. הכניסות לחניונים המצוינות בנספח הבינוי ובנספח התנועה הן מנחות בלבד, וניתן לשנותן באישור הועדה המקומית.</p> <p>(4) תכנית תשתיות כוללת פתרונות למערכות מים, ביוב, ניקוז חשמל, תקשורת, תאורה וכיו"ב.</p> <p>(ב) תנאי להגשת מסמך העיצוב האדריכלי-נופי יהיה הכנת סקר תיעוד מתחמי, אשר מסקנותיו ישולבו ככל הניתן במסמך העיצוב ובפיתוח הנופי והציבורי.</p>



6.2	הריסות ופינויים
	<p>(א) היתרי בניה בתכנית יותנו בביצוע הפינויים בהתאם לנספח שלביות הפינויים המהווה נספח מנחה כחלק מתכנית זו.</p> <p>1. בשלב הראשון יפנו המבנים בתחומי הדרכים המוצעות.</p> <p>2. בשלב השני יפנו המבנים בתחומי שטחי הציבור, מעברים, שצ"פים ומגרשי מגורים מס' 106, 107, 108, 109.</p> <p>3. קבוצת פינויים 3 - המבנים בתחום ביה"ס (תא שטח 207) ומגרשי מגורים מס' 110, 111, 112.</p> <p>4. קבוצת פינויים 4 - המבנים בתחום מגרשים 113, 116.</p> <p>5. קבוצת פינויים 5 - מבנים בתחום מגרש מגורים 114.</p> <p>6. קבוצת פינויים 6 - מבנים בתחום מגרש מגורים 115.</p> <p>7. קבוצת פינויים 7 - מבנים בתחום מגרש מגורים מיוחד 801.</p> <p>(ב) שלבים 3-7 המפורטים לעיל אינם תלויים זה בזה וניתן לשנות את סדרם.</p> <p>(ג) רשות הרישוי או הועדה המקומית יהיו רשאים ע"פ שיקול דעת לאפשר ליום התכנית גמישות בביצוע הפינויים ביחס לכל. שלב, ובלבד שלא תהיה הפרעה לרציפות השטחים הבנויים והשטחים הציבוריים, וזאת בהתאם להתחייבויות שיינתנו לעירייה כתנאי להוצאת היתרי בניה.</p>



6.3	חלוקה ו/או רישום
	<p>שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה, המצוינים בטבלת הקצאה ואיזון, ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות בשטח והכנת התצ"ר. שינויים אלה לא יחשבו כשינוי לתוכנית.</p>
6.4	רישום שטחים ציבוריים
	<p>(א) השטחים המיועדים בתכנית זו לשטחי ציבור, לרבות דרכים, יופקעו/יופרשו לצרכי ציבור ע"פ כל דין ויירשמו ע"ש הועדה המקומית.</p> <p>(ב) העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.</p>
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>(א) סימון עץ לכריתה או העתקה בנספח עצים בוגרים לתב"ע אינו מחייב ו/או מאשר את כריתה/העתקת העץ. כריתה ו/או העתקת עץ מחוייבים בבחינה פרטנית בכפוף להיתר בניה וע"פ הנחיות פקיד היערות.</p> <p>(ב) הוראות בנוגע לעצים המסומנים לשימור:</p> <p>(1) עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p>

שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>(2) בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח .</p> <p>(3) כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>(4) במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לעץ אחר, לעת הגשת היתר הבניה, יוגש עדכון לנספח העצים הבוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>ג) הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :</p> <p>1) בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט ע"מ להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>2) יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>ד) הוראות בנוגע לעצים לכריתה :</p> <p>1) בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או להיתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה, מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>2) לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח העצים הבוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/אקולוגית/מצבו הבריאותי/הבטיחותי ועוד .</p> <p>3) יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה.</p> <p>תנאי לטופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>א) הכנת מסמך עיצוב אדריכלי-נופי לאישור הועדה המקומית, כמפורט בסעיף 6.1 .</p> <p>ב) הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.</p> <p>ג) הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p> <p>ד) הבטחת מנגנון לתחזוקת השטחים המשותפים עם זיקת מעבר לציבור, לרבות בדרך של הסכם עם עיריית תל אביב.</p> <p>ה) הבטחת התקנת התשתיות הציבוריות והפיתוח הסביבתי.</p> <p>ו) הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או ממטעמו .</p> <p>ז) עמידה בכל התנאים האמורים בנספח שלביות הפינויים לגבי כל שלב ושלב.</p> <p>ח) תנאי להיתר בניה למגורים לאורך רחובות נס לגויים, היינריך היינה ומבני הציבור שבפינת רחובות היינריך ושורק ורחובות היינריך ואיסקוב (בתא שטח 207) יהיה ביצוע דו"ח אקוסטי והטמעת ממצאיו בתכנון המפורט, בתיאום מול היחידה לאיכות סביבה תל אביב.</p>	



## תנאים למתן היתרי בניה

הדו"ח האקוסטי יכלול התייחסות לרעש מתנועת כלי רכב ברחובות הסמוכים לתכנית ולרעש מכל המערכות המכניות העלולות להשפיע על השימושים הרגשיים בתחומי התכנית ובסביבתה.

(ט) תנאי להיתר יהיה הכנת מסמך הערכה ראשונית של כמויות פסולת בנין, ממנו תיגזרנה הוראות בהיתר הבניה. מסמך זה יועבר לאישור היחידה לאיכות הסביבה.

(י) אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י הרשויות המוסמכות.

(יא) התניות תחבורתיות:

תנאי להוצאת היתרי בניה למלוא זכויות הבניה למגורים בתחום התכנית, יהיה ביצוע לפחות פרויקט אחד מכל סעיף של

ההתניות התחבורתיות הבאות (סעיף 1: "פרויקטים של תח"צ" וסעיף 2: "פרויקטים אחרים"), כמפורט להלן:

1. פרויקטים של תח"צ:

1.1 רכבת קלה-קו אדום: 600 יח"ד.

1.2 עדיפות תח"צ רח' הינריך היינה (שלבים) - נתיב בלעדי לתח"צ: 800 יח"ד.

2. פרויקטים אחרים:

2.1 הרחבת רח' הינריך היינה (שלבים) + שיפור צמתים בהתאם: 900 יח"ד.

2.2 הרחבת רח' נס לגויים - הוספת נתיב ממזרח למערב בצידו המערבי של רח' הינריך

היינה (שלבים):

500 יח"ד.

2.3 חיבור רחוב איסקוב עם רחוב הינריך היינה (שלבים) - חיבור ימין-ימין: 300 יח"ד.

2.4 ביצוע רחוב חדש (מס' 3) בתכנית - המשך רח' נחל עוז לכיוון צפון: 900 יח"ד.

2.5 חיבור רחוב וכטנגוב עם רחוב חדש מס' 3 בתכנית: 500 יח"ד.

הרשימה אינה מציגה את הסדר הכרונולוגי של השיפורים התחבורתיים, כך שכל שיפור, לכשיבוצע, יאפשר את הוצאת היתרי הבניה הרשומים מולו.

(יב) תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור מה"ע או מי מטעמו לתכנית פיתוח שתכלול את הכבישים והשצ"פים בתכנית.

תכנית הפיתוח תגדיר את שלביות הפיתוח של הכבישים והשטחים הציבוריים הפתוחים ביחס להוצאת היתרי בניה.

תנאי להיתר אכלוס יהיה השלמת פיתוח הדרכים והשצ"פים בפועל המוגדרים לאותו שלב בתכנית הפיתוח.

(ג) מימוש שטחי השב"צ מעבר ל - 120% יותנה בבדיקה תחבורתית תנועתית לאישור אגף תנועה בועדה המקומית.

(ד) קרקעות מזוהמות:

1. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה, שמטרתה היא מציאת עדויות לזיהום בקרקע ובחינת הצורך למיגון המבנים בתחום התכנית.

2. במידה והדיגום יקבע כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע המחייבות טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, עד סיום הטיפול בקרקע.





תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>3. במידה והדיגום יקבע כי יש למגן את המבנה, ייקבע בהיתר הריסה/חפירה ודיפון/בניה, כי מיגון המבנה מפני גזי קרקע, יעשה בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית/מכון הבקרה, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ איטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p> <p>5. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים הנ"ל.</p> <p>טו) אסבסט :</p> <p>1. על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכלאחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית.</p> <p>2. הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה ע"פ הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011, והתקנות למניעת אסבסט ואבק מזיק (סטור) התשע"א 2011.</p> <p>טז) תנאי להוצאת היתר בניה בתאי שטח 203, 204, 205 : יהיה הכנת מסמך עיצוב נופי אדריכלי בהתאם למפורט בסעיף 6.1 א' ס"ק 2 .</p>	



תנאים למתן היתרי איכלוס	6.7
<p>א) רישום בפועל של כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה בספרי המקרקעין.</p> <p>ב) רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור .</p> <p>ג) השלמת התקנת התשתיות הציבוריות והפיתוח הסביבתי.</p> <p>ד) מילוי כל ההוראות בתנאים למתן היתרי בניה.</p> <p>ה) ביצוע מערכת הרחובות ע"פ תכנית הסדרי תנועה מאושרת ע"י הרשויות המוסמכות.</p>	



הנחיות מיוחדות	6.8
<p>באזור המסומן בתשריט מעל תאי שטח 208, 409, 501, 509, 510, 604 ו-606 תותר הקמת מעבר עילי, שישימש למעבר הולכי רגל ואפניים בלבד.</p>	

ניהול מי נגר	6.9
<p>א) בהתאם לתמ"א 4/ב/34, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל (כולל הש"פ הצמוד אליו) במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ב) ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכד', אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	

בניה ירוקה	6.10
<p>הבינוי יהיה בהתאם לעקרונות ת"י 5281 ובהתאם לקובץ ההנחיות של עיריית תל אביב .</p>	

ביוב	6.11
<p>תנאים והגבלות בתחום רצועת קווי איגודן :</p> <p>א. ברצועת קו ביוב הראשי של איגודן (כמסומן בתשריט כגבול מסדרון תשתיות ת"ק), שבה יש</p>	

6.11	ביוב
	<p>לקיים תנאים מיוחדים, מוגדרת ברוחב 6.5 מטר מכל צד של ציר הקו.                      (ב) ברצועה זו אין להקים מבנים, מרתפים או קירות תומכים.                      (ג) ברצועת הקו לא יורשה ביצוע עוגני קרקע לתימוך זמני של מרתפי מבנים.                      (ד) קו בניין יהיה רחוק לפחות 10 מטר מציר הקו.                      (ה) תכנון וביצוע תשתיות תת קרקעיות או עיליות ברצועה זו יהיו מתואמים מראש עם איגודן ובאישורו.                      (ו) בהכנת תכנון מפורט לפיתוח וכבישים יש לקחת בחשבון שתאי הבקרה של איגודן יהיו במקומות נגישים לאחזקה ובשטחים ציבוריים (כגון מדרכות, שבילים, מדשאות, איי ותנועה או מפרדות), אך לא במיסעות עצמן או בשטחים שהגישה אליהם מוגבלת.                      (ז) במידה ומתוכנן להיסלל כביש מעל קו איגודן קיים, כשבמצב הנוכחי הקו נמצא בשטח בו לא מופעלים עומסים חיצוניים על ידי כלי רכב, ייבחן הצורך באמצעים למיגון הקו (כגון משטחי בטון עם יסודות) ע"י יועץ קונסטרוקציות ויועץ קרקע רשויים.                      (ח) כל תכנון או ביצוע עבודה החופפים עם רצועת קו האיגודן בין אם הקו קיים ובין אם מתוכנן, חייב להיות מתואם עם איגודן מראש ולקבל את אישורו, וזאת כחלק מהליך בקשה להיתר בניה או במסגרת תאום הנדסי.</p>



6.12	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>(א) אסבסט:                      במידה ויהיו קיימים גגות ו/או קירות אסבסט במבנים המיועדים להריסה, תנאי להיתר הריסה יהיה ביצוע סקר שתכליתו אומדן כמויות אסבסט לפינוי, ממנו יגזרו הנחיות פינוי בתיאום מול היחידה הסביבתית.                      (ב) תנאי להיתר עבודות חפירה, עבודות עפר ובניה יהיה הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים. מסמך זה יועבר לאישור היחידה הסביבתית.                      (ג) מניעת המטרדים תהיה בהתאמה לשלבויות ביצוע התכנית ולמיקום אתרי העבודה וההתארגנות.</p>



6.13	פסולת בניין
	<p>(א) בשלב הבקשה להיתרים, יקבעו תנאים בדבר דרכי פינוי של פסולת הבניה אל אתר לסילוק או טיפול בפסולת בניה, במהלך העבודה ומיד לאחר השלמתה.                      (ב) יש לפעול ע"פ תכנית האב לפסולת בנין שאושרה ע"י הועדה המחוזית, או לפי הנחיות מינהל התכנון, המאוחר מביניהם.                      (ג) פסולת הבנין תעבור תהליך מיון וגריסה לשם שימוש חוזר לעבודות תשתית שונות. פסולת הבנין תועבר לתחנת מעבר שבה</p>



6.14	תשתיות
	<p>(א) התשתיות תהיינה תת קרקעיות, לרבות תשתית החשמל.                      (ב) לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודי חשמל. לא תותר הקמת תחנות ומתקני השנאה בשטחים הציבוריים.                      אין מניעה לשלב מתקני השנאה במבנה, בהתאם למגבלות המשרד להגנת הסביבה.                      (ג) ככל שתוקם מנהרת תשתיות לאורך ציר שלבים יש לוודא כי בעת היתרי הבניה יערך תיאום הנדסי.</p>

6.15	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>(א) תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום הנחיות</p>

<b>6.15</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	סימון ותאורה עם רשות התעופה האזרחית. (ב) תנאי להקמת מנופים ועגורנים, שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

(א) ע"פ נספח שלביות הפיננסיים המצורף לתכנית זו וע"פ סעיף 6.2.  
(ב) שלביות ביצוע ע"פ התניות תחבורתיות תהיה כמפורט בסעיף 6.6 י"א.  
(ג) התכנית תבוצע בתוך 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41