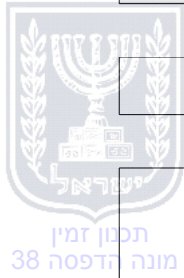


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 507-0309716**

**תא/ 4489 - תוספת בנייה בבניה"ס תל נורדאו**



**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

בית ספר תל נורדאו הוא בית הספר הראשון שנבנה בתל אביב ועודנו קיים. במתחם בית הספר ישנם שני מבנים היסטוריים לשימור.

המבנה הראשון, מבנה בסגנון אקלקטי, נבנה באמצע שנות ה-20 והמבנה השני, מבנה בסגנון מודרני, נבנה באמצע שנות ה-30.

בית הספר מוגדר כמתחם לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית השימור תא/2650' וממוקם ברח' מנדלי מוכר ספרים 17-19, סירקין 28 ופרישמן 24-28 בתל אביב, חלקות 35, 36 בגוש 6906.

עקב הגידול באוכלוסיית העיר, עלה צורך דחוף בתוספת כיתות ומתן מענה פרוגרמטי לצרכים המשתנים במרכז תל אביב אשר הוליד את הדרישה להרחבת בית הספר, זאת תוך איזון בין הצרכים הפרוגרמטיים והרצון לשמר את בית הספר ולהעבירו לדורות הבאים.

התכנית קובעת תנאים והוראות בינוי לתוספות בנייה בבית הספר, קובעת הוראות לעידוד שיפוץ ושימור המבנים בו ומאפשרת להרוס את מבנים שאינם בעלי ערכים היסטוריים ולבנות מבנים חדשים במקומם.

בנוסף, התכנית מציעה לחזק את הקשר בין בית הספר והקהילה הסובבת אותו תוך מתן אפשרות לגישה נוחה למתקני בית הספר שמשמשים את הקהילה בשעות שלאחר יום הלימודים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תא/ 4489 - תוספת בנייה בביה"ס תל נורדאו

מספר התכנית 507-0309716

1.2 שטח התכנית 7.373 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 ללא איחוד וחלוקה

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 178570  
 קואורדינאטה Y 665207

### 1.5.2 תיאור מקום

גבול מצפון: רח' פרישמן  
 גבול ממזרח: רח' דב הוז  
 גבול מדרום: רח' מנדלי מוכר ספרים  
 גבול ממערב: רח' סירקין

### 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
	17	מנדלי מוכר ספרים	תל אביב-יפו
	19	מנדלי מוכר ספרים	תל אביב-יפו
	28	סירקין	תל אביב-יפו
	28	פרישמן	תל אביב-יפו
	26	פרישמן	תל אביב-יפו
	24	פרישמן	תל אביב-יפו

הצפון הישן החלק הדרומי - רובע 3

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6906	מוסדר	חלק	35-36	

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
08/03/2015	3966	7001	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2650/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 2650 / ב
04/01/1940		976	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 58. הוראות תכנית תא/ 58 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 58
22/12/2016	1792	7407		כפיפות	תא/ 5000
26/12/1991	1284	3957	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2456 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 2456
09/11/2008	277	5864	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 3647 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ מק/ 3647



**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				אורית מילבואר אייל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אורית מילבואר אייל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	18/04/2016	אורית מילבואר אייל	05/12/2016	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	09/07/2015	אורית מילבואר אייל	29/03/2016		לא
שימור	מנחה			01/07/2015	דנה סוקולצקי	22/01/2017	תיק תיעוד	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 100		27/11/2015	רז מיכלוביץ	14/02/2016	גליונות: 1,23	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



**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
עיריית תל-אביב - יפו	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית תל-אביב - יפו	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247284		nisan_e@mail.tel-aviv.gov.il

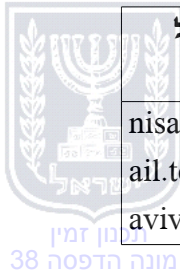
**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית תל-אביב - יפו	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247284		nisan_e@mail.tel-aviv.gov.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית תל-אביב - יפו	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247284		nisan_e@mail.tel-aviv.gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית ומתכננת ערים	עורך ראשי	אורית מילבואר אייל	87124	אורית מילבואר-אייל אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	בן אביגדור	16	03-5444446	03-5444451	orit@ome.co. il
מודד	מודד	ראובן לאופר	574	משרד תכני למדידות	תל אביב- יפו	טברסקי	12	03-5608221		tanial@albex. co.il
אגרונום	סוקר עצים	רז מיכלוביץ		רז מיכלוביץ	רחובות	(1)		077-5319503	153-77-531950 3	decoraz@gm ail.com
אדריכלית שימור	אדריכל	דנה סוקולצקי	38725	שגב סוקולצקי אדריכלים	תל אביב- יפו	עין ורד	2	03-6201145	03-6202333	dana@segevs okoletsky.co m

(1) כתובת : ת.ד. 2310.



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 38



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 38



## 1.9 הגדרות בתכנית

**בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.**

מונח	הגדרת מונח
הוועדה	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו, לרבות רשות רישוי
מבנה לשימור 1	המבנה ההיסטורי במתחם ביה"ס שנבנה בשנות ה-20 ומיועד לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור
מבנה לשימור 2	המבנה ההיסטורי במתחם ביה"ס שנבנה בשנות ה-30 ומיועד לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור
מהנדס העיר (מה"ע)	מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ולבניה למרחב התכנון המקומי תל-אביב-יפו או מי שימונה מטעמו
מחלקת שימור	מי שהוסמך על ידי מהנדס העיר לפעול בשמו בעניינים הנוגעים לשימור מבנים
שימושים נלווים	שימושים נלווים מסחריים לשימוש באי המבנה הציבורי. כגון: בתי קפה, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.
תכנית השימור	תכנית מתאר מקומית 2650/ב לשימור מבנים בתל אביב
תכנית ראשית	התכנית הראשית החלה בתחום המתחם היא תא/ 58 על תיקוניה ומכוחה מחושבות זכויות הבנייה

**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

- הגדלת בית ספר תל-נורדאו לטובת מענה לצרכי החינוך המשתנים במרכז העיר.
- התרת תוספת בנייה בתחום התכנית ע"י קביעת הוראות לשימור ושיפוץ המבנים במתחם תוך שינוי ההוראה בתכנית השימור תא/2650/ב', המגדירה את מגרש בית הספר לשימור מחמיר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- התרת תוספת בנייה ע"י מימוש זכויות בנייה לא מנוצלות עפ"י תכניות תקפות.
- קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי למבנים החדשים ולתוספות הבנייה במתחם ובכלל זה:
  - הקמת מבנה אולם ספורט וכיתות עם חזית לרחוב פרישמן תוך הריסת מבנה אולם ההתעמלות הקיים.
  - הקמת "מבנה כיתות" כתוספת למבנה לשימור 2 עם חזית לרחוב מנדלי מוכר ספרים.
  - הקמת מבנה רב-תכליתי/ ספרייה עם חזית לרחוב מנדלי מוכר ספרים.
  - תוספת קומות למבנה לשימור מס' 2.
- קביעת קו בניין קדמי "0" לרחובות בהיקף המתחם; קביעת קו בניין "0" לכיוון חלקה 40 (דב הוז 1) וכן קביעת קו בניין "0" לכיוון חלקות 37 ו-39.
- הבטחת ביצוע עבודות השימור במבנים לשימור 1 ו-2, הכל בהתאם להנחיות נספח הנחיות השימור בתכנית השימור תא/2650 ב'.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
מבנים ומוסדות ציבור	101		מבנים ומוסדות ציבור	101
		בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	101
		בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	101
		בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	101
		בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	101
		הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	101
		חניה	מבנים ומוסדות ציבור	101
		מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני ציבור	7,373.38	100
סה"כ	7,373.38	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	7,373.38	100
סה"כ	7,373.38	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. ללא שינוי מתכניות תקפות.</p> <p>ב. יותרו שימושים נלווים בהיקף של עד 5% מתוך סך כל שטחי הבנייה לצורך מזנון ו/או בית קפה ו/או קפיטריה.</p> <p>ג. שימושים מתחת למפלס הכניסה הקובעת: חדרי ספח, כיתות, מרחבים מוגנים, מחסנים, חדרים טכניים, חדרי שירותים ומלתחות, מערכות ומתקני תשתית, חניונים, מתקני ואולמות ספורט וכן כל השימושים המותרים מעל הקרקע בתחומי המגרש.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. יוגדר קו בניין אפס למתחם כולו; קו הבניין לכיוון חלקות 39 ו-37 יהיה 4 מ'.</p> <p>2. יותרו הקמת מבנים בתוך המגרש במרחקים קטנים מ-6 מ', בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>3. תותר בנייה חדשה בקו "0" למבנים לשימור בתחום התכנית, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p>
ב	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>1. ללא שינוי מהתוכניות התקפות, כמפורט בטבלה 5.</p> <p>2. תותר הקמת קומות מתחת למפלסי הכניסה בהיקף של עד 160% משטח המגרש.</p>
ג	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. נספח הבינוי הוא מנחה ומתאר באופן עקרוני את התוספת המוצעת על המבנה הקיים ואת מיקום המבנים החדשים.</p> <p>2. הבינוי הסופי ייקבע ע"י מסמך עיצוב אדריכלי באישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. גדר בית הספר, לאורך החזית הדרומית עם רחוב מנדלי מוכר ספרים, תוסג כ-2 מ' לכיוון צפון, כך שהעצים הבוגרים הקיימים יהיו בתחום המדרכה. הסגת הגדר תרחיב את המדרכה, שתפותח ליצירת מפלס אחיד.</p>
ד	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p><b>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</b></p> <p>היקף השטחים הפתוחים לא יפחת מ-4300 מ"ר. מיקומם הסופי של השטחים הפתוחים ייקבע בתכנית העיצוב, ובהתאם לתנאים הבאים:</p> <p>לא תותר בנייה מעל הקרקע, למעט קירוי להצללה, אלמנטי פיתוח והנגשה באזורים הבאים בחלקה:</p> <p>א. בחצר הפנימית של בית הספר, לאורך החזית המערבית של מבנה לשימור 2 בתחום של 30 מ'.</p> <p>ב. בחצר המערבית של מבנה לשימור 1.</p> <p>ג. לפני חזית הכניסה הדרומית הפונה לרח' מנדלי מוכר ספרים של מבנה לשימור 2.</p> <p>ד. מעל החניון התת-קרקעי.</p> <p>ה. על גג מבנה לשימור 1.</p>
ה	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. תותר תוספת של 2 קומות לאגף המזרחי של מבנה לשימור 2.</p> <p>2. תותר תוספת קומה אחת לאגף המערבי של מבנה לשימור 2.</p>



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ו	<p><b>שימור</b></p> <p>1. חלה חובת שימורם של מבנים לשימור עפ"י הוראות תכנית השימור, ע"י מניעת פגיעה בהם, ע"י שיקומם וע"י תחזוקתם לאורך זמן, הכל עפ"י הוראות נספח ג' של תכנית השימור ועפ"י קובץ ההנחיות לשימור מבנים ואתרים לשימור בתל-אביב-יפו.</p> <p>2. כל עבודה או שימוש המוצעים להיעשות במבנה לשימור יותנו בהבטחת ביצוע השימור בכפוף לתכנית השימור ובהתאם לנספח ג' של תכנית השימור ולקובץ ההנחיות לשיקום מבנים.</p> <p>3. לכל בניין לשימור יוכן תיק תיעוד שיאושר ע"י מחלקת השימור של עיריית תל-אביב-יפו כתנאי למתן היתר בנייה. שימור הבניינים הקיימים יעשה בהתייחס לתיק התיעוד ובהתאם להוראות תכנית השימור והוראות מחלקת השימור בעיריית תל אביב בכפוף לדרישות הפרוגרמתיות של בית הספר.</p> <p>4. לא תותר הריסת מבנים קיימים למעט חלקי המבנים, בהתאם לתיק התיעוד, באישור מחלקת השימור של עיריית תל אביב ובכפוף לדרישות הפרוגרמתיות של בית הספר.</p> <p>5. ביצוע בפועל של עבודות השימור במבנים לשימור 1 ו-2 ייעשה בעת מימוש זכויות הבנייה הניתנות לניוד מכוח תכנית השימור או בעת מימוש כל תוספת בנייה למעט מבנה אולם הספורט והמבנה הרב-תכליתי.</p>
ז	<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>הבנייה החדשה בתחום בית הספר תעמוד בתקן ישראלי 5281 לבנייה ירוקה ובקובץ ההנחיות העירוני לנושא בניה בת קיימא שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p>
ח	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. בהתאם להוראות תכנית השימור תא/2650ב'.</p> <p>2. תותר הקמת קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת בתכנית של 80% משטח המגרש ויותר בהם השימושים להלן: חדרי ספח, כיתות, מרחבים מוגנים, מחסנים, חדרי טכניים, חדרי שירותים ומלתחות, מערכות ומתקני תשתיות, חניונים, מתקני ואולמות ספורט וכן כל השימושים המותרים מעל הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>3. סך השטחים העיקריים מתחת למפלס הכניסה לא יעלה על 50% מכלל השטחים המותרים לבנייה תת קרקעית.</p>
ט	<p><b>חניה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>חניה</b></p> <p>1. חניית כלי רכב תהיה תת קרקעית.</p> <p>2. חניית אופניים תהיה עפ"י התקן התקף לעת מתן ההיתר.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	320	5898	5898	3900	7672	7373	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0 (6)		0 (5)	5	20	60	5898 (3)	5898 (2)	3900	7672 (1)	7373	101		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבנייה בתחום התכנית, מכוח התכנית הראשית תא/ 58, הינן 180% שטחים עיקריים משטח המגרש. ניתן לנייד את יתרת הזכויות עפ"י התכנית הראשית ואת יתרת הזכויות שלא ינוצלו עפ"י תכנית זו, והכל ע"פ התמריצים והמנגנונים הקבועים בתכנית השימור תא/ 2650/ ב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) להלן פירוט השטחים העיקריים העל קרקעיים לניצול במגרש: 2672 מ"ר הינם שטח בנוי בפועל, תכנית זו מאפשרת מימוש 5000 מ"ר מכוח התכנית הראשית תא/ 58 במגרש.
- (2) תותר בניית 2 קומות מרתף בתכסית של עד 80% משטח המגרש ובסך הכל עד 160% בנייה בתת הקרקע. שטחים אלו יכללו שטחי שירות ושטחים עיקריים עפ"י סעיף 4.1.2 ח'.
- (3) תותר בניית 2 קומות מרתף בתכסית של עד 80% משטח המגרש ובסך הכל עד 160% בנייה בתת הקרקע. שטחים אלו יכללו שטחי שירות ושטחים עיקריים עפ"י סעיף 4.1.2 ח' בתחום המגרש קיים חניון עירוני תת קרקעי בשטח של כ-6006 מ"ר. שטח זה לא נכלל בסך השטחים התת קרקעיים המותרים לבנייה עפ"י תכנית זו.
- (4) מעל הכניסה הקובעת: סה"כ בנוי קיים ומוצע. מתחת לכניסה הקובעת: 80% שטח עיקרי ו-80% שטחי שירות.
- (5) קו הבניין לכיוון חלקות 39 ו-37 יהיה 4 מ'.
- (6) לתכנית יש 3 קווי בניין קדמיים לרחובות פרישמון, סירקין ומנדלי מוכר ספרים. מידת כל קווי הבניין הקדמיים היא 0'.

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. כללי:

א. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

ב. מסמך סביבתי שיאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב. המסמך יבחן את הנושאים הבאים: היבטי איכות אוויר המושפעים מהארובה הקיימת והרצת מודל, היבטי רעש אקוסטיקה ורעידות לאולם הספורט והיבטי חיזוי הקרינה מחדר השנאים ובדיקת חלופות והמיגון המוצע.

2. עבור מבנה אולם הספורט והמבנה הרב-תכליתי:

א. הכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי עבור כל המתחם באישור הוועדה המקומית אשר תפרט את הנושאים הבאים: שלביות הביצוע, בינוי, חצרות במתחם, חומרי גמר לרבות של הגדרות, פתרון אשפה, הצללה ופיתוח המאפשר התאמה לפעילות לימודית בחצר בית הספר. כמו כן תכלול הוראות לביצוע כמפורט בסעיף 7.

ב. הכנה והשלמת תיק תיעוד למבנים לשימור בהתאם להנחיות מחלקת השימור בעיריית תל-אביב-יפו.

3. כמפורט בסעיף 7.1

**6.2****מגבלות בניה לגובה**

1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/ 4 / 2 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון.

2. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים שגובהם מעל 59 מ' הוא אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

**6.3****ניקוז**

פתרונות ניקוז וחלחול יהיו בכפוף להוראות תמ"א / 34 / ב / 4 החלה על תחום התכנית.

**6.4****תשתיות**

תותר הקמת מתקני תשתית בתת-הקרקע בשטחים הנדרשים בכל תחום התכנית ועד גבול המגרש.

**6.5****חומרי חפירה ומילוי**

תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון.

פרויקטים בכל רמות התכנון (תכניות מתאר מקומיות, תכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בנייה עבור מבנה אולם הספורט והמבנה הרבה תכליתי	<p>א. השמשת החצר הקדמית הפונה לרחוב סירקין לרבות פתיחת הכניסה המקורית למתחם, ופינוי המתקנים מציר הכניסה.</p> <p>ב. שימור בפועל של חזית הכניסה הדרומית למבנה לשימור 2.</p> <p>ג. הצגת תכנית נטיעות ברחובות ההיקפיים למתחם, והשלמת נטיעות בציר הכניסה, ככל שניתן.</p> <p>ד. ביטול החנייה העילית הממוקמת בפינה הדרום מזרחית של המגרש.</p>
2	הגשת היתרים	בשלב הגשת היתר לכל בניין יבחן נושא השמשת גג אותו המבנה לשימוש בית הספר.
3	ביצוע בפועל של עבודות השימור במבנים לשימור 1 ו-2	ייעשה בעת מימוש זכויות הבנייה הניתנות לניוד מכוח תכנית השימור או בעת מימוש כל תוספת בנייה למעט מבנה אולם הספורט והמבנה הרב-תכליתי (לא כולל הנגשה).
4	כל בנייה על הבניינים לשימור או מימוש הזכויות לניוד מחוץ לבית הספר	שימורם בפועל של מבנים 1 ו-2, עפ"י ההנחיות המופיעות בסעיף 4.1.2 ס"ק (ח).

### 7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38