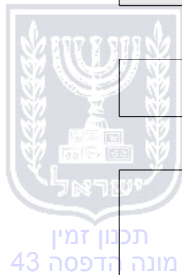


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0216960

תא/4245 - מתחם הורודצקי



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

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/01/2018

לאשר את התוכנית

15/04/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מתחם הורודצקי, הממוקם בין הרחובות "הגבורה", "הורודצקי", "דרך השלום" ו"דרך משה דיין", משמש כיום כמתקן של משרד הביטחון. התכנית מציעה לפנות את המתקן לטובת מתחם המשלב מגורים, מוסדות ציבור, גנים ציבוריים תעסוקה ומסחר.

המתחם כיום, מוקף גדרות אטומות, בלבו גבעה ברום של כ 40 מ' מעל פני הים אשר ממנה מבטים איכותיים מערבה, והוא כולל עצים בוגרים מרשימים, ומספר מבנים בעלי ערכיות לצד מבנה מאסיבי על דרך הגבורה, שלאור גודלו ומצבו הפיסי הוחלט להותירו בשטח גם לאחר פינוי מתקני מערכת הבטחון. התכנון המוצע שומר על ראש הגבעה כחלק ממכלול גנים נרחב בהיקף של כ- 20 דונם. התכנון מציע לקשר מרחב זה באמצעות גשר הולכי רגל לגן שמדרום לרחוב הורודצקי, ובאמצעות כיכר ציבורית מסחרית למתחם הורוד שמצפון מזרח לצומת הרחובות הגבורה-דרך השלום. בנוסף שולח התכנון זרוע מסחרית פנימה לתוך המתחם באופן שיחשוף את הגנים ואת הגבעה לציבור.

הבינוי המוצע בהיקף של כ 800 יח"ד, כולל מבנים בגובה של בין 7-12 קומות ומשלב מגדל בגובה של כ 25 קומות בהתאם להנחיות תכנית המתאר לתל אביב, כאשר המבנים הנמוכים יותר, פונים לרחוב הגבורה. תמהיל הדירות עפ"י הפירוט הבא: 25% יח"ד בשטח של 60 מ"ר, 70% יח"ד בשטח של 85 מ"ר, והיתרה בשטח עיקרי ממוצע של 110 מ"ר.

המבנה הנותר במתחם, הסמוך לתחנת הרכבת הקלה העתידית, יושמש לתעסוקה. התכנית מציעה להפוך את רחוב הורודצקי מציר תנועה לרחוב עירוני, זאת בין השאר באמצעות שינוי מפלסיו, שילוב מדרכות רחבות, שבילי אופניים ונטיעות לאורכו.

מתחם למוסדות ציבור בהיקף של כ- 7 דונם משולב לאורך דרך משה דיין באופן שישרת בצורה המיטבית את מתחמי מזרח תל אביב, וחלק ניכר מהשטח המיועד למוסדות, ממערב לרחוב משה דיין, מוסב לשטח ציבורי פתוח. ככלל מרחיבה התכנית את היקף השטחים המיועדים לצרכי ציבור בכ- 9 דונם ביחס לתכניות קודמות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית תא/4245 - מתחם הורודצקי

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0216960

1.2 שטח התכנית 128.503 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא 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	181367
	קואורדינאטה Y	663567

1.5.2 תיאור מקום

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

בין הרחובות: השלום, דיין, הורודצקי, הגבורה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133	מוסדר	חלק	718, 727, 854, 915	830
6150	מוסדר	חלק	404-405, 711, 718, 785, 815	33
6164	מוסדר	חלק	100, 112-113	78

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

גבעתיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3 /א/ 3 הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
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
20/03/2013	3677	6566	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ל/ 4. הוראות תכנית תא/ ל/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ ל/ 4
28/11/1985		3275	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ ע
22/12/2016	1792	7407	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 5000 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 5000
23/08/1956		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ צ ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ צ
30/03/1999	2768	4740	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2664 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 2664
08/03/1956	667	466	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 422 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 422

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ K	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ K ממשיכות לחול.	143	677	22/02/1951



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמה מליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמה מליס		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרוטוקול ועדה מקומית	21/08/2016	נעמה מליס	04/11/2015			רקע	אדריכלות
לא	חו"ד אקלימית - הצללות	08/03/2017	נעמה מליס	18/08/2016			רקע	חוות דעת סביבתית
לא	נספח חברתי פרוגרמתי	22/08/2016	חנה שפירא	24/07/2016			רקע	נספח חברתי
לא	חוות דעת - רשות העתיקות (הגוש והחלקה שבנדון אינם נמצאים בתוך שטח המכיל עתיקות).	21/08/2016	נעמה מליס	22/08/2012			רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חוות דעת רשות התעופה (אישור גובה בנייה).	21/08/2016	נעמה מליס	11/03/2013			רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חוות דעת צה"ל (אישור גובה בנייה).	06/02/2017	נעמה מליס	14/12/2016	2		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	בית השידור הראשון - עורך : אדר' דורון מינין	22/08/2016	נעמה מליס	30/09/2012			רקע	שימור
לא	חו"ד מחלקת שימור	22/08/2016	נעמה מליס	19/01/2013			רקע	שימור
לא	סקר מוקדם למבנים היסטוריים	22/08/2016	אמנון בר-אור	01/01/2014			רקע	שימור
לא	נספח עצים - טבלאות	06/06/2017	דני אלמליח	12/03/2017	46		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	דו"ח בה"ת מקומית	22/08/2016	יעקב שצ'ופק	01/01/2015			רקע	תנועה
לא	נספח בינוי - חתכים	07/03/2017	נעמה מליס	07/03/2017	1	1: 1000	מנחה	בינוי

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח בינוי. צורת ונפח המבנה המופיעים בנספח הבינוי הינם ממחישים בלבד וניתן לסטות מהם בזמן מתן היתר למעט קווי בניין, גובה ועמידה בהנחיות תכנית זו.	27/02/2018	נעמה מליס	25/02/2018	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	נספח עצים - תשריט	06/06/2017	רם אייזנברג	07/03/2017	1	1: 1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה - כולל רק"ל	01/03/2018	יעקב שצ'ופק	01/03/2018		1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - ללא רק"ל	01/03/2018	יעקב שצ'ופק	01/03/2018	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תשתיות - ביוב	18/08/2016	אורן גבעון	14/07/2016	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	נספח תשתיות - ניקוז	18/08/2016	אורן גבעון	16/08/2016	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	נספח תשתיות - מים	07/03/2017	אורן גבעון	07/03/2017	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	תשריט מצב מאושר - עיריית תל אביב	10/05/2018	נעמה מליס	21/03/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל באמצעות משהב"ט		(1)		03-9533333		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: באמצעות משרד הביטחון, כתובת: דרך מנחם בגין 125 תל אביב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל		(1)		03-9533333		

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125 תל אביב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמה מליס		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		office@malis .co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ	הילה אורן		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503643		hila@ethos- group.co.il
	יועץ נופי	רם אייזנברג		רם אייזנברג עיצוב סביבה	חיפה	(1)		04-8679193		office@ramei senberg.com
	אגרונום	דני אלמליח		דני אלמליח - אגרונום	פרדס חנה- כרכור	ירושלים	27	04-6371195		elmalich@za hav.net.il
אדריכל	יועץ	אמנון בר-אור		בר-אור אדריכלים	תל אביב- יפו	אחד העם	9	03-5163082		amnon@baro r-arc.com
מהנדס	יועץ תשתיות	אורן גבעון		י. לבל מהנדסים יועצים	תל אביב- יפו	(2)		03-6952418		lebel@lebel.c o.il
מודדת	מודד	אורית שוורץ	1039	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	(3)		03-9627082		orit@hf- mapping.co.il
	יועץ	חנה שפירא		שפירא הלרמן	רמת השרון	(4)		03-6164673		hanashap@ne tvision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יעקב שצ'ופק	22331	נתן תומר הנדסה	תל אביב- יפו	(5)		03-6242499	03-6242490	nate@nate.co.il

(1) כתובת: רח' הלל 22א', חיפה.

(2) כתובת: נחלת יצחק 32א תל אביב 67448.

(3) כתובת: הכשרת היישוב 10, א.ת.ח ראשלי"צ.

(4) כתובת: ת.ד 1822.

(5) כתובת: בית הלל 20 תל אביב 67017.

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
שטח מגרש פנוי	לצורך חישוב כמות העצים ייחשב כל שטח המגרש הפנוי, לרבות שטחים הנמצאים מעל מרתפים וחניונים תת-קרקעיים ושטח חניה עילי, למעט השטחים המבונים והמקורים העל-קרקעיים.

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

- הכנת בסיס תכנוני סטטוטורי לפיתוח האזור לעת פינוי המתקן הביטחוני.
- יצירת מתחם המשלים את הרשת הרובעית ומהווה פרק משמעותי במרחב הציבורי, הפתוח והבנוי.
- הקמת מתחם מעורב שימושים הכולל כ- 800 יחידות דיור, שטחי ציבור, שטחי משרדים ומסחר.
- שימור מבנים ובכללם מבנה תחנת השידור "תל חיים" ושימור צמחיה בוגרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מאזור ל"בניין מיוחד", ציר שצ"פ ושבי"צ למגורים, מסחר, מבנים למוסדות ציבור, שצ"פ, ככר עירונית, דרך מוצעת ותעסוקה ומבנים למוסדות ציבור.
- הקמת 800 יח"ד ב- 18 מבנים בגובה 8-25 קומות.
- קביעת חזית מסחרית ומשרדים בחלק ממבני המגורים.
- השמשות מבנה ליעוד משולב תעסוקה ומבני ציבור, ותוספת מבנה במגרש.
- השמשות שני מבנים לשימור לטובת מסחר, וקביעת מבנה תחנת השידור "תל חיים" כמבנה לשימור.
- קביעת רשת דרכים, שבילי הולכי רגל, מעברים ציבוריים וזיקות הנאה להולכי רגל וכלי רכב.
- קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותשתיות ציבוריות.
- קביעת שלביות ביצוע ותנאים להוצאת היתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	525 - 522
דרך מוצעת	527, 510 - 505, 503, 502
ככר עירונית	412
מבנים ומוסדות ציבור	528, 204, 202, 201

יעוד	תאי שטח
מגורים	5 - 1
מסחר	529 ,112
שטח ציבורי פתוח	530 ,410 - 401
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	526

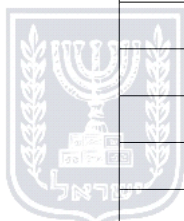


תכנון זמין
מונה הדפסה 43

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	202
בלוק מבנה לשימור	מסחר	529 ,112
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	522
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	509 ,508
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	409
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	524 ,522
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	510
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	202
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	410 ,405 ,404 ,402
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	503
הנחיות מיוחדות	מגורים	2 ,1
הנחיות מיוחדות	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	526
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	505 ,503
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים	2 ,1
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	526
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	527 ,508 - 505
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	412
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	528 ,204
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	5 - 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	529
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	530 ,407 ,406
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	526
חזית מסחרית	דרך מוצעת	507 - 505
חזית מסחרית	ככר עירונית	412
חזית מסחרית	מגורים	2 ,1
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	406
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	527 ,508 - 505 ,503
מבנה להריסה 2	ככר עירונית	412
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	528 ,204 ,202
מבנה להריסה 2	מגורים	5 - 1
מבנה להריסה 2	מסחר	529 ,112
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	530 ,409 ,407 - 405
מבנה להריסה 2	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	526
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	525 - 522



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
53.70	64,183.69	אזור לבנין מיוחד
15.75	18,823.64	אזור למבני ציבור
0.10	115.82	אזור מגורים א'
26.33	31,470.18	דרך קיימת ו/או מאושרת
4.13	4,931.24	שטח ציבורי פתוח
100	119,524.57	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
29.60	38,021.59	דרך מאושרת
12.49	16,046.62	דרך מוצעת
3.03	3,895.28	ככר עירונית
10.54	13,534.18	מבנים ומוסדות ציבור
22.41	28,789.24	מגורים
1.10	1,412.64	מסחר
17.94	23,044.31	שטח ציבורי פתוח
2.89	3,706.96	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
100	128,450.81	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים וכל השטחים הנלווים להם לרבות מבני תשתיות ומתקנים משותפים לדיירים כגון מועדון כושר וספורט, ובתנאי שאינם משמשים לשימוש מסחרי.</p> <p>ב. משרדים, מרפאות ומסחר קמעונאי, בתי קפה, מסעדות ומזנונים.</p> <p>ג. חנייה תת-קרקעית.</p> <p>ד. שימושים ותכליות אסורים:</p> <p>שימושים הגורמים רעש, סיכון, זיהום אוויר, זיהום מים ורוח וכל שימוש אחר הגורם למטרד למגורים לפי שיקול דעת הועדה המקומית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בנייה</p> <p>א</p> <p>1. מבני המגורים ידורגו לפחות בקומה העליונה. הדירוג יעשה באופן שבו תכסית הקומה העליונה תהיה מקסימום 80% מתכסית קומה טיפוסית.</p> <p>2. בתחום המסומן כחזית מסחרית מחייבת התכנית שילוב מסחר בקומת הקרקע ותוכנן ארקדה ברוחב מינימלי של 4 מ', בתאי שטח 1 ו-2, יותרו בקומה שמעל מפלס הרחוב השימושים המפורטים בס"ק 4.1.1 ב'. 3. מסחר יותר גם בחזית המזרחית של תאי שטח 3 ו-4, מתוך זכויות הבנייה המוקצות לתא השטח. 4. תיאסר קומת עמודים מפולשת לכל עומק המבנה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>כל החניות בתחום המגרש תהיינה תת קרקעיות.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>בתחום המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי יותר מעבר לציבור באופן חופשי בכל שעות היממה. בתחום המסומן כזיקת הנאה למעבר ברכב יותר מעבר חופשי לציבור ברגל בכל שעות היממה ומעבר ברכב למשתמשים במגרשים הסמוכים לתחום.</p>
ד	<p>מסחר</p> <p>הנחיות לשימושים מסחריים:</p> <p>1. תבוצע הפרדה מוחלטת בין הכניסות, חדרי האשפה, חדרי המדרגות, המחסנים, פתרונות החניה וכיו"ב, המשרתים את קומות המגורים לבין קומת המסחר, על מנת להבטיח הגנה על פרטיות ונוחות ההפעלה והשימוש לכל אחד מהשימושים. בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו לצמצם היקף הנחייה זו אם השתכנע כי לא ניתן לבצע הפרדה ברמה גבוהה יותר, וכי הפתרון המוצע שומר על איכות המגורים והמסחר.</p>



4.1	מגורים
	<p>2. מבנה הכולל שימושים מסחריים יחוייב בשטח לחצר פריקה תת-קרקעי, מוצנע ומופרד, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות מחסנים: ותור העברת שטחי שירות למחסנים מיחידה אחת לאחרת, בתנאי שלא תהא חריגה מסך היקף שטחי השרות למחסנים שעל פי התכנית.</p> <p>הנחיות מיוחדות: בשטח המסומן כהנחיות מיוחדות לא תותר בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת, אלא בתאום עם משהבי"ט, כל עוד השימוש בתא השטח 526 בידי חברת רפא"ל לתחומי עיסוקה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, רחבה/כיכר עירונית, מתקני משחק, פרגולות, משטחי גומי, שטחים פתוחים לבילוי ונופש, מתקנים להסדרת זרימה וניקוז, צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה ודרכי גישה לחניה.</p> <p>ב. מבני שירות למשתמשים בשצ"פ ולאחזקתו השוטפת, מתקנים הנדסיים ומבני עזר תת-קרקעיים.</p> <p>ג. גישה ברכב לתא שטח 529.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח האזור המסומן כדרך לביטול יפותח בהמשכיות למדרכה במפלס ובחומרים.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p>שימושים מוסדות לחינוך, דת, תרבות, ספורט, מוסדות קהילתיים, בריאות, רווחה, ביטחון וחירום, מעונות, ושימושים כגון אלו שתכליתם מענה לצרכי הציבור באזור.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מבנה הציבור ימוקם ככל הניתן בקו בניין 0 כלפי רחוב או שטח ציבורי אחר, לשם ניצול מיטבי של השטח הפתוח בייעוד זה.</p> <p>2. תכנון מבני הציבור יאפשר הפעלה גמישה ושימוש במתקנים ובחצרות לאורך היום והשנה בהתאם לצורך. הגדרות יצומצמו למינימום. מבנים ימוקמו על קו אפס או כמבני שער המאפשרים גישה הן מתוך השטח הציבורי והן מחוצה לו.</p>

	4.3
<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p> <p align="center">זיקת הנאה</p> <p>1. במתחם המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי יותר מעבר לציבור באופן חופשי בכל שעות היממה.</p> <p>2. בתא שטח 202 יותר מעבר ציבורי מעברו המזרחי של המבנה הקיים באתר.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p>יותר חפיפות בין שטחי הציבור השונים ושילוב של שימושים שונים באתרים משותפים לדוגמה מעונות יום ניתן לצרף לבתי כנסת ולמקוואות.</p>	<p align="center">ג</p>
	4.4
	מסחר
	4.4.1
<p align="center">שימושים</p> <p>א. שירותי מסחר קמעונאי, משרדים, שירותים אישיים, בתי קפה, הסעדה מכל הסוגים, בנקים.</p> <p>ב. חניות עיליות לנכים.</p> <p>ג. חניה תת-קרקעית</p> <p>ד. שימושים ותכליות אסורים:</p> <p>שימושים הגורמים רעש, סיכון, זיהום אוויר, זיהום מים ורוח וכל שימוש אחר הגורם למטרד למגורים לפי שיקול דעת הועדה המקומית.</p>	
	4.4.2
<p align="center">הוראות</p> <p align="center">הוראות בינוי</p> <p>הפריקה והטעינה למסחר תוצנע כחלק מעיצוב המגרש והמבנה.</p>	<p align="center">א</p>
	4.5
	4.5.1
<p align="center">שימושים</p> <p>כל השימושים המותרים בדרך ע"פ חוק לרבות חנייה, נטיעות ומעבר מסילה למתע"ן.</p>	
	4.5.2
<p align="center">הוראות</p> <p align="center">תשתיות</p> <p>באזור המסומן כמבנה למעבר עילי יתוכנן גשר הולכי רגל המקשר בין שני עברי רחוב הורודצקי.</p>	<p align="center">א</p>
	4.6
	4.6.1
<p align="center">שימושים</p> <p>כל השימושים המותרים בדרך ע"פ חוק לרבות חנייה, נטיעות ומעבר מסילה למתע"ן.</p>	
	4.6.2
<p align="center">הוראות</p> <p align="center">תשתיות</p> <p>באזור המסומן כמבנה למעבר עילי יתוכנן גשר הולכי רגל המקשר בין שני עברי רחוב הורודצקי.</p>	<p align="center">א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

	4.6
	4.7
<p data-bbox="1157 257 1268 291" style="text-align: right;">שימושים</p> <p data-bbox="1364 257 1436 291" style="text-align: right;">4.7.1</p> <p data-bbox="183 302 1276 526"> א. שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, רחבה/כיכר עירונית, מתקני משחק, פרגולות, משטחי גומי, שטחים פתוחים לבילוי ונופש, צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. ב. מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ומבני עזר תת-קרקעיים. ג. חניון תת-קרקעי. </p>	
	4.7.2
<p data-bbox="1181 593 1268 627" style="text-align: right;">הוראות</p> <p data-bbox="1412 593 1436 627" style="text-align: right;">א</p> <p data-bbox="183 638 1276 728"> הוראות פיתוח לא תותר הבלטת מתקנים או תקרות מעל מפלס הפיתוח של הכיכר הציבורית, למעט מצללות עפ"י תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי. </p>	
	4.8
<p data-bbox="1157 840 1268 873" style="text-align: right;">שימושים</p> <p data-bbox="1364 840 1436 873" style="text-align: right;">4.8.1</p> <p data-bbox="183 884 1276 1355"> א. תעשיות עתירות ידע, מרפאות, מכוני מחקר ופיתוח, משרדים, הסעדה נלווית, תרבות ובידור, אימון גופני, מתקנים הנדסיים וכדומה. ב. מסחר, בתי קפה והסעדה מכל הסוגים בקומת הקרקע. ג. מוסדות ציבור. ד. חניה וחניה תת-קרקעית. ה. שימושים ותכליות אסורים: שימושים אשר יטילו מגבלות סביבתיות. </p>	
	4.8.2
<p data-bbox="1117 1422 1268 1456" style="text-align: right;">הוראות בינוי</p> <p data-bbox="1412 1422 1436 1456" style="text-align: right;">א</p> <p data-bbox="183 1467 1276 1758"> 1. תינתן עדיפות להפניית דופן פעילה כדוגמת לובי כניסה או מסחר לכיוון רחוב הגבורה. 2. מתחמים תפעוליים יקורו במלואם בחומרים קשיחים ובעדיפות לגגות ירוקים. 3. גידור המתחם יפורט בתכנית העיצוב האדריכלי-נופי למגרש עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות. ככל שמשרדי רפא"ל יעשו שימוש בתא השטח 526, תותר בתא שטח זה גדר בגובה מירבי של 3 מ'. בניית הגדר, לרבות מיקומה, חומרי גמר, ושילובן של תשתיות יהיו בתיאום עם מהנדס העיר ו/ או מי מטעמו. </p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
		שרות	עיקרי	שרות		עיקרי							
5	11	204	85	321	26319	9180	(1)	5319	11820	6858	1	מגורים	מגורים
5	11		85		11042	7704	(1)	770	2568		1	מסחר	מגורים
5	11		85		2910	1350	(1)	360	1200		1	משרדים	מגורים
5	11	136	85	381	23967	6480	(1)	5427	12060	5214	2	מגורים	מגורים
5	11		85		5263	3672	(1)	367	1224		2	מסחר	מגורים
5	11		85		1455	675	(1)	180	600		2	משרדים	מגורים
5	25	193	85	423	33557	9045	(1)	7607	16905	5765	3	מגורים	מגורים
5	25		85		1935	1350	(1)	135	450		3	מסחר	מגורים
5	13	123	85	271	18459	2610	(1)	4919	10930	5739	4	מגורים	מגורים
5	11	144	85	361	25963	7200	(1)	5823	12940	5201	5	מגורים	מגורים
1	2		40	32	260	(1)	(1)	60	200	412	112	מסחר	מסחר
1	3		40	25	676	(1)	(1)	156	520	1000	529	מסחר	מסחר
8	11		60	342	33375	16875	(1)	(2)	16500	3705	526	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	7		40	270	8390	3948	(1)	1152	3290	1861	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	7		40	270	34990	16466	(1)	4803	13722	6857	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	9		40	270	11247	5293	(1)	1985	5671	2696	528	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	5		40	270	10768	5067	(1)	845	3378	2110	204	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	0		0	0	20	(2)	20	0	0	1662	401	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
1	0		0	0	20	(2)	20	0	0	1213	402	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
1	0		0	0	20	(2)	20	0	0	305	403	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
1	0		0	0	20	(2)	20	0	0	617	404	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
1	0		0	0	20	(2)	20	0	0	1540	405	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
1	0		0	0	20	(2)	20	0	0	1921	406	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כלי	1	0	20	208	407	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
1	0	20	208	1	0	20	3500	408	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
2	0	200	11320	2	0	200	0	409	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
1	0	20	206	1	0	20	206	410	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
2	0	6691	3893	2	0	6691	3893	412	ככר עירונית	ככר עירונית	
1	0	20	569	1	0	20	569	530		שטח ציבורי פתוח	

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) שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- (2) בסמכות הועדה המקומית להעביר שטחי שירות על קרקעיים לתת-קרקעיים.
- (3) בסמכות הועדה המקומית להוסיף קומות מרתף ללא מגבלה בהתאם לתקן החנייה התקף באותה עת.
- (4) קו הבניין למרתפים יהיה קו המגרש.
- (5) תתאפשר חריגה של מרפסת עד כדי 2 מ' מקו הבניין ובלבד שמפלט המרפסת עולה על 5 מ' ממפלט הפיתוח.
- (6) עד 300 מ"ר עיקרי בכל מגרש למגורים, ישמשו למועדון דיירים. לא ניתן יהיה להסב שטחים אלה לשטחי מגורים, ניתן יהיה לנייד שטח זה בין תאי השטח תוך הבטחת שימוש משותף לדיירים ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית.
- (7) בייעוד דרכים ושצ"פ תתאפשר תוספת זכויות בנייה עיליות לטובת גשרי הולכי רגל ומערכות הנגישות הרלוונטיות לתפקודם בהיקף כולל של עד 400 מ"ר.
- (8) ניתן יהיה לאפשר גישה לחניה מחוץ לקווי הבניין.
- (9) בסמכות מהנדס העיר לקבוע ניווד זכויות בין מגרשים ובתנאי עמידה בהוראות סעיף 6.2-א'.
- (10) תותר בניית מרפסות זו מעל זו כולל מרפסות גג מקורות. שטחן יהיה בין 12 מ"ר ממוצע ליח"ד ועד 14 מ"ר, בנוסף לשטחים העיקריים. שטחים אלה יועדו לשימוש מרפסות בלבד. במידה ולא ייבנו מרפסות בלבד.
- (11) יותר ניווד זכויות בין מסחר למשרדים ללא הגבלה.
- (12) 100 מ"ר עיקרי מתוך הזכויות בתא שטח 112 מותנות בחו"ד מחלקת השימור של עיריית תל אביב.
- (13) 220 מ"ר עיקרי מתוך הזכויות בתא שטח 529 מותנות בחו"ד מחלקת השימור של עיריית תל אביב.
- (14) בתא שטח 526 ניתן להסב עד 8,250 מ"ר לייעוד מבני ציבור.
- (15) בתכנית בסמכות מקומית ניתן יהיה לקבוע תוספת של עד 185 יח"ד, עבור דיור להישג יד, ברח"ק מירבי 4, תוך מתן עדיפות לפיזור יחידות הדיור הנוספות, ובלבד שיינתן מענה לצרכי ציבור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך עילי.

(2) מתוך עיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

א. תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית יהיה:

1. עריכת תכנית בינוי לביצוע לכל שטחה, אשר תכלול את מפלס הפיתוח והכניסות, הגישות לחניונים, חומרי הגמר למרחב הציבורי ופריסת התשתיות.
2. עריכת תכנית הריסה הכוללת נספח שימור צמחיה בוגרת והגנה על מבנים לשימור.

ב. ייערך סקר תיעוד נופי מתחמי, לרבות התייחסות למחשופי כורכר או חמרה וסקר אסבסט, ומסקנותיו ישולבו בתכנית הבינוי לביצוע בהתאם להמלצת מחלקת השימור העירונית והרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב.

ג. תנאי להיתר בניה במגרש המיועד למגורים יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי.

ד. התכנית תוכן למגרש או למתחם כפי שיקבע בסמכות מהנדס העיר.

ה. התכנית תוגש בקנ"מ שלא יפחת מ- 1:250 ויוגדרו בה חומרי גמר ועקרונות לעיצוב חזיתות ונגות, אופן הטיפול בשטחים הפתוחים שבתחום מגרשי המגורים לרבות הטיפול בגבולות המגרשים, תוך פתרונות נאותים במגע עם השטחים הציבוריים על סוגיהם.

ו. בכל בקשה להיתר במגרש בו תבוצע הבנייה בשלבים או בבקשה להיתר בנייה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה יש להראות את מלוא היקף הבנייה בשלב הסופי. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר כולל פיתוח השטח הצמוד לבניין.

ז. השילוט בשטחים המסחריים יאושר על ידי הוועדה המקומית טרם מתן היתר בניה.

ח. אישור הוועדה המקומית לתכנית לצרכי רישום אשר תחול על כל שטח התכנית על-פי הנחיות המודד המחוזי ומחלקת תכנון עיר ובכפוף לכל התקנות הנוגעות לעניין.

ט. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בנוגע לשטחים בהם חלה זיקת הנאה לטובת הציבור.

י. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש, וסילוק הפסולת לאתר מורשה או שימוש חוזר בבנייה או בפיתוח.

יא. במסגרת הוצאת היתר בניה למבנים גבוהים מעשר קומות תערך בחינה של השפעת המבנים על משטר הרוחות ותנאי ההצללה, לשיעור רצון הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב.

יב. במסגרת היתר בנייה בתא שטח 202 יבחן רוחב המדרכה הנדרשת בחלקו הצפון מערבי ובלבד שיובטח שימורו של המבנה בתא שטח זה.

יג. בכל מקרה בו קיימת מניעה פיסית, תשתיתית או טכנולוגית לתכנון המבנה עפ"י כל הוראות

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

6.1

תכנית זו, רשאי מהנדס העיר לקבוע התאמה, ובתנאי שאישורו יצורף לבקשה להיתר בנייה.

יד. אישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה.

טו. התאמה להנחיות עיריית תל-אביב לנושא בנייה ירוקה.

טז. תנאי להיתר בניה לתשתיות מבנים ומרתפים הגובלים בדרך, ותנאי להיתר בנייה או הרשאה לתשתית בדרך בה מסומן ציר להסעת המונים יהיה תאום עם חברת נת"ע (נתיבי תחבורה עירוניים).

יז. תנאי להיתר בנייה בתחום התכנית הוא הגשת היתר או קבלת אישור עיריית תל אביב להטמנת בוסטר המים הקיים בצפון המתחם, בקרקע.

יח. תנאי להיתר בנייה בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח משכנות הוא חיזוק צנרת הביוב לפי הנחיות משרד הבריאות.

יט. התכנית תציג את שלביות פיתוח המגרשים הציבוריים בהתאם לאכלוס מבני המגורים.

כ. קרקעות מזוהמות :

1. תנאי להגשת בקשה ראשונה להיתר הריסה/חפירה/בניה, יהיה אשרור תכנית הדיגום מה-4.3.2015, שאושרה בתנאים ע"י המשרד להגנת הסביבה. אישור המשרד על ביצוע תכנית הדיגום המאושרת יהווה תנאי להגשת הבקשה הראשונה.

2. במידה ותוצאות הדיגום קבעו כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע שמחייב טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע.

3. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית מיגון עפ"י מפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגנת הסביבה. תכנית המיגון תוגש לאישור היחידה הסביבתית.

4. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור מכון הרישוי/היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.

5. שימושים עיקריים בתת הקרקע, כולו או חלקו, יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל.

כ"א. אסבסט - בקשה ראשונה להיתר הריסה/חפירה/בניה תותנה באישור סקר אסבסט ע"י המשרד להגנת הסביבה לכלל התכנית, לרבות התייחסות לאסבסט פריך, לוחות פיקל וכיוצא בזה. הסקר ידרג הנחיות מפורטות לטיפול באסבסט, כולל שלביות פינוי, אשר תאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

כ"ב. אקוסטיקה וזיהום אוויר - תנאי להגשת היתר בנייה לאורך דרך השלום יהיה בחינה אקוסטית ובדיקת זיהום אוויר, אשר מסקנותיה יוטמעו בהיתר הבניה.

בינוי ו/או פיתוח

6.2

א. עיצוב מבנים וחזותם :

6.2

בינוי ו/או פיתוח

1. הכניסות לבניינים תודגשנה ע"י אלמנטים מוגבהים ו/או תאורה מיוחדת, ציון מס' הבית ושילוט מתאים. תותר חריגה של גגון הכניסה עד 120 ס"מ מעבר לקו בניין קדמי, ובתנאי שיהיה זה גג קונזולי (ולא מבנה) ושאופן ניקוזו יפורט בבקשה להיתר בנייה.
 2. הבנייה תהייה קשיחה ומחומרים עמידים לאורך זמן.
 3. מסד הבניין יעוצב כהמשך חזית הבניין.
 4. כל צנרת הבניין תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות על קירות חיצוניים, למעט מרזבים.
 5. מסתורי הכביסה יהיו מוצנעים ומעוצבים כחלק אינטגרלי של הבניין, ובכל מקרה לא יהיו מפלסטיק.
 6. מזגנים יותקנו במקומות בהם לא יגרם מטרד רעש כהגדרתו בתקנות למניעת נפגעים (רעש בלתי סביר) 1990. יש להקפיד על הסתרת המדחס למניעת מפגע חזותי. ככלל, כתנאי לקבלת היתר בניה, יוצגו בתוכניות של בניינים על סוגיהם השונים פתרונות למיקום המזגנים ומיסוכם האקוסטי עפ"י הנחיות היחידה לאיכות הסביבה האזורית.
 7. מערכות התשתית: גז, ביוב, מים וחשמל כולל המונים והברזים הראשיים יוסתרו בקומות הקרקע, או כחלק מגדר הבניין.
 8. קולטי שמש יוסתרו באופן שיעוצב כחלק אורגני מהבניין. דודי השמש יוסתרו לחלוטין בתוך הבניין.
 9. פרטי עיצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר בנייה ויכללו בין היתר את מערכות הבית המשותף, לרבות הגישה החופשית אליהם מחדר המדרגות ופרטי המערכת הסולרית.
 10. לא תותר הפניית חלונות ממ"ד לעבר שטחים ציבוריים ודרכים, אלא אם כן יבוצעו כחלון הדף נגרר לתוך כיס.
 11. הבינוי יאפשר הפניה מירבית של חדרי המגורים אל נוף ירוק איכותי.
 12. אופי התכנון ישים דגש על התאמה לאתר, כגון מגרש פינתי, מגרש הגובל בדרך או בשצ"פ, הפניות לנוף וכדו'.
- ב. קומת הקרקע:
1. באזור הכניסה לבניינים יהיה פיתוח המשכי לפיתוח הרחוב תוך הדגשת הכניסה מהרחוב לחצר. הפיתוח יעשה תוך שימוש בחומרי ריצוף ונטיעת עצים דומים לקיים ברחוב ובהתאם לתוכניות אדריכל הנוף.
 2. יושם דגש על שמירת פרטיות בדירות המגורים בקומות הקרקע הפונות אל הרחוב או אל הפארק, באמצעות טיפול בחזיתות, תוספת אמצעי הסתרה, העלאת מפלס ה-0.0 וכדו'.
 3. גובה, מרחב, עיצוב וחומרי בנייה של קומת הכניסה יוצגו במסגרת ההגשה להיתר בנייה בשל החשיבות של קומת הכניסה כדופן החלל העירוני.
- ג. גגות:
1. הגגות יהיו שטוחים או מקומרים או בשיפוע של עד 35%.
 2. חיפוי גגות שטוחים ייעשה בחצץ בהיר, ריצוף, נטיעת צמחיה או על פי דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו.
 3. במבני ציבור יועדפו גגות ירוקים.
- ד. מרווח קדמי:
1. לא תותר כל בניית גדרות מחוץ לקווי בניין של מבני המגורים הפונים לשצ"פ או לזכות הדרך,



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>כולל גדרות של גינות גן, למעט קירות המיועדים לניקוז בגובה עד 40 ס"מ, שטח זה יפותח ויתפקד כגן בהמשך למדרכה או לשצ"פ.</p> <p>2. קירות תומכים וגדרות ימוקמו במרווח הצדי ו/או האחורי ולא בקדמי, למעט באזורי כניסה לחניונים, אלא באישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו. במקרה שבו מבנה החניה נחשף לרחוב, יעוצב החניון כהמשך של חזית הבניין ובהתאמה אליה.</p> <p>ה. מבני עזר:</p> <p>1. מבני עזר לצורכי אשפה, תשתיות, מיחזור וכיו"ב ישולבו בתוך המבנים או לחילופין יהיו תת-קרקעיים. בניית מבני עזר במרווחים הצדיים תותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתנאי שישולבו בפיתוח. בניית מבני עזר במרווח הקדמי אסורה.</p> <p>2. מבני העזר, מתקני התשתית והמבנים ההנדסיים התת-קרקעיים בשטחים הפתוחים יוסתרו בקרקע או תוך ניצול הפרשי גובה וישולבו בפיתוח לשביעות רצון מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו.</p> <p>ו. פיתוח:</p> <p>1. השימוש בגדר רשת אסור למעט תמיכה לצמחיה מטפסת.</p> <p>2. באזורים הציבוריים, שצ"פים, הרחובות, וחצרות מבני הציבור ינתנו פתרונות להצללה באמצעים טבעיים ו/או מלאכותיים.</p> <p>ז. פיתוח דרכים:</p> <p>1. האזור המסומן כדרך יפותח ברציפות לטובת הולכי רגל.</p> <p>2. עבודות השיקום הנופי תעשה בד בבד עם ביצוע הכביש.</p> <p>3. תנאי למתן אישור להפעלת הדרך יהיה ביצוע העבודות הללו לשביעות רצונה של מחלקת שפ"ע בעיריית תל-אביב.</p> <p>ח. דרוג מבנים וקירות התמך סביבם:</p> <p>מבני המגורים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מהרחוב. הפרשי המפלסים ייבלעו במבנים ולא יבנו בניינים בנסיגה מקיר תומך, כמודגם בנספח הבינוי.</p> <p>ט. כניסה לחניונים:</p> <p>באזורי כניסה לחניונים ימשיך פיתוח המדרכות בהתאם למתוכנן משני עברי הכניסה. במידה ומתוכננת רמפת ירידה, היא תתחיל פנימה מגבול המדרכה ותובדל בריצוף מסוג אחר.</p>	
6.3	איכות הסביבה
<p>א. פסולת:</p> <p>1. תבוצע הפרדת פסולת לכל מרכיבי המחזור בהתאם להנחיות הרשות לאיכות סביבה של עיריית תל אביב ובהתאם למדיניות העירונית הנהוגה באותה עת.</p> <p>2. כל סוג פסולת יפונה לאתר ייעודי מאושר על פי הנחיות הרשות לאיכות סביבה של עיריית תל אביב ובהתאם למדיניות העירונית הנהוגה באותה עת.</p> <p>3. מתקני אגירת פסולת, למעט פסולת בת מחזור, יהיו בתוך שטח המגרשים. סוג המתקנים יהיה לפי הנחיות הועדה המקומית. תובטח נגישות מתאימה בשטח המגרש לצורך פינוי הפסולת: מתקנים לפסולת בת מיחזור ישולבו ויוסותרו בפיתוח או במבנה ייעודי. מיקומם</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

איכות הסביבה	6.3
<p>וגודלם ייקבע בהתאם להוראות הרשות לאיכות סביבה של עיריית תל אביב.</p> <p>4. דחסנים יוצבו באזורי המסחר לפי הוראות הרשות לאיכות סביבה של עיריית תל אביב.</p> <p>5. פינוי האשפה במבנים למסחר ולתעסוקה יופרד מפינוי האשפה למגורים ויתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה.</p> <p>6. פסולת בנייה - תפונה לאתר מורשה ע"י המשרד להגנ"ס.</p> <p>ב. קרינה :</p> <p>לא תותר הקמת מתקני שידור סלולאריים בתחום מגרשים פרטיים ביעוד מגורים, וכן במגרשים למוסדות חינוך.</p> <p>ג. ניהול הקמה :</p> <p>1. פינוי עודפי עפר יעשה ע"פ הרשות לאיכות סביבה של עיריית תל אביב.</p> <p>2. מחנה הקבלן ומיקום מתקנים הגורמים למטרדי רעש כמו מגרסה וגנרטור יהיו במרחק גדול ככל האפשר לשימושים רגישים, תכנון מסלול הנסיעה של משאיות יערך כך שלא תעבורנה דרך שכונות המגורים ובמידת הצורך סלילת דרך זמנית יעודית.</p> <p>3. לצמצום מטרדי אבק יש לבצע הרטבה.</p>	
הוראות פיתוח	6.4
<p>א. בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של לפחות 1 עץ בוגר שקוטר הגזע שלו 3" לפחות עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי. יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל, ללא פירות מלכלכים ועל שילוב בין עצים גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכו' ובהתאם לרשימה המומלצת ע"י מחלקת שפ"ע בעיריה. העצים יינטעו בהיקף המגרש/החצר, במרחק של 50 ס"מ לפחות מגבול המגרש ו/או בחלק הפנימי של החצר במרחק 6-8 מ' בין עץ לעץ. על פי רוב תהיה נטיעת עצים נשירים בכיוון צפון ודרום למבנים ואילו נטיעת עצים לא נשירים תהיה בכיוון מערב ומזרח למבנים.</p> <p>ב. לאורך כל המדרכות ואיי התנועה יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע בקוטר גזע " 3 לפחות ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ. מיקומם המדויק של העצים ייקבע בהתייעצות בין אדריכל נוף למהנדס תנועה, ויהיה כפוף לאישור מחלקת תנועה בעירייה בעניין אי חסימת משולשי ראייה בעקומות ובנגישות לחניונים.</p> <p>ג. גודל הגומות במדרכה יותאם לסטנדרט בתי גידול בנפח קרקע גבוה הנדרש לעצי רחוב במרחב הציבורי ע"י עיריית תל אביב.</p> <p>ד. בכל השטחים הפתוחים במסגרת מבני הציבור, למעט מגרשי ספורט, יינטעו עצים רחבי צמרת ביחס של עץ אחד לכל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי בהתאם לתכנית פיתוח נופי.</p> <p>ה. בכל מקרה נטיעת העצים לא תפחת מהערך החליפי לכריתה.</p>	
ניהול מי נגר	6.5
<p>א. שימור מי נגר במגרשים :</p> <p>1. בשטחי המגרשים יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך השטח הכולל, במגמה לאפשר</p>	

6.5

ניהול מי נגר

קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם במידת האפשר לתת קרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מוגנים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה)

2. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לאפשר גמישות באחוז השטח המחלחל, בהתאם לגמישות המופיעה בסעיף 24 לתמ"א 4/ב/34 לעניין זה, אם שוכנעה כי האמצעים שיינקטו מאפשרים בוודאות עמידה ביעד החלחול.

3. הועדה המקומית מוסמכת לאפשר מתן היתר לבניית מרתפים בתכנית הגדולה מ-80% בתנאי ביצוע תנאים והוראות שיקבעו על ידי מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת-קרקעי וניקוז מי נגר עילי.

ב. תכנון שטחים פתוחים:

השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.

ג. תכנון דרכים וחניות:

בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח העצים הבוגרים הינו מחייב לגבי סימון העצים וסיווגם.

2. במקרים מיוחדים בלבד, רשאית הוועדה המקומית לאשר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה, לשנות סיווגו של עץ לשימור לסיווג אחר, ובלבד שלא ישונה סיווגם של יותר מ-10% מן העצים הבוגרים שבתחום התכנית (באחריות מהנדס הוועדה המקומית לערוך תיעוד לשינויים כאמור, כדי להבטיח שלא תהא חריגה מן המגבלה). החלטה כאמור טעונה התייעצות בכתב עם פקיד היערות.

3. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.




4. קו בניין מעץ לשימור יהיה כקוטר הנוף ולא פחות מ-3 מ' ממרכז העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומי. בעצים בעלי ערכיות גבוהה ע"פ הסקר המצורף לתכנית זו, קו הבניין לא יפחת מ-4 מ'.

5. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

6. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, יעשו 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.

7. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת

	<p style="text-align: right;">6.6</p> <p style="text-align: center;">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, המאושרים ע"י אגרונום מומחה. כל העצים המומלצים במסגרת הסקר להעתקה ברפסודה יועתקו למתחם או לסביבתו בשיטה זו, לאחר היתר בנייה ורשיון העתקה מפקיד היערות.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בבוגר יהיה חו"ד של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>8. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבות הנופית/היסטורית/אקולוגית. מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתה עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>
	<p style="text-align: right;">6.7</p> <p style="text-align: center;">שימור</p> <p>במבנים לשימור המסומנים בתשריט בסמל שימור, וקיים בהם מבנה המיועד לשימור יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לכל בנין לשימור יוכן תיק תיעוד שיאושר ע"י מחלקת שימור וכתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. לא תותר הריסת המבנה הקיים למעט חלקי המבנה שתאושר הריסתם בהתאם לתיק התיעוד ובתיאום עם מחלקת השימור שלל עיריית ת"א טרם הוצאת היתר בניה.</p> <p>ג. תוספת בניה תותר בכפוף לחו"ד מחלקת השימור של העירייה.</p> <p>ד. תנאי לכל תוספת בניה במבנה לשימור יהיה שיפוץ המבנה ושימורו עפ"י הנחיות מחלקת שימור של העירייה. שימור מלא של המבנה המקורי יכלול הריסת כל החלקים הלא מקוריים. יחידת השימור רשאית לדרוש הסרת חלקים לא מקוריים גם אם לא מבוצע שחזור מלא.</p> <p>ה. לא יותרו רכיבי חיזוק שיחרגו מחזיתות המבנה או שיפגעו בערך הארכיטקטוני או ההיסטורי של המבנה.</p> <p>ו. השמשת המבנה לשימור בתא שטח 202 תכלול שילוב הסבר על תפקידו ההיסטורי כבית השידור הראשון.</p> <p>ז. המבנים לשימור בתאי שטח 112 ו-529 יהיו נקודת מוצא לתכנון המגרש המסחרי.</p>
	<p style="text-align: right;">6.8</p> <p style="text-align: center;">חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחמרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון.</p> <p>פרויקטים בכל רמות התכנון (תכניות מתאר מקומיות, תכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכדו) הכוללים עבודות עפר, יבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>

6.9	רישום שטחים ציבוריים
	<p>מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לבנייני ציבור יוחזרו לרשות המקומית על ידי מנהל מקרקעי ישראל. דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים על סוגיהם וכן מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו בלא תמורה על שם העירייה.</p> <p>השטחים הציבוריים אשר יירשמו על שם עיריית תל-אביב יועברו לה כשהם פנויים לשביעות רצון העירייה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6.10	תנועה
	<p>א. נספח התנועה הינו מנחה בלבד. מיקום החניות כמצויין בנספח התנועה הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. החניות תהיינה תת-קרקעיות לרבות חניה לאורחים.</p> <p>ג. תותר חניה ציבורית וחניית נכים לאורך הדרכים.</p> <p>ג. תקן חניה יהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה, למעט במגרש 526, בו יותרו עד 60 מקומות חנייה בלבד.</p> <p>ד. במגרשים למסחר, החניות הנדרשות עפ"י תקן תהיינה בתחום דרכים ציבוריות או בתת הקרקע בלבד למעט חניות נכים ותהיינה בלתי מסומנות ובלתי משויכות.</p> <p>ה. מיקומי הכניסות לחניות במגרשים יקבעו לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ו. ככל הניתן תשולב הכניסה לחניה בכל שני מגרשים סמוכים. לשם כך תרשם לעת הוצאת היתר בניה זיקת הנאה לרכב במגרשים הגובלים, ברוב הנדרש לכניסה לחניון ובהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ז. לא תתאפשר גישה למגרשים ולחניה הציבורית מדרך השלום.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6.11	תשתיות
	<p>א. קוי מערכות התשתית העוברים בשטח, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב יהיו תת קרקעיות.</p> <p>ב. מבנים הקשורים למערכות אלו, ארונות תקשורת, תאי מגופים ופסולת בת מחזור, בתחום מגרשי המגורים, המסחר, הדרכים והשב"צ, יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת-קרקעיים או בנויים בגומחות בגדרות או שיבנה עבורם מבנה הסתרה ייעודי.</p> <p>ג. כל מתקני התשתיות בשצ"פ יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ד. כל מבני העזר בשצ"פים יהיו משולבים בקרקע ובנוף או שיבנה עבורם מבנה הסתרה ייעודי.</p> <p>ה. תותר הקמת תחנות שנאים בגבולות המגרשים עפ"י הנחיות היחידה הסביבתית של העירייה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

תשתיות	6.11
<p>ו. גומחות עבור פילרים יהיו מוצנעות וישולבו בפיתוח, ובכל מקרה לא יהיו במדרכות.</p> <p>ז. על היזם לתאם חדרי השנאים עם חברת החשמל לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ח. נספח המים הביוב והניקוז הינו מנחה וניתן לשינוי בהיתר.</p> <p>ט. לא תותר הנחת תשתיות בתחום הדרך השמור לתוואי מערכת הסעת המונים, אלא לאחר התייעצות עם נת"ע (נתיבי תחבורה עירוניים).</p> <p>י. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ- 5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם חברת נת"ע (נתיבי תחבורה עירוניים). בעת הקמת/ ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

מרתפים	6.12
<p>א. ניתן להקים מרתפים עד גבול המגרש ובכפוף לסעיף 6.5.</p> <p>ב. גובה פני תקרת מרתף עליונה לא יבלוט מעל פני הקרקע וישולב בגובה הסופי הסובב אותה, למעט פתחי האוורור ומערכות טכניות שישולבו בתכנון הפיתוח הסופי.</p> <p>ג. מרתף שאין מעליו מבנה מחייב מחייב השארת בית גידול לשתילת צמחיה שיתוכן בהתאם להנחיות "המדריך לתכנון חנייה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים" של מחוז תל אביב ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ד. יש להתאים את בתי הגידול לשילוב עצים בינוניים וגדולים. יש לשמר רצף מרבי של בתי גידול. יש להרחיק נטיעת עצים כ-1.5 מ' לפחות משולי קירות. נפח בית הגידול לעץ גדול לא יפחת מ-25 ממ"ק. נפח בית גידול לעץ בינוני לא יפחת מ 15 ממ"ק.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים ובאישור אדריכל העיר או מהנדס העיר, ניתן להפחית מהדרישות המפורטות לעיל לעניין כמות, נפח ועומק בית הגידול.</p> <p>ו. כמות בתי הגידול ומיקומם במגרש יותאמו להנחיות בנושא גינון ונטיעת עצים המפורטות בסעיף 6.4 לעיל.</p> <p>ז. בית הגידול ייבנה כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האדניות יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח. הניקוז יהיה חלק אינטגרלי של בית הגידול. מידות בית הגידול ואופן שילובם במבני הגג יפורטו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ח. בכל מקרה יש להותיר את צד בית הגידול הפונה למדרכה ללא דופן בנויה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6.13 היטל השבחה	6.13
הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.	

6.14 סטייה ניכרת	6.14
סגירת מרפסות או גג הינה אסורה ותיחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית עפ"י תקנון התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. הוראה לעניין איסור סגירתן של המרפסות תרשם בתקנות הבית המשותף שיירשם, וכן תירשם בקשר לכך גם הערת אזהרה בלישכת רישום המקרקעין.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית איחוד וחלוקה בסמכות וועדה מקומית.	אישור הוועדה המקומית לתכנית איחוד וחלוקה.
2	אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי לביצוע	אישור מהנדס העיר לתכנית הריסה הכוללת נספח שימור צמחיה בוגרת והגנה על מבנים לשימור
3	אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי למגרש	אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי לביצוע
4	היתר בניה	אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי למגרש
5	היתר בניה לתאי שטח 1, 2, 3	סלילת כביש מסי 1
6	טופס 4 למגורים	פיתוח בפועל של תא שטח 409 ושימור בפועל של המבנים בתאי שטח 112, 529 ו- 202.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

7.2 מימוש התכנית

1. התכנית תמומש תוך 20 שנה מיום אישורה
2. פינוי פעילות חברת רפא"ל מהמקרקעין בהם היא מחזיקה ערב התכנית, יהיה לא מאוחר מ-5 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43