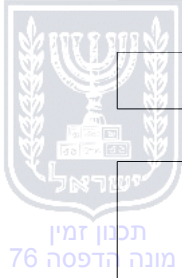


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0414540

התחדשות עירונית - מתחם דבורה הנביאה ב'



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת נווה שרת בתל אביב, בין רחובות בית אל בצפון, הצנחנים במזרח, מתחם בתי הספר בדרום ובית אל 2 ממערב. מטרת התכנית הינה קידום התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי ע"פ עקרונות מסמך המדיניות לנווה שרת שאושר בוועדה המקומית ב- 30/4/2016. במתחם קיימות כיום 80 יחידות דיור ב- 4 מבנים אשר ניבנו בשנות ה-60 של המאה ה-20. במבנים לא קיימים פתרונות הולמים למיגון, חניה ונגישות. לצורך פיתוח המתחם מוצעת תכנית בינוי המשנה את קווי הבניין הקיימים ואת גובה הבינוי. התכנית הינה תכנית לפי סעיף 23 בתמ"א 38, אשר מקנה זכויות בניה נוספות וזאת על מנת לאפשר בינוי איכותי הנותן פתרונות לכל הנושאים שנוכרו לעיל. חלקה 35 שהינה חלק מהמתחם מיועדת כיום למגורים ללא זכויות בניה, ובפועל משמשת כשטח פתוח בין הבניינים. התכנית מציעה להפכה לשטח ציבורי פתוח. התכנית מגדירה חזית מסחרית לאורך רחוב הצנחנים, כולל הרחבת רחוב הצנחנים תוך הפקעת שטחים מהחלקות הקיימות היום. התכנית מוסיפה 178 יח"ד ובסה"כ מציעה 258 יח"ד. התכנית נערכת בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/ 5000 ומשכך, בהתאם לסעיף 62א (ג) לחוק ניתן לאשרה בסמכות הוועדה המקומית. התכנית מוגשת ע"י דיירי המתחם והוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית התחדשות עירונית - מתחם דבורה הנביאה ב'

מספר התכנית 507-0414540

1.2 שטח התכנית 7.836 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	184975
קואורדינאטה Y	669400

### 1.5.2 תיאור מקום

מתחם התחום בין רחובות בית אל בצפון, הצנחנים במזרח, בית אל 2 במערב ובתי הספר בדרום

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

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

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	בית אל	תל אביב-יפו
	8	בית אל	תל אביב-יפו
	10	הצנחנים	תל אביב-יפו
	4	הצנחנים	תל אביב-יפו
	8	הצנחנים	תל אביב-יפו
	6	הצנחנים	תל אביב-יפו
	2	הצנחנים	תל אביב-יפו

נוה שרת

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
44	32-37, 68	חלק	מוסדר	6882

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

**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
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו מוגשת בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התמ"א יגברו הוראות תכנית זו.	כפיפות	תמא/38
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
22/12/2016	1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/5000. הוראות תכנית תא/5000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/5000
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו משנה את הוראות תכנית ע/1. הוראות תכנית ע/1 יבוטלו לעניין זכויות הבניה אך שאר הוראות תכנית ע/1 ימשיכו לחול.	שינוי	תא/ע/1
20/08/2007	3996	5705	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית תא/ג/1 בתחומה.	החלפה	תא/ג/1
12/07/1973	2029	1933	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית תא/738.	החלפה	תא/738
07/01/1990		3732	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית תא/2389.	החלפה	תא/2389
12/08/1971	2428	1750	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית תא/985.	החלפה	תא/985
25/09/1986	3135	3382	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית תא/9/01/3.	החלפה	תא/9/01/3
10/05/2006	4150	5526	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית תא/3440.	החלפה	תא/3440

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמית מנדלקרן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמית מנדלקרן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 45 01/02/2019	עמית מנדלקרן	08/09/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ופיתוח בעריכת אדריכל עמית מנדלקרן, אדריכל שלום טל ואדריכל יורם מילר	10: 04 28/03/2018	עמית מנדלקרן	27/03/2018		1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		11: 12 04/06/2018	דבורה סטולרסקי	01/05/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מחייב לעניין שמירה והעתקת עצים	15: 15 19/06/2017	טל גליקמן	12/06/2017	40	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת איזון וחלוקה	08: 21 19/07/2021	דליה אביב	30/09/2020		1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מסמך מלווה לטבלת איזון וחלוקה	08: 22 19/07/2021	דליה אביב	30/09/2020	11	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון תל אביב	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-5218244		
עורך דין	פרטי	אורן אהרוני			תל אביב- יפו	שד' שאול המלך (1)	8	03-7540505	03-7540504	
עורך דין	פרטי	עמית יושע			בני ברק	כנרת (2)	5	03-6914444	03-6914440	Amit@syla w.co.il

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) הערה: בא כח הדיירים הצנחנים 10-2.  
 (2) הערה: בא כח הדיירים רחוב בית אל 4.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אשלי לירן ייזום וביצוע בע"מ	רעננה	התדהר	2	09-7718601		office@me- group.co.il
פרטי			כנען התחדשות עירונית בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	21	077-2702000		niv@cnaan.org.il
פרטי			קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ	הרצליה	משכית	27	09-9510515		cim1@silgroup.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				תל אביב יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	59	03-5218244		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עורך דין	אורן אהרוני			תל אביב-יפו	שד' שאול המלך	8	03-7540505	03-7540504	
בעלים	עורך דין	עמית יושע			בני ברק	כנרת	5	03-6914444	03-6914440	Amit@sylaw.co.il

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	עמית מנדלקרן	110126	פרטי	תל אביב-יפו	הצורפים	29	03-6522010		info@o2a-studio.com
אדריכל	עורך ראשי	שלום טל	7979327		יבנה	הדייגים	3	08-8671949	08-8671949	shalom@talhayam.com
מודד	מודד	חנין בראנסי	1161		טייבה	(1)				ab_atlas@013net.net
	אגרונים	טל גליקמן			נס ציונה	לוי משה	16			glikmans@zahav.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	יורם מילר	14900		תל אביב-יפו	עמינדב	23	03-5619977		Ymiller@mbtlv.com
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	דבורה סטולרסקי	85632		נירית	שחר	301	03-6955438		Deborah@dseng.co.il
	שמאי	דליה אביב	423		נתניה	(2)	18			aviv.dalya@gmail.com

(1) כתובת : תד 8235.

(2) כתובת : חבצלת החוף 18 נתניה.



**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 76

מונח	הגדרת מונח
חוק המכר	חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973
חוק התכנון והבניה	חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

1. התחדשות עירונית באמצעות תכנית לפינוי בינוי במתחם דבורה הנביאה ב' - בפינת הרחובות הצנחנים ורחוב בית אל. התכנית הינה תכנית לפי סעיף 23 בתמ"א 38, וכן מקנה זכויות בניה מעבר לתמ"א 38.
2. מתן פתרון הולם לבעיות מיגון, נגישות וחניה.
3. יצירת שטח ציבורי פתוח בין המבנים. קביעת שטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקע.
4. יצירת חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה לאורך רחוב הצנחנים
5. הרחבת הרחובות הצנחנים ובית אל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת יעוד הקרקע למגורים, דרכים, שצ"פ, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ושטח פרטי פתוח.
2. קביעת חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה לאורך רחוב הצנחנים
3. קביעת זכויות בניה למגורים ומסחר סה"כ - 29,544 מ"ר (על קרקעי, בהם נכללים שטחי מעברים מקורים בזיקות ההנאה, שטחים עיקריים ושטחי שירות).
4. קביעת זכויות הבניה עבור מרפסות זיזיות.
5. קביעת זכויות בניה תת קרקעיות עבור חניונים ושטחי שירות.
6. קביעת מספר יחידות הדירור ב-4 בניינים חדשים, סה"כ 258 יח"ד.
7. קביעת הבינוי לכלל החלקות שיעמוד על קומת קרקע + 10 קומות מגורים + קומות חניון וקומה טכנית והמשך חדר המדרגות ליציאה לגג המבנה.
8. קביעת זיקת הנאה לרכב בין המגרשים לשם כניסה לחניונים התת קרקעיים מכיוון רחוב הצנחנים ורחוב בית אל.
9. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל דרך תאי שטח 2 ו-10 לשם מעבר לשצ"פ בתא שטח 4.
10. קביעת זיקת הנאה רציפה להולכי רגל לאורך רחוב הצנחנים המלווה את החזית המסחרית.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
12. קביעת הוראות לשטחים להשלמה עבור תאי שטח 6 ו-10 ביעוד מגורים ותא שטח 2 ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
13. קביעת הוראות בנושא פיתוח נוף ושימור עצים.
14. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה.
15. הרחבת זכות הדרך ברחוב הצנחנים ב-6 מ' וברחוב בית אל ב-2 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

16. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בשפ"פ בתא שטח 9 לשם יצירת המשכיות עם השצ"פ בתא שטח 4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	10, 6, 5
שטח ציבורי פתוח	4
שטח פרטי פתוח	9
דרך מאושרת	3, 1
דרך מוצעת	11, 8, 7
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח פרטי פתוח	9
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	4
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	8, 7
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	6, 5
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	9
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	4
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	10
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	4
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	9
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	11, 8, 7
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	10, 6, 5
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	8, 7
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	10, 6, 5
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	4
חזית מסחרית	מגורים ד'	6, 5
מבנה להריסה	מגורים ד'	10, 6, 5
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	4
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	11, 8, 7
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	10, 6, 5
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	9
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	9
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	4
שטח להשלמה	מגורים די'	10, 6
שטח להשלמה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	1,302	16.94
מגורים	6,385	83.06
<b>סה"כ</b>	<b>7,687</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,248.56	15.93
דרך מוצעת	668.13	8.53
מגורים די'	3,376.97	43.10
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,352.45	17.26
שטח פרטי פתוח	235.77	3.01
שטח ציבורי פתוח	953.47	12.17
<b>סה"כ</b>	<b>7,835.37</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. בקומות שמעל מפלס הקרקע - מגורים, מחסנים בעלי כניסה נפרדת ובשטח של עד 6 מ"ר עבור המגורים, מחסנים עבור המסחר ומערכות טכניות.</p> <p>2. במפלס הקרקע - לאורך רחוב הצנחנים תהיה חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. השימושים המסחריים המותרים יהיו כאלה המאפשרים חזית פעילה לרחוב הכוללת שימושים מסחריים לרבות בתי קפה, מסעדות ושירותים אישיים כגון חדרי כושר ושימושים בעלי אופי ציבורי ובלבד שלא יגרמו למטרדים.</p> <p>3. במפלס הקרקע - מגורים ללא הצמדת גינות, מבואות מגורים, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחים משותפים לדיירים כגון מועדון דיירים, חדרי אופניים ועגלות וכדומה.</p> <p>4. מתחת לקומת הקרקע - חניה, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחים משותפים לדיירים</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>הוראות בינוי:</p> <p>1. סך כל השטחים לשימוש מגורים יהיה כמופיע בטבלה 5 להלן.</p> <p>2. גודל דירה מינימלי יהיה 47 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).</p> <p>3. שטחן של לפחות 20% מתוך סך כל הדירות לא יעלה על 75 מ"ר (עיקרי + ממ"ד). חלוקת יחידות הדיור הקטנות לתאי השטח השונים ותמהיל הדירות יקבע בתוכנית העיצוב.</p> <p>4. תינתן גמישות בקביעת מפלס ה-0.00 ובתנאי שהפרשי הגבהים בין המבנה לפיתוח ייפתר בשטחים המשותפים בתוך קונטור הבניין ויקבע בתכנית העיצוב. תותר סטייה של עד 1.5 מ' ממפלס ה-0.00 + מהמפלסים המסומנים בנספחי הבינוי. ההתייחסות למפלסי ה-0.00 תהיה מהרחובות הראשיים הצנחנים, בית אל וכביש הגישה בתא שטח 1 בהתאם למיקום המבנה. תותר הגבהת מפלס הכניסה בתוך לובי הבניין.</p> <p>5. תתאפשר בניית ממ"דים בחזיתות בית אל והצנחנים אך קירות הממ"דים לא ירדו לתוך תחום הקולונדה.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמצוין בטבלה מס' 5.</p> <p>2. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המאושר.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>תותר הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1.</p>
ד	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. בקומת הקרקע לאורך רחוב הצנחנים תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת עמודים ברוחב של לפחות 3 מ'. רוחב קולונדת העמודים בתאי שטח 5-6 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית רחוב פעילה וקולונדה כאמור גם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית המסחרית שעל רחוב הצנחנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע רמפת הירידה לחניון יחל מאחורי קו חזית המסחר.</p>

<b>מגורים ד'</b>	<b>4.1</b>
<p>2. אורך מבואת המגורים הפונה לרחוב הצנחנים לא יעלה על 25% מאורך החזית הפונה לרחוב זה. בשאר חזיתות המבנים תותר בניית מבואת מגורים ללא תלות באורך החזית.</p> <p>3. בכל מבנה מגורים בו ישולבו שטחי מסחר ליצור מזון יתוכנן פיר ייעודי בתוך הבניין ולא בדופן לאוורור חללי מסחר אלה ולשם התקנת מנדפים וכיו"ב.</p> <p>4. מפרידי שומן יותקנו במידת הצורך. פתרון האשפה של שטחי המסחר יהיה נפרד מפתרון אשפת המגורים ויתבסס על עגלות ויאושר במסגרת תכנית העיצוב. לא יאושר שימוש בדחסנית.</p> <p>5. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-4 מ' ברוטו (המדידה מתבצעה ממפלס רצפת המסחר ועד למפלס רצפת הקומה הראשונה) ויתואם סופית בתכנית העיצוב.</p>	
	<b>ה</b>
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. הגובה המקסימלי לקומת מגורים יהיה 3.3 מ' ברוטו בקומות הטיפוסיות.</p> <p>2. גובה שתי קומות המגורים העליונות יהיה עד 3.8 מ'</p> <p>3. גבהי הבניינים ומס' הקומות יהיה בהתאם למפורט בטבלה 5.</p>	
	<b>ו</b>
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. תותר בניה מעל ומתחת זיקות ההנאה המסומנות בתשריט בתוך קווי הבניין המאושרים עבור הייעודים המוגדרים בתוכנית ובלבד שישמר מעבר חופשי בקומת הקרקע.</p> <p>2. הקולונדה המלווה את חזית הרחוב הפעילה תהיה בזיקת הנאה של 3 מ' לפחות.</p>	
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.2</b>
	<b>שימושים</b>
<p>4.2.1</p> <p>גינה ירוקה לרווחת הציבור, מתקני ספורט ונופש, הצללה, ריהוט רחוב.</p> <p>תותר העברת תשתיות של מים, חשמל ניקוז וכדומה לשימוש כלל תאי השטח.</p>	
	<b>הוראות</b>
<b>שטח פרטי פתוח</b>	<b>4.3</b>
	<b>שימושים</b>
<p>4.3.1</p> <p>במפלס הקרקע: נטיעות, גינות, מתקני ספורט ונופש, הצללה, ריהוט רחוב, פתחי אוורור וגישה לשנאים ולמתקני תשתית שייבנו בתת הקרקע.</p> <p>מתחת לקומת הקרקע: חדר שנאים, תשתיות ומתקנים הנדסיים וטכניים. תותר העברת תשתיות של מים, חשמל, ניקוז וכדומה לשימוש כלל החלקות.</p>	
	<b>הוראות</b>
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.4</b>
	<b>שימושים</b>
<p>4.4.1</p> <p>מעבר כלי רכב, רוכבי אופנים והולכי רגל, מדרכות, תשתיות עליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב הצללה ונטיעות - הכל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	
	<b>הוראות</b>
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.5</b>
	<b>שימושים</b>
	<b>4.5.1</b>

	<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
		מעבר כלי רכב ואופניים, הולכי רגל, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות - הכל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. תותר הקמת חניון בתת הקרקע כהמשך לחניון התת קרקעי של תאי השטח 5,6 הסמוכים, בכפוף להסכם נכסי עם העירייה.
	<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
	<b>4.6</b>	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
	<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בקומות שמעל מפלס הקרקע - מגורים, מחסנים בעלי כניסה נפרדת ובשטח של עד 6 מ"ר למחסן עבור המגורים ומערכות טכניות.</li> <li>2. במפלס הקרקע - שטחי ציבור בנויים.</li> <li>3. במפלס הקרקע - מגורים ללא הצמדת גינות, מבואות מגורים, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחים משותפים לדיירים כגון מועדון דיירים, חדרי אופניים ועגלות וכדומה.</li> <li>4. מתחת לקומת הקרקע - חניה, מחסנים, מתקנים טכניים. תותר הקמת חניון בתת הקרקע כהמשך לחניון התת קרקעי של תאי השטח הסמוכים, בכפוף להסדר נכסי עם בעלי הקרקע.</li> </ol>
	<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
		<p><b>א זכויות בניה מאושרות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. סך כל השטחים לשימוש מגורים יהיה כמופיע בטבלה 5 להלן.</li> <li>2. גודל דירה מינימלי יהיה 47 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).</li> <li>3. שטחן של לפחות 20% מתוך סך כל הדירות לא יעלה על 75 מ"ר (עיקרי + ממ"ד). חלוקת יחידות הדיור הקטנות לתאי השטח השונים ותמהיל הדירות יקבע בתוכנית העיצוב.</li> <li>4. תינתן גמישות בקביעת מפלס ה-0.00 ובתנאי שהפרשי הגבהים בין המבנה לפיתוח ייפתר בשטחים המשותפים בתוך קונטור הבניין ויקבע בתכנית העיצוב.</li> <li>5. תתאפשר בניית ממ"דים בחזיתות בית אל והצנחנים אך קירות הממ"דים לא ירדו לתוך תחום הקולונדה.</li> </ol>
		<p><b>ב קווי בנין</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קווי הבניין יהיו כמצוין בטבלה מס' 5</li> <li>2. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המאושר.</li> </ol>
		<p><b>ג מרתפים</b></p> <p>תותר הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1.</p>
		<p><b>ד פרוגרמה לשטחי ציבור</b></p> <p>הוראות לשטחי ציבור:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בקומת הקרקע של תא שטח 2 ייבנו שטחים ציבוריים בנויים עבור העירייה בשטח של 250 מ"ר עיקרי ובהתאם לנספח הבינוי.</li> <li>2. יותרו שימושים לרווחה, חינוך, תרבות, דת, ספורט, מרפאות ושירותי קהילה.</li> <li>3. גובה קומת קרקע ציבורית ייקבע בתכנית העיצוב.</li> </ol>
		<b>ה גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.6
<p>1. הגובה המקסימלי לקומת מגורים יהיה 3.3 מ' ברוטו בקומות הטיפוסיות.</p> <p>2. גובה שתי קומות המגורים העליונות יהיה עד 3.8 מ'</p> <p>3. גבהי הבניינים ומס' הקומות יהיה בהתאם למפורט בטבלה 5.</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. תותר בניה מעל ומתחת זיקות ההנאה המסומנות בתשריט עבור הייעודים המוגדרים בתכנית ובלבד שישמר מעבר חופשי בקומת הקרקע והבניה תהיה בתוך קווי הבניין.</p>	ו





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
960	0	0	0	0	4	11	39.5	80	85	5664		1864	7004	1416		5	מגורים ד'	מגורים ד'	
													(1) 450		5	מסחר	מגורים ד'	מגורים ד'	
624	0	0	0	0	5	11	39.5	52	90	4800		1260	4738	960		6	מגורים ד'	מגורים ד'	
													(1) 300		6	מסחר	מגורים ד'	מגורים ד'	
888	0	0	4	(2) 4	4	11	39.5	74	85	6000		1524	6098	1352		2	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
												50	250			2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
	0	0	0	0	2				(3) 100	236				236		9	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	
624	0	(2) 4	(2) 6	0	5	11	39.5	52	85	4338		1140	4866	1001		10	מגורים ד'	מגורים ד'	

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

- שטחים מקורים בקומת הקרקע (לרבות קולונדה) יחושבו בהתאם לתקנות החוק ויכללו במסגרת שטחי הבניה המפורטים בטבלה זו.
- השטח הכולל המקסימלי ליחיד של לפחות 20% מתוך סך כל הדירות לא יעלה על 75 מ"ר (עיקרי + ממי"ד).
- בנוסף לתאפשר בניית מרתפי החניה של תאי השטח 2,5,6 תחת חלק מתאי שטח 1,7,8 בהתאם למסומן בתשריט ובנספחי הבינוי ובהתאם להסכם שיחתם עם אגף נכסים בעיריית תל אביב או עם בעל הקרקע וללא אפשרות הצמדה קניינית של החניית.
- תותר המרת שטחים עיקריים ממגורים עבור שטחים עיקריים למסחר, שיתרו בקומת הקרקע בלבד, וזאת עד ל- 150 מ"ר בתאי שטח מספר 5, 6. לא יותר ניוד זכויות בין מגרש למגרש.



ה. השטחים המוגדרים בטבלה עבור מרפסות לא ניתן לניידם לשימוש אחר מלבד מרפסות. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.

ו. תותר בניית מרפסות זיז בהתאם לקו הבניין העילי המסומן בתשריט ובשטח ממוצע של 12 מ"ר לכל דירת מגורים ובשטח מקסימלי של 14 מ"ר. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המאושר.

ז. מספר הקומות המותר למגורים הינו קרקע+10. מעל גובה זה תתאפשר הקמת חדר המדרגות ליציאה לגג בגובה שלא יעלה על 3.3 מ' ומעקה גג בגובה של עד 1.5 מ'. גובה המבנה המצוין מתייחס למפלס גג קומת המגורים האחרונה. בנוסף תתאפשר הקמת מתקנים טכניים כגון מאגר מים, מתקני מיזוג אויר, מפוחים וכל הנדרש לשם תפקוד תקין של המבנים.

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

(1) המסחר בקומת הקרקע בלבד.

(2) ולפי המסומן בתשריט.

(3) תכסית של 100% תת קרקעי. תכסית 0% על קרקעי מלבד לפתחי איוורור עבור חדר השנאים במידה וידרשו ולפתחי גישה לשירות ותחזוקה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

## 6. הוראות נוספות

6.1




## תנאים למתן היתרי בניה


תנאים להגשת בקשה להיתר בניה:

1. התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין יבוצע בהתאם להנחיות המרחביות.
2. אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
  - א. העמדת הבניין, מפלסי בינוי, חתכים, חזיתות, מפלסי פיתוח, מיקום כניסות לרכב ולהולכי רגל ואופניים,
  - ב. עבודות פיתוח ונוף, נטיעת עצים בוגרים, שימור עצים, פתרון החדרה והשהיית נגר עילי,
  - ג. פתרונות תנועה וחניה על קרקעית ותת קרקעית כולל רחבות כיבוי, שבילי אופניים, חניית רכב דו גלגלי אם תידרש וחניית אופניים.
  - ד. התייחסות למערכות טכניות על הגג ואמצעי הסתרתן. גובה ההסתרה יקבע באמצעות חתך המערכות. תותר הקמת מערכות סולאריות על הגגות בתנאי שישולבו בפתרון הכולל של המערכות על גג המבנים.
  - ה. התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה ע"פ דרישת מהנדס העיר והתקנים התקפים לעת מתן היתר הבניה. הנושאים אליהם יש להתייחס בין היתר הינם הצללה ונוחות טרמית, איוורור טבעי, ניהול מים, טיפול ופינוי פסולת, אקוסטיקה, תאורה וכיו"ב בהתאם להנחיות הוועדה המקומית ומהנדס העיר.
  - ו. פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין (בנפרד לכל תא שטח) אם תוצענה כאלה.
  - ז. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
  - ח. הבטחת פתרון תכנוני אשר יבטיח פתיחה ואחזקת המעברים אל השצ"פ דרך תא שטח 2 בתיאום עם הרשות המקומית.
  - ט. תמחיל הדירות לכל חלקה בניפרד.
  3. א. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.  
ב. לתא שטח מס' 2 - הבטחת תכנון מבנה ציבור בתחום תא שטח זה והבטחת רישומו בבעלות העירייה.  
ג. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור לכל תא שטח ללא תלות בתאי השטח האחרים.  
4. במידה ותידרש השפלת מי תהום יש לקבל את אישור רשות המים.  
5. על מגיש הבקשה להיתר בניה לצרף אישור מהנדס או אדריכל על קיומו או אי קיומו של אסבסט צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה.  
6. תנאי להגשת בקשה להיתר בתא שטח 10, הינו המצאת אישור תשלום החלק היחסי בעלויות התכנון של תכנית זו ובעלויות ביצוע של השטחים והמבנים המשותפים, ככל שיהיו וחלק יחסי מעלות הקצאת תא שטח 9. התשלום יתבצע ליזמי תאי שטח 2,5 ו- 6 באופן יחסי למעט החלק יחסי מעלות הקצאת תא שטח 9 שישולם במלואו ליזם תא שטח 2.

תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות להפחתת מטרדים בזמן הבניה בהתאם לחוות הדעת

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 76</p>	<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>
	<p>הסביבתית שתוגש למהנדס העיר.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח מס' 10 יהיה הצגת הסכם חתום בין תאי שטח 2 ו-10 להסדרת השימוש בכניסה לחניון תא שטח 10 דרך הכניסה לחניון תא שטח 2 ובדבר החזר עלויות הקמת הרמפה והכניסה לחניון.</p> <p>3. הקמת קרן הונית לדיירים הממשיכים מול אגף הכנסות מבניה ופיתוח.</p> <p>4. למען הסר ספק - כל התנאים שפורטו לעיל תקפים לכל תא שטח בנפרד ולא ייצרו תלות בין תאי השטח השונים בבואם לקבל היתר בניה.</p> <p>5. השלמת תאי שטח 2,6,10 לאחר רכישת שטחי השלמה על פי המסומן בתשריט ולפי סעיף 70 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>6. תתאפשר בניית חדרי טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים בתת הקרקע של תא שטח 9 בהתאם לתנאים שתקבע רשות מקרקעי ישראל לצורך בניה בכל אחד מתאי השטח 2, 5, 6 ו-10, באופן שלא ימנע בנייה דומה עבור כל אחד מתאי השטח 2, 5, 6 ו-10 ובתמורה לתשלום החזר לפי החלק היחסי לגורם שיישא בעלות הקצאת תא שטח 9.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 76</p>	<p><b>6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>תנאים לאיכלוס של כל אחד מהמבנים בפועל יהיו:</p> <p>1. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור בכל אחד מתאי השטח.</p> <p>2. בתא שטח מס' 2 - מסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים ורישום בפועל בבעלות העירייה - תנאי עבור תא שטח 2 בלבד.</p> <p>3. הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת השטחים המשותפים של כל אחד מהמבנים בניפרד. למען הסר ספק הבניה בכל אחד מתאי השטח היא עצמאית ואינה תלויה בשאר תאי השטח בתכנית ועל כן תנאים אלו כמו גם היתרי האיכלוס יוצאו לכל תא שטח בנפרד ללא כל תלות בתאי השטח האחרים.</p>
	<p><b>6.3 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. חומרי הבניה המותרים שיחפו את המבנים יהיו חומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן. יותר חיפוי המבנה בטיח חוץ איכותי ועמיד.</p> <p>2. מעקות המרפסות יהיו עשויים זכוכית או מתכת או שילוב בין השניים. לא תותר הקמת מעקה מרפסת בנוי מלבד במרפסות גג או בין מרפסות סמוכות.</p> <p>3. תותר הקמת פרגולות ובתנאי שפרטי הפרגולה יהיו אחידים בכל מבנה ובכפוף לאישור תכנית העיצוב. הפרגולה בקומת הגג אפשר שתגיע עד לקו מעקה הגג.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 76</p>	<p><b>6.4 חניה</b></p> <p>1. תקן החנייה יהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה ולא יותר מיחס של 1:1 לכל גודל דירה.</p> <p>2. תקני החנייה למסחר ולאורחים יהיו בחפיפה עם חניות ציבוריות קיימות בהיקף התכנית בתוך תחום זכויות הדרך לרבות פריקה וטעינה ורחבות הערכות לרכב כיבוי אש.</p> <p>3. פתרון החניה עבור שטח למבנה ציבור בתא שטח מס' 2 יהיה בתחום זכויות הדרך או בהתאם להסכם עם אגף נכסים.</p> <p>4. תותר הקמת חניון תת קרקעי תחת חלק משטחי הדרך בתאי שטח 1,7,8,11 ובלבד שיהיה המשכי לחניון התת קרקעי של תאי השטח הסמוכים. המפלס העליון של תקרת החניון תהיה נמוכה ב-1.5 מ' נטו לפחות ממפלס הרחוב על מנת לאפשר מעבר תשתיות עירוניות. חניות תחת שטחי הדרך לא תוצמדנה ותהיינה משותפות.</p> <p>5. שלביות הביצוע לחניונים עבור תאי שטח צמודים: במקרה ותאי שטח אלה לא יבנו באותה</p>

	<table border="1"> <tr> <th data-bbox="363 67 1264 129">6.4 חניה</th> <th data-bbox="1264 67 1449 129">6.4</th> </tr> <tr> <td data-bbox="363 129 1264 510"> <p>העת, תותר בניית רמפת הכניסה למגרש הראשון הבונה בתוך שטח זיקת ההנאה של המגרש השכן כמופיע בתשריט.</p> <p>6. במידה ותסתיים בניית חניון אחד בתאי שטח צמודים יותר פתרון זמני ליציאה וכניסה לחניון באמצעות רמפה חד סטרית ועם התקנת רמזור. בפתרון זה תותר העמדת רכב באופן זמני במפלס הרחוב לשם המתנה וזאת עד להשלמת בניית רמפה דו סטרית בין שני תאי השטח.</p> <p>7. בכל מקרה תותר בניית רמפה דו סטרית מלאה עבור תא שטח אחד כל עוד הכניסה לחניון תואמת את המסומן בתשריט ובנספח החניה.</p> </td> <td data-bbox="1264 129 1449 510"></td> </tr> </table>	6.4 חניה	6.4	<p>העת, תותר בניית רמפת הכניסה למגרש הראשון הבונה בתוך שטח זיקת ההנאה של המגרש השכן כמופיע בתשריט.</p> <p>6. במידה ותסתיים בניית חניון אחד בתאי שטח צמודים יותר פתרון זמני ליציאה וכניסה לחניון באמצעות רמפה חד סטרית ועם התקנת רמזור. בפתרון זה תותר העמדת רכב באופן זמני במפלס הרחוב לשם המתנה וזאת עד להשלמת בניית רמפה דו סטרית בין שני תאי השטח.</p> <p>7. בכל מקרה תותר בניית רמפה דו סטרית מלאה עבור תא שטח אחד כל עוד הכניסה לחניון תואמת את המסומן בתשריט ובנספח החניה.</p>	
6.4 חניה	6.4				
<p>העת, תותר בניית רמפת הכניסה למגרש הראשון הבונה בתוך שטח זיקת ההנאה של המגרש השכן כמופיע בתשריט.</p> <p>6. במידה ותסתיים בניית חניון אחד בתאי שטח צמודים יותר פתרון זמני ליציאה וכניסה לחניון באמצעות רמפה חד סטרית ועם התקנת רמזור. בפתרון זה תותר העמדת רכב באופן זמני במפלס הרחוב לשם המתנה וזאת עד להשלמת בניית רמפה דו סטרית בין שני תאי השטח.</p> <p>7. בכל מקרה תותר בניית רמפה דו סטרית מלאה עבור תא שטח אחד כל עוד הכניסה לחניון תואמת את המסומן בתשריט ובנספח החניה.</p>					
	<table border="1"> <tr> <th data-bbox="363 510 1264 577">6.5 סטיה ניכרת</th> <th data-bbox="1264 510 1449 577">6.5</th> </tr> <tr> <td data-bbox="363 577 1264 734"> <p>1. תוספת יחידות דיור מעבר ל-258 יח"ד תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p> <p>2. מספר הקומות המופיע בטבלה 5 ובנספחי הבינוי הינו מירבי. כל תוספת קומות מעבר לכך תהווה סטיה ניכרת לתכנית, למעט חדר מדרגות לגג.</p> </td> <td data-bbox="1264 577 1449 734"></td> </tr> </table>	6.5 סטיה ניכרת	6.5	<p>1. תוספת יחידות דיור מעבר ל-258 יח"ד תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p> <p>2. מספר הקומות המופיע בטבלה 5 ובנספחי הבינוי הינו מירבי. כל תוספת קומות מעבר לכך תהווה סטיה ניכרת לתכנית, למעט חדר מדרגות לגג.</p>	
6.5 סטיה ניכרת	6.5				
<p>1. תוספת יחידות דיור מעבר ל-258 יח"ד תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p> <p>2. מספר הקומות המופיע בטבלה 5 ובנספחי הבינוי הינו מירבי. כל תוספת קומות מעבר לכך תהווה סטיה ניכרת לתכנית, למעט חדר מדרגות לגג.</p>					
	<table border="1"> <tr> <th data-bbox="363 734 1264 846">6.6 הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה</th> <th data-bbox="1264 734 1449 846">6.6</th> </tr> <tr> <td data-bbox="363 846 1264 1182"> <p>1. המבנים המיועדים להריסה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. כחלק מכל היתר בניה שיוצא יהרס המבנה המסומן בתא השטח הרלוונטי.</p> <p>3. פסולת הבניין תטופל בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין במחוז תל אביב כפי שאומצה ע"י הוועדה המחוזית ביום ה- 30.10.2006, עם העדפה להעברת הפסולת לתחנת מעבר שבה מתקיימות פעולות מיון וגריסה של פסולת זו.</p> <p>4. טיפול בחומרי אסבסט במידה וקיימים יעשה ע"פ הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א - 2011.</p> </td> <td data-bbox="1264 846 1449 1182"></td> </tr> </table>	6.6 הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה	6.6	<p>1. המבנים המיועדים להריסה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. כחלק מכל היתר בניה שיוצא יהרס המבנה המסומן בתא השטח הרלוונטי.</p> <p>3. פסולת הבניין תטופל בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין במחוז תל אביב כפי שאומצה ע"י הוועדה המחוזית ביום ה- 30.10.2006, עם העדפה להעברת הפסולת לתחנת מעבר שבה מתקיימות פעולות מיון וגריסה של פסולת זו.</p> <p>4. טיפול בחומרי אסבסט במידה וקיימים יעשה ע"פ הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א - 2011.</p>	
6.6 הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה	6.6				
<p>1. המבנים המיועדים להריסה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. כחלק מכל היתר בניה שיוצא יהרס המבנה המסומן בתא השטח הרלוונטי.</p> <p>3. פסולת הבניין תטופל בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין במחוז תל אביב כפי שאומצה ע"י הוועדה המחוזית ביום ה- 30.10.2006, עם העדפה להעברת הפסולת לתחנת מעבר שבה מתקיימות פעולות מיון וגריסה של פסולת זו.</p> <p>4. טיפול בחומרי אסבסט במידה וקיימים יעשה ע"פ הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א - 2011.</p>					
	<table border="1"> <tr> <th data-bbox="363 1182 1264 1249">6.7 בניה ירוקה</th> <th data-bbox="1264 1182 1449 1249">6.7</th> </tr> <tr> <td data-bbox="363 1249 1264 1406"> <p>תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה בת קיימא על פי הנחיות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם לת"י 5284 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p> </td> <td data-bbox="1264 1249 1449 1406"></td> </tr> </table>	6.7 בניה ירוקה	6.7	<p>תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה בת קיימא על פי הנחיות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם לת"י 5284 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p>	
6.7 בניה ירוקה	6.7				
<p>תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה בת קיימא על פי הנחיות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם לת"י 5284 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p>					
	<table border="1"> <tr> <th data-bbox="363 1406 1264 1473">6.8 זיקת הנאה</th> <th data-bbox="1264 1406 1449 1473">6.8</th> </tr> <tr> <td data-bbox="363 1473 1264 2033"> <p>1. זיקות ההנאה המסומנות בתשריט יכללו מעברים בקומת הקרקע אל השצ"פ הנמצא בתא שטח מס' 4.</p> <p>2. תחזוקת מעברים בזיקות ההנאה תוסדר בהסכם למול העירייה.</p> <p>3. בשטח המסומן כזיקת הנאה לרכב בתאי שטח 5 ו-6 ובין תאי שטח 2 ו-10 תקבע זיקת הנאה למעבר לרכב בכניסה לחניון.</p> <p>4. בתא שטח 9 תקבע זיקת הנאה הדדית לטובת כל תאי השטח בתוכנית בתת הקרקע עבור הקמה ותפעול חדר שנאים.</p> <p>5. בתא שטח 9 תקבע זיקת הנאה על פני הקרקע לטובת הציבור למעבר ושהייה עבור הולכי רגל.</p> <p>6. תותר הבלטת מרפסת זיז אל זיקות ההנאה עד 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המאושר.</p> <p>7. יש לאפשר מעבר תשתיות עירוניות מעל לתקרת החניון כאשר זה נימצא תחת דרך.</p> <p>8. מיקומן הסופי של זיקות ההנאה ייקבע בתכנית העיצוב כל עוד נישמר שטח המתואר בתשריט התכנית.</p> </td> <td data-bbox="1264 1473 1449 2033"></td> </tr> </table>	6.8 זיקת הנאה	6.8	<p>1. זיקות ההנאה המסומנות בתשריט יכללו מעברים בקומת הקרקע אל השצ"פ הנמצא בתא שטח מס' 4.</p> <p>2. תחזוקת מעברים בזיקות ההנאה תוסדר בהסכם למול העירייה.</p> <p>3. בשטח המסומן כזיקת הנאה לרכב בתאי שטח 5 ו-6 ובין תאי שטח 2 ו-10 תקבע זיקת הנאה למעבר לרכב בכניסה לחניון.</p> <p>4. בתא שטח 9 תקבע זיקת הנאה הדדית לטובת כל תאי השטח בתוכנית בתת הקרקע עבור הקמה ותפעול חדר שנאים.</p> <p>5. בתא שטח 9 תקבע זיקת הנאה על פני הקרקע לטובת הציבור למעבר ושהייה עבור הולכי רגל.</p> <p>6. תותר הבלטת מרפסת זיז אל זיקות ההנאה עד 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המאושר.</p> <p>7. יש לאפשר מעבר תשתיות עירוניות מעל לתקרת החניון כאשר זה נימצא תחת דרך.</p> <p>8. מיקומן הסופי של זיקות ההנאה ייקבע בתכנית העיצוב כל עוד נישמר שטח המתואר בתשריט התכנית.</p>	
6.8 זיקת הנאה	6.8				
<p>1. זיקות ההנאה המסומנות בתשריט יכללו מעברים בקומת הקרקע אל השצ"פ הנמצא בתא שטח מס' 4.</p> <p>2. תחזוקת מעברים בזיקות ההנאה תוסדר בהסכם למול העירייה.</p> <p>3. בשטח המסומן כזיקת הנאה לרכב בתאי שטח 5 ו-6 ובין תאי שטח 2 ו-10 תקבע זיקת הנאה למעבר לרכב בכניסה לחניון.</p> <p>4. בתא שטח 9 תקבע זיקת הנאה הדדית לטובת כל תאי השטח בתוכנית בתת הקרקע עבור הקמה ותפעול חדר שנאים.</p> <p>5. בתא שטח 9 תקבע זיקת הנאה על פני הקרקע לטובת הציבור למעבר ושהייה עבור הולכי רגל.</p> <p>6. תותר הבלטת מרפסת זיז אל זיקות ההנאה עד 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המאושר.</p> <p>7. יש לאפשר מעבר תשתיות עירוניות מעל לתקרת החניון כאשר זה נימצא תחת דרך.</p> <p>8. מיקומן הסופי של זיקות ההנאה ייקבע בתכנית העיצוב כל עוד נישמר שטח המתואר בתשריט התכנית.</p>					
	<table border="1"> <tr> <th data-bbox="363 2033 1264 2101">6.9 ניהול מי נגר</th> <th data-bbox="1264 2033 1449 2101">6.9</th> </tr> <tr> <td data-bbox="363 2101 1264 2143"> <p>מי הנגר של תאי שטח 2, 5, 6 ו-10 יתועלו ויוחדרו לקרקע השצ"פ בתא שטח מספר 4.</p> </td> <td data-bbox="1264 2101 1449 2143"></td> </tr> </table>	6.9 ניהול מי נגר	6.9	<p>מי הנגר של תאי שטח 2, 5, 6 ו-10 יתועלו ויוחדרו לקרקע השצ"פ בתא שטח מספר 4.</p>	
6.9 ניהול מי נגר	6.9				
<p>מי הנגר של תאי שטח 2, 5, 6 ו-10 יתועלו ויוחדרו לקרקע השצ"פ בתא שטח מספר 4.</p>					

<p><b>6.10 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>1. השטחי המיועדים לצרכי ציבור וכן השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח מס' 2 יירשמו על שם עיריית תל אביב ובבעלותה ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם וחפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא.</p> <p>2. עיריית תל אביב יפו תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס בהם חזקה עם אישור התוכנית.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. עצים מיוחדים, גדולים ובעלי ערך גבוה לשימור ישולבו בבינוי ככל שניתן. יתרתם יועתקו על נופם ובית גידולם אל מחוץ לאתר.</p> <p>2. עצים להעתקה יועתקו במידת האפשר לשטחי השצ"פ בתחום התכנית. כל זאת בהנחיית מהנדס העיר ואגף שפ"ע של העירייה.</p> <p>3. יש לשמור על העצים אשר מהווים ערך נופי למקום, בכפוף לאישור אגרונום אגף שפ"ע. עצים אלו ישולבו ויש לשמור עליהם לפי הנחיות אגרונום ממונה מטעם היזם ובאישור אגרונום אגף שפ"ע.</p> <p>4. עצים להעתקה יועתקו בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה.</p> <p>5. עצים לכריתה: יש לתת פיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה.</p> <p>6. כריתה והעתקת עצים תבצע לאחר קבלת היתר בנייה ובאישור פקיד היערות.</p> <p>7. לצורך היתר כריתה יש להציג את רשימת העצים המיועדים לכריתה ותחשיב פיצוי נופי.</p> <p>8. כל עבודה בקרבת עצים מחייבת מפרט לשימור עצים על פי נוהל פקיד היערות.</p> <p>9. נטיעות מעל שימושים בתת-הקרקע יחייבו תכנון, איטום וניקוז ותחזוקה אינטנסיבית בתיאום עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע בשלב אישור תכנית העיצוב.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 תשתיות</b></p> <p>1. חשמל -</p> <p>א. כל תשתיות החשמל בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. תותר הקמת חדר שנאים בתחום תא שטח מס' 9 בהתאם לדרישות חברת החשמל.</p> <p>2. תקשורת - תשתיות תקשורת תהיינה תת-קרקעיות בלבד. חדרי תקשורת ימוקמו בקומות הקרקע או המרתף של המבנים ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. מים ביוב ותיעול - תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור נספחי מים וביוב על ידי תאגיד מי אביבים.</p> <p>4. תותר הקמת צוברי גז בתחום תא שטח מס' 9 או בתחום תאי שטח מס' 2,5,6,10.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 איחוד וחלוקה</b></p> <p>איחוד וחלוקה:</p> <p>1. תאי שטח 2, 3, 4, 9 ייווצרו בהליך איחוד וחלוקה.</p> <p>2. חלק מחלקה 32 הינו חלקת השלמה לחלקה 34 (בתא שטח 2) כמסומן בתשריט, ובהתאם לסעיף 70 לחוק, אשר יירכש על ידי הבעלים של חלקה 34.</p> <p>3. תנאי לרישום האיחוד והחלוקה על פי פרק ג' לחוק יהיה רכישת השטח להשלמה בחלק מחלקה 32 עבור חלקה 34 כמסומן בתשריט.</p> <p>קרקע להשלמה:</p>	<p><b>6.13</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

**6.13 איחוד וחלוקה**

1. חלק מחלקה 32 הינו חלקת השלמה לחלקה 33 (בתא שטח 10) כמסומן בתשריט, ובהתאם לסעיף 70 לחוק אשר יירכש על ידי הבעלים של חלקה 33
2. חלקה 68 בשלמותה הינה חלקת השלמה לחלקה 37 (בתא שטח 6) כמסומן בתשריט, ובהתאם לסעיף 70 לחוק אשר יירכש על ידי הבעלים של חלקה 37.
3. ניתן לרשום את המגרשים החדשים בתאי שטח 6 ו-10 על פי החלוקה הקבועה בתשריט על פי פרק ד' לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ניתן יהיה להוציא היתר בניה לכל תא שטח בניפרד ללא תלות בתאי שטח האחרים הכלולים בתכנית זו	

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76