

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/07/2020

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

03/11/2020

תכנית מס' 507-0293894

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

תא/4388 לבנה מערב



תכנון זמין
מונה הדפסה 98

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 98



תכנון זמין
מונה הדפסה 98

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית התחדשות מרחב 'לבנה מערב' הינה תכנית בסמכות הועדה המחוזית. התכנית ממוקמת בלב השכונה ובסמיכות לפארק מנחם בגין, בקרן הרחובות בירנית מכיוון מזרח ורחוב בושם מדרום ורצועת שטח ציבורי פתוח מצפון החוצה את השכונה ממזרח למערב. שטח התכנית הינו 14.217 דונם כולל שצ"פ, דרכים, 2 מבנים טוריים בני-4 קומות, 2 מבנים בני 4 קומות ו-4 מגרשי מגורים לבניית צמודי קרקע מתוכם שניים פנויים. התכנית מכוונת לעידוד תהליך התחדשות עירונית בשכונת לבנה על-ידי ציפוף המרקם הבנוי הקיים זאת באמצעות הריסת המבנים הקיימים (בסך כולל של 130 יח"ד) והקמת מבנים חדשים במקומם, הוספת שטחים למבני ציבור ורישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בתחום התכנית. כמו כן, התכנית יוצרת חזית בנויה ופעילה לאורך רחוב בירנית לשימוש מסחר. בקומת הקרקע של מבני המגורים ייקבעו שטחים לטובת שימושים ציבוריים. התכנית קובעת הוראות להקמת בינוי מרקמי ובינוי נקודתי גבוה במגדלים ויצירת תמהיל דירות מגוון. התכנית מציעה פתרונות חניה תת קרקעיים בכל תחום התכנית, תוך מתן האפשרות ליצירת בתי גידול נאותים לעצים בוגרים חדשים. התכנית מציעה המרת שטחי ציבור ביעוד דרך ושצ"פ לטובת שטחים בייעוד למבני ציבור. התכנית חורגת מהוראות תכנית מתאר תא/5000 המאושרת לענין היקף הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 98



תכנון זמין
מונה הדפסה 98



תכנון זמין
מונה הדפסה 98

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית תא/4388 לבנה מערב

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0293894

1.2 שטח התכנית 14.215 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	181550
קואורדינאטה Y	661325

1.5.2 תיאור מקום

התכנית המוצעת מצויה בדופן הרחובות בירנית ובושם. בשטח התכנית מבנים צמודי קרקע לצד מבנים בני 4 קומות.

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
	44	בושם	תל אביב-יפו
	50	בושם	תל אביב-יפו
	46	בושם	תל אביב-יפו
	60	בושם	תל אביב-יפו
	52	בושם	תל אביב-יפו
	58	בושם	תל אביב-יפו
	56	בושם	תל אביב-יפו
	54	בושם	תל אביב-יפו
	48	בושם	תל אביב-יפו
	12	בירנית	תל אביב-יפו
	8	בירנית	תל אביב-יפו
	14	בירנית	תל אביב-יפו
	10	בירנית	תל אביב-יפו
	14	האחים אל כויתני	תל אביב-יפו
	17	האחים אל כויתני	תל אביב-יפו
	15	האחים אל כויתני	תל אביב-יפו
	12	האחים אל כויתני	תל אביב-יפו
	4	האחים אל כויתני	תל אביב-יפו
	6	רח 4884	תל אביב-יפו
	9	רח 4884	תל אביב-יפו
	8	רח 4884	תל אביב-יפו
	2	רח 4884	תל אביב-יפו
	7	רח 4884	תל אביב-יפו
	4	רח 4884	תל אביב-יפו

שכונת ליבנה מערב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6137	מוסדר	חלק	118-120, 157-158, 165-166, 171, 182-183, 207, 209, 211-212	173, 180, 193-194

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3/06/28	2350, 2344, 2305

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 98



תכנון זמין
מונה הדפסה 98



תכנון זמין
מונה הדפסה 98

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/4/23. הוראות התכנית תמא/4/23 תחולנה על התכנית.	כפיפות	תמא/23/א/4
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות התכנית תממ/5 תחולנה על התכנית.	כפיפות	תממ/5
18/07/2016	8757	7304	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700. הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	507-0271700
20/08/2007	3996	5705	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ג/1 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ג/1
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות תכנית תא/ע/1 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ע/1
12/09/1991	18	3921	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/2487 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/2487
11/02/1997		4490	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/2691 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/מק/2691
01/04/1993	2111	4097	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תתא/במ/2579/46 ממשיכות לחול.	שינוי	תתא/במ/46/2579
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 /2 /א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	4559	5224	19/08/1997
תא/ 3440	החלפה		5526	4150	10/05/2006

הערה לטבלה:

תכנית תא/ במ/ 2579 /46- שינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 98



תכנון זמין
מונה הדפסה 98



תכנון זמין
מונה הדפסה 98

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי בלומנטל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי בלומנטל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוות דעת סביבתית	16: 12 04/11/2018	רון לשם	04/11/2018	43		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח אקוסטי א' לתמ"א 2/4	15: 18 05/11/2017	אורי בלומנטל	23/04/2017	23		מחייב	אקוסטיקה
לא	פרשה טכנית- ניקוז וניהול מי נגר עילי	08: 22 19/10/2018	יורם לבל	01/06/2017	18		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח תנועה-תיאור הפרויקט	07: 27 30/10/2018	אורן צמיר	28/10/2018	6		מנחה	תנועה
לא	הבינוי מנחה אך מחייב לגבי מספר המבנים וגובהם.	16: 46 09/09/2019	אורי בלומנטל	09/09/2019	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	טבלאות הקצאה	09: 53 24/08/2020	דניאלה פז-ארז	17/08/2020	38	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מצב מאושר	18: 15 03/03/2019	אורי בלומנטל	20/02/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	ניספח תנועה	15: 45 05/09/2019	אורן צמיר	13/08/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח ביוב	16: 02 09/09/2019	יורם לבל	09/09/2019	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז	16: 02 09/09/2019	יורם לבל	09/09/2019	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח מים	16: 02 09/09/2019	יורם לבל	09/09/2019	1	1: 500	מנחה	מים
לא	פרשה טכנית	14: 53 24/07/2018	יורם לבל	06/06/2017	18		מנחה	ביוב וניקוז
לא	תשריט סקר עצים	16: 05 09/09/2019	דורון לנג	09/09/2019	1	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		16: 15 26/07/2018	דורון לנג	19/07/2015	23		רקע	שמירה על עצים בוגרים

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		עיריית תל אביב - יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-5218218	03-5244093	
	פרטי			פרויקט הבושם בתל אביב בע"מ	הרצליה	הסדנאות	8	09-9556693	09-9556702	zahi@yamsuf.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פרויקט הבושם בתל אביב בע"מ	הרצליה	הסדנאות	8	09-9556693	09-9556702	zahi@yamsuf.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורי בלומנטל	7165	אורי בלומנטל אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	אדירים	37	03-6486178	03-6491694	uri@blumenthal.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יורם לבל	12100	י.לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6952418	03-6916647	lebel@lebel.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	אדריכל	ברוס לוין	19838	קבוצת סוף מערב בע"מ	פתח תקוה	יגיע כפיים	21	03-9214510	03-9214513	esther@ksm- a.com
אגרונום	אגרונום	דורון לנג		דורון לנג ייעוץ גינון סקר עצים	גבעת חיים אחוד	(1)				Lang.doron@ gmail.com
איכות הסביבה	יועץ	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	
שמאי	יועץ	דניאלה פז-ארז		פז כלכלה והנדסה	הרצליה	המנופים	2	09-9700800	09-9700801	
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אורן צמיר	22426	מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	oren@matan- eng.co.il
מודד	מודד	נתן שלסינגר	1234		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts. co.il

(1) כתובת: קבוץ גבעת חיים איחוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 98



תכנון זמין
מונה הדפסה 98

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 98

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. קביעת הוראות לעידוד התחדשות עירונית באמצעות תכנית לפינוי בינוי במתחם בושם, לבנה מערב.
2. חיזוק מערך המגורים והגדלת מס' יחידות הדיור באזור.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 98

1. הריסת מבנים קיימים בתחום התכנית
2. קביעת מגרשים ביעוד מגורים משולב עם שטחים מסחריים ו/או שימושים ציבוריים בקומות הקרקע.
3. מתן הוראות בניה בתחום התכנית וקביעת זכויות בניה, מספר יחידות דיור, קביעת קוי בנין, מספר קומות וגובה מבנים מירבי.
4. קביעת זכויות הבניה למגורים תוך הגדלת מספר יחידות הדיור הקיימות.
5. קביעת שטחים ביעוד למבנים ומוסדות ציבור, שטחים בנויים לשימושים ציבוריים ושטחים לשימושים ציבוריים פתוחים, דרכים ודרכים משולבות.
6. שינויים בתוואי הדרכים הפנימיות והרחבת רחוב בושם, קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב (על פי המסומן בתשריט)
7. קביעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים כולל טבלאות הקצאה ואיזון.
8. קביעת הוראות לעניין פתרונות תשתית

תכנון זמין
מונה הדפסה 98

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1005 - 1001
מתקנים הנדסיים	2800
מבנים ומוסדות ציבור	4010
שטח ציבורי פתוח	6702 ,6701
שטח פרטי פתוח	6802 ,6801
דרך מאושרת	8202 ,8201 ,2344
דרך מוצעת	8300
דרך משולבת	8401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	8202
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	8300
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	4010
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1003 - 1001
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	8202 ,8201
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	8300
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך משולבת	8401
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	4010
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1005 - 1001
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	6802 ,6801
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	8202
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	8202 ,8201 ,2344
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	8300
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	8401
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	4010
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	1005 - 1001
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	6802 ,6801
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	6701
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	8300
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	1005 - 1003 ,1001
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	6802 ,6801
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	6701
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	2344
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	8300
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	8401
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	1005 ,1003 ,1001
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	6802 ,6801
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	6701
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	1002

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	6801
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	8300
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך משולבת	8401
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1005, 1002, 1001
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	6802, 6801
חזית מסחרית	מגורים ד'	1002
מבנה להריסה	דרך מוצעת	8300
מבנה להריסה	מגורים ד'	1005 - 1001
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	6801
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	6701
קו בנין עילי	דרך משולבת	8401
קו בנין עילי	מגורים ד'	1003, 1002
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	6701
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דרך מוצעת	8300
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1002

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת מוצעת	168	1.18
דרך קיימת	4,285	30.14
חניה פרטית	1,233	8.67
מגורים	6,277	44.16
מגורים א-2	970	6.82
מתקנים הנדסים	34	0.24
ש.צ.פ.	1,144	8.05
שביל הולכי רגל	104	0.73
סה"כ	14,215	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,878.85	20.30
דרך מוצעת	941.54	6.64
דרך משולבת	371	2.62
מבנים ומוסדות ציבור	1,003.23	7.07
מגורים ד'	7,196.33	50.74
מתקנים הנדסיים	33.73	0.24
שטח פרטי פתוח	1,467.52	10.35
שטח ציבורי פתוח	289.87	2.04
סה"כ	14,182.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בכל הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת תותר הקמת יחידות דיור, שטחי מעבר ומילוט ומערכות טכניות.</p> <p>2. בקומת הקרקע מותרים: לובי כניסה, שטחים לרווחת הדיירים ומערכות טכניות.</p> <p>3. בקומות הקרקע תותר הקמת יחידות דיור בתאי שטח 1003, 1004, חזית מסחרית בתא שטח 1002 ושטחים לצרכי ציבור בתאי שטח 1001, 1005.</p> <p>4. בקומת הגג יותר קירוי חדר המדרגות, מיכלי המים, חדר משאבות וחדר מכונות למעליות בלבד, למעט תאי שטח 1003, 1004 בהם יותר גם שימוש למגורים.</p> <p>5. השימושים המותרים בשטחים הציבוריים הבנויים במגרשים 1001 ו-1005, יהיו: שימושי חינוך, קהילה, ספורט, תרבות ופנאי, בריאות, רווחה ומשרדים עירוניים. תבוצע הצמדת חצרות לשטחים הציבוריים הבנויים בתוך המגרש במקום בו נדרש לפי תקן או תקנות, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית לעת הכנת נספח עיצוב אדריכלי.</p> <p>6. במרתפים תותר הקמת מקומות חניה לכל סוגי רכב, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים, לפי תכנית ע 1.</p> <p>7. לא יותר חיבור או מעבר ישיר בין השטחים בתת הקרקע למגורים שמעליהם.</p> <p>8. מערכות ניהול נגר</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>זכויות בניה מאושרות כמפורט בטבלה 5</p> <p>ב</p> <p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>1. מספר יח"ד בתכנית לא יעלה על 474.</p> <p>2. לא יתאפשר ריכוז כל הדירות הקטנות במבנה אחד.</p> <p>3. גודל יח"ד ממוצע כ 77 מ"ר שטח עיקרי</p> <p>ג</p> <p>קווי בנין</p> <p>1- קווי הבניין על פי המפורט בתשריט.</p> <p>ד</p> <p>מסחר</p> <p>1. בתא שטח 1002 (בקומת הקרקע לאורך רחוב בירנית) תחויב הקמת חזית מסחרית כמסומן בתשריט. אורכה של החזית המסחרית לא יפחת מ-70% מכלל החזית לרחוב בירנית.</p> <p>2. החזית המסחרית תפנה גם לכיוון רחוב הבושם כמסומן בתשריט.</p> <p>3. עומק מינימלי לשטחי המסחר ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>4. לא יותרו שימושים מטרדיים.</p> <p>5. פתרון פינוי אשפה של המסחר יאושר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p>

4.1	מגורים ד'
ה	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תותר הקמת גדרות תוחמות, סימון ומכשולי מעבר למעט בשינוי מפלסי פיתוח לטובת בטיחות ולמעט גדרות סביב חצרות השימושים הציבוריים הנדרשים לכך, בהתאם לשימושים וכפי שיאושרו בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>2. רצועות הגינון שעוטפות את מבני המגורים יפותחו ברצף עם השפ"פ, השצ"פ והרחובות הסמוכים. (מלבד הכניסות לבניינים).</p> <p>3. לא יותרו דירות גן אלא דירות קרקע בלבד.</p> <p>4. במגרשים 1001, 1002, 1005 תירשם זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט.</p> <p>5. השטחים הציבוריים הבנויים ימוקמו בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה, שטחים אלו יהיו רציפים ורגולריים.</p>
ו	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. מספר קומות: גובה המבנים יהיה עד 25 קומות כולל מפלס הכניסה.</p> <p>2. גובה המבנים: גובה המבנים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת גובה המבנים לא יעלה על 95 מ'.</p> <p>3. גובה הקומות: גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו מרצפה לרצפה. גובה קומת קרקע בתאי שטח 1003, 1004 לא יעלה על 3.5 מ' גובה קומת קרקע לא יעלה על 6.0 מ' בתאי שטח 1001 1002 1005.</p>
ז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי שטח 1001, 1004, 1005 מסומנת דרך לביטול- השלביות תקבע בתכנית העיצוב האדריכלי</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. השימושים יהיו עבור חינוך, קהילה וספורט, תרבות, בריאות, רווחה ומשרדים עירוניים.</p> <p>2. יותרו עד 10% מתוך סך שטחי הבניה עבור שימושים נלווים סחירים.</p> <p>3. מערכות ניהול נגר.</p> <p>4. חניה תת קרקעית.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בניין לתא שטח 4010 : קו בניין קידמי-0 מטר קו בניין צידי - 2.5 מטר קו בניין אחורי-3 מטר</p>
ב	<p>תכנון הנדסי</p>



<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.2</p>
<p>הגישה מהרחוב אל מרתף החניה הציבורית תהיה בזיקת מעבר דרך חניון המגורים.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה תנאים להגשת בקשה להיתר בניה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי למגרש ביעוד זה, התכנית תכלול: א. נפח והעמדת המבנה ב. תמהיל ושימושים במגרש ג. חומרים ד. הצגת תכנון חניה, כניסות ויציאות לרכב ממונע כולל נושא פריקה וטעינה ופינוי אשפה. ה. עמידה בהנחיות הוועדה המקומית לנושא תכנון ובנייה ירוקה ובת קיימא לעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p>ג</p>
<p>שטח פרטי פתוח</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p> <p>1. מעל הקרקע: גינון ונוי, פרגולות, ריהוט גן, תאורת רחוב, שבילים להולכי רגל ולאופניים, זיקת הנאה להולכי רגל. 2. בתת הקרקע: חדרי שנאים, מרתפי חניה, מחסנים, מתקנים טכניים, זכות מעבר בין מגרשים לרכב והולכי רגל. 3. מערכות ניהול נגר</p>	<p>4.3.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור לכל שטח השפ"פ, למעבר הולכי רגל ושהייה. 2. השצ"פ, השפ"פ וזיקות ההנאה יפותח ברצף ללא אמצעי תיחום וגידור סימון ומכשולי מעבר. תותר התקנות ספסלים, פרגולות, עמודי תאורה, פתחי אוורור, שבילים ורחבות בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי. 3. יובטח שטח רציף לגינון ונטיעות ויכלול מילוי אדמה גננית בעומק של 1 מ' לפחות. באזורים מיועדים לנטיעת עצים יובטח מילוי אדמה של 1.5 מ' ונפח של 22 מ"ק לכל עץ. 4. לא תותר הקמת גדרות תוחמות למעט בשינוי מפלסי פיתוח לטובת בטיחות וכפי שיאושרו בתכנית העיצוב האדריכלי. 5. תכנית הנטיעות תכלול מפרט תחזוקה כולל לרבות מיקום מתקן שיאפשר ריכוז ושימוש במי עיבוי המזגנים.</p>	<p>א</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>1. גינון ונוי, פרגולות, ריהוט גן, תאורת רחוב, שבילים להולכי רגל ושבילים לרוכבי אופניים ומעבר תשתיות תת קרקעיות. 2. מערכות ניהול נגר</p>	



4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות 1. במגרש ש.צ.פ. 6701 יותר מעבר לרכב פרטי במרתפים 2, -3, -4, כמסומן בתשריט. 2. . תאי שטח 6801, 6802 ו-6701 יפותחו ברצף וללא מחיצות.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק לרבות שבילי אופניים ומעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.5.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות בתת הקרקע של תא שטח 2344 תותר הקמת מיסעות ורמפות עבור חניון הדיירים במרתפים 2, -3, -4, בתאום ובאישור מהנדס העיר בכפוף להסדר נכסי עם העירייה.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק לרבות שבילי אופניים ומעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.6.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות בתת הקרקע של תא שטח 8300 תותר הקמת מיסעות ורמפות עבור חניון הדיירים במרתפים 2, -3, -4, בתאום ובאישור מהנדס העיר ובכפוף להסדר נכסי עם העירייה.
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים מעבר משולב לרכב שירות, הולכי רגל ואופניים. גינון, ריצוף, תאורת רחוב וריהוט רחוב. תשתיות תת-קרקעיות, מרתפי חניה ציבורית. זכות מעבר לרכב והולכי רגל.
4.7.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות בתת הקרקע של תא שטח 8401 יותרו מרתפי חניה ציבוריים כרצף לחניון הציבורי בתא שטח 4010
4.8	מתקנים הנדסיים
4.8.1	שימושים חדר שנאים קיים.
4.8.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות זכויות הבניה על פי המבנה הקיים.





תכנון זמין
מונה הדפסה 98



תכנון זמין
מונה הדפסה 98



תכנון זמין
מונה הדפסה 98

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
4		144	60	5960	4550	11220	1537	1	1001	מגורים ד'	מגורים ד'
				100	80	(2) 260	1537	1	1001	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
4		124	72	7144	3835	9680	1786	2	1002	מגורים ד'	מגורים ד'
					200	600	1786	2	1002	מסחר	מגורים ד'
4		48	60	5580	1375	3750	1387	3	1003	מגורים ד'	מגורים ד'
4		32	60	3400	880	2530	898	4	1004	מגורים ד'	מגורים ד'
4		126	60	(5) 6515	3765	9365	1587	5	1005	מגורים ד'	מגורים ד'
				100	80	(7) 260	1587	5	1005	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
		474		28755	14765	37665				<סך הכל>	מגורים ד'
4				3470			861		6801	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
4				2430			606		6802	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
1			100			34	34		2800	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
4			(11) 60	(10) 4012	(9) 270	(8) 2700	1003		4010	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				(13) 680			388		2344	דרך מאושרת	דרך מאושרת
				(13) 1080			941		8300	דרך מוצעת	דרך מוצעת
				(14) 840			371		8401	דרך משולבת	דרך משולבת
(16) 4				(15) 240			195		6701	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

- לכל בניין יתווסף שטח למרפסות. שטח מרפסת יהיה עד 14 מ"ר, ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות. עלה שטחה של המרפסת על 14 מ"ר, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.
- קוי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.
- קווי בנין למרתפים יהיו 0.
- יתאפשר ניוד של עד 24 יח"ד בין תאי השטח, היקף הזכויות הניתנות לניוד יהיה עד 1,900 מ"ר.
- 20% ממספר יח"ד יהיו דירות קטנות בשטח של עד 63 מ"ר עיקרי.

- ו. יותר ניוד שטחים בנויים לשימושים הציבוריים של עד 100 מ"ר בין תאי השטח.
- ז. שינוי וריכוז השטחים הציבוריים הבנויים בגמישות של עד 15% מתא שטח אחד לאחר, אשר ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, לא יהווה שינוי לתכנית זו.
- ח. בקומות המגורים במגדלים ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים דירתיים, יתווסף לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 10 מ"ר.
- ט. שטח עיקרי ממוצע ליחיד יהיה 77~ מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ק+24.
- (2) שטחי חצר צמודים למבנים ומוסדות ציבור בנויים בקומת הקרקע לא יקטן מ-100 מ"ר. מיקומם יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
- (3) קומה מסחרית לאורך רחוב בירנית ומעליה שני בניינים כמתואר בנספח הבינוי..
- (4) ק + 7 + גג (2 קומות עליונות בנסיגה).
- (5) לשטח זה מתווסף מתחת לתאי שטח לדרכים 2,344, 8300 שטח שירות תת קרקעי עבור מיסעות ורמפות למרתפים תחתונים.
- (6) ק + 21.
- (7) שטחי חצר צמודים למבנים ומוסדות ציבור בנויים בקומת הקרקע לא יקטן מ-190 מ"ר. מיקומם יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
- (8) במקרים בהם כתוצאה מהשימוש הנעשה במבנה נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשירות ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לעיקרי ולהיפך.
- (9) במקרים בהם כתוצאה מהשימוש הנעשה במבנה נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשירות ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לעיקרי ולהיפך.
- (10) עד 4 מרתפים על כל שטח המגרש.
- (11) תכסית הבניה לא תעלה על 60% משטח המגרש כולל בליטות וגזוזטראות אך לא כולל מצללות (פרגולות)
על השטח המצויין ניתן לקבוע 100 מ"ר נוספים עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות..
- (12) גובה המבנה יהיה עד 17 מטר ממפלס הכניסה הקובעת.
- (13) זכויות עבור מיסעות ורמפות בתא שטח 1005 לחניון דיירים בתאי שטח 1001-1005.
- (14) לחניון ציבורי ב-4 מפלסים.
- (15) שטח מיועד למעבר כלי רכב בין מגרשים 6701 ו 6702 במרתפים 2-, 3-, 4-.
- (16) מפלס עליון ללא בניה לצורך מעבר תשתיות, ומתחתיו 3 מרתפי חניה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 98



תכנון זמין
מונה הדפסה 98

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים להגשת בקשה להיתר בניה למגרשי המגורים :

- 6.1.1 הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לכלל שטח התכנית, לאישור הוועדה המקומית. תכנית העיצוב האדריכלי תהיה על פי הנוהל העירוני המפורסם באותה עת.
 - א. התכנית תכלול פתרון עקרוני לפינוי אשפה, פריקה וטעינה.
 - ב. במסגרת תכנית העיצוב אדריכלי יקבעו תמהיל יח"ד, שלביות הביצוע והאכלוס.
 - ג. תכנית העיצוב תכלול פתרון תכנוני המאפשר שימוש בשפ"פ ובזיקת הנאה בפועל לציבור בכל שעות היממה ולצמיתות, על ידי היעדר גידור, תיחום, סימון, מכשולי מעבר וחיבור רחב דיו למערך השטחים הציבוריים מחוץ לקו הכחול.
 - ד. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי תיכלל התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה עפ"י דרישת מהנדס העיר והתקנים המקובלים לרבות נספחים נוספים ככל שידרשו.
 - ה. בתכנית לעיצוב אדריכלי ייבחן בין היתר נושא אוורור החניונים, כך שככל הניתן לא יופנה לכיוון השפ"פ.
 - ו. בתכנית העיצוב האדריכלית יקבעו הוראות לנטיעת עצי צל רציף, בהתאם למסמך מדיניות נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני- מחוז תל-אביב (דצמבר 2015).
- התכנית תכלול נטיעות צל לאורך המדרכות ובתחום השטחים הפתוחים. בתחום השפ"פ יוותר בית גידול רציף לנטיעות בעומק של 1.5 מ', ובנפח של 22 מ"ק לכל עץ. בשטחים המיועדים לחלחול בהתאם למסמך המדיניות כאמור לעיל.
 - ז. עומק בית גידול נטו לנטיעת עצים יהיה 1.5 מ' לפחות.
 - ח. תכנית הנטיעות לתכנית תכלול מפרט תחזוקה לכלל הגינות.
 - ט. רצועות הגינות העוטפות את מבני המגורים יפותחו ברצף- מלבד הכניסות לבניינים. רצועות הגינות תחול על השטח שאינו מוגדר בזיקת הנאה.
 - י. העיצוב הסופי של זיקת ההנאה ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.
 - יא. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.
 - יב. תכנית העיצוב האדריכלי שתובא לאישור הוועדה המקומית תתייחס בין השאר לנושאים : פתחים, פתרונות אוורור, הפרדת מערכות בין שטחים ציבוריים לשטחים פרטיים, מיקום מבואות, טיפול במטרדים וגובה קומות ציבוריות.

6.1.2 תנאים להוצאת היתר בניה למגרשי המגורים :

1. מתן התחייבות להתקשרות עם חברת ניהול ותחזוקת הרכוש המשותף בבניינים כולל טיפול במערכות נגר.
2. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה
3. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור
4. הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 1001, 1005 לרבות החניות שייקבעו בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.
5. התחייבות לפינוי כל השטחים הציבוריים (בהתאם לשלבויות שתיקבע בתכנית העיצוב) כולל הריסת המבנים/גדרות ופינוי כל פסולת הבניה, העתקה ועקירת עצים.



<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>6. התכנית נמצאת בתחום מגבלות הבניה מר"ס 1 כמוגדר בתמ"א 2/4 וכמסומן בתשריט. היתרי בניה יינתנו בכפוף להוראות התמ"א כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח האקוסטי לתמ"א.</p> <p>7. תכנית הפיתוח תכלול גם תכנית הנדסית מפורטת לניהול נגר. יפורטו פתרונות השהייה וחלחול לרבות התקנת מתקנים לאיסוף מי נגר מגגות ומהשטחים המרוצפים ופתרונות ניקוז ליתרת מי הנגר. התכנית תתייחס לחתך הקרקע ולמרתפים ותפרט פתרונות אשר יוטמעו בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>8. תכנית פינוי וסילוק פסולת בנין וחומרי חפירה.</p> <p>6.1.3 תנאים למתן היתר בניה לכל תחום התכנית יהיה אישור הרשויות המוסמכות לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת.</p>	
<p>רישום זיקת הנאה</p>	<p>6.2</p>
<p>1. שינוי בגבולות ותוואי זיקת ההנאה במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי באישור הוועדה המקומית, לא יהוו שינוי לתכנית זו ובתנאי שסך כל השטח הכולל לזיקות ההנאה יישמר.</p> <p>2. יובטחו התנאים לשימוש בזיקת ההנאה ובשפ"פ בפועל לציבור בכל שעות היממה ולצמיחות.</p> <p>3. בשטח המסומן בזיקת הנאה למעבר לרכב בתא שטח 1002 תותר זיקת הנאה לצמיחות למעבר רכב לתא שטח 4010</p> <p>4. במרתפי החניה וברמפות המובילות אליהם תותר זיקת הנאה החדית לכלל בעלי הדירות בתאי השטח הכלולים בתכנית. השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ורכב ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין</p> <p>5. במרתפי החניה שבמגרשי המגורים תותר הצמדת חניות לכלל בעלי הדירות בתאי השטח הכלולים בתכנית ובתנאי שתשמר זיקת מעבר.</p> <p>6. במגרשים 1001, 1002, 1005, 6801, 6802 תירשם זיקת הנאה להולכי רגל לטובת הציבור כמסומן בתשריט.</p>	
<p>הריסות ופינויים סימון בתשריט: מבנה להריסה</p>	<p>6.3</p>
<p>1. מבנים להריסה בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2. פסולת הבניין תטופל בהתאם לתכנית האב לפסולת בנין במחוז ת"א כפי שאושרה ע"י הוועדה המחוזית, או לפי הנחיות מנהל התכנון, המאוחר מביניהם.</p> <p>3. גריסות פסולת באתר תיעשה בהתאם לתכנית ניהול אתר שתאושר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>1. רחובות וחניה:</p> <p>תקן החניה למגורים יהיה 1:1 או התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה, הנמוך מביניהם. ליתר השימושים תקן החנייה התקף לעת מתן היתר הבנייה ויהיה תקן מירבי.</p> <p>תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפי התקן התקף ויהיה מינימלי.</p> <p>החניה תהיה בתת הקרקע.</p> <p>לא תותר הצמדת חניה לשימושים שאינם למגורים. החניה למגורים תופרד מחניה לשימושים אחרים.</p> <p>חניה לאופניים ורכב דו גלגלי תהיה במפלס חניון עליון. תוסדר במבנים מעלית מותאמת להובלת אופניים.</p>	



<p>חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>בתחום זיקת הנאה ישמר עומק קרקע לנטיעות, הטמנת תשתיות רחוב והצבת אביזרי רחוב. תחום זיקת הנאה יפותח ברצף עם המדרכות ויהיה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה. בתת הקרקע בייעוד דרך, שצ"פ ושב"צ - תותר חניה ציבורית בלבד ומעבר כלי רכב.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.5</p>
<p>1. עצים מיוחדים, גדולים ובעלי ערך גבוה לשימור ישולבו בנינוי ככל שניתן. יתרתם יועתקו על נופם ובית גידולם אל מחוץ לאתר. 2. עצים להעתקה יועתקו במידת האפשר, לשטחי השצ"פ בגבול התכנית. כל זאת בהנחיית מהנדס העיר ואגף שפ"ע של העירייה. 3. עצים להעתקה יועתקו בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה. 4. עצים לכריתה יש לתת פיצוי נופי ע"י שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבניה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה. 5. כריתה והעתקת עצים תתבצע, ככל שנדרש, לאחר קבלת היתר בניה ואישור מפקיד היערות. 6. לצורך היתר כריתה יש להציג את רשימת העצים המיועדים לכריתה ותחשיב פיצוי נופי.</p>	
<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>המבנים המתוכננים יעמדו בתקן הישראלי לבניה ירוקה ובהתאם לקובץ ההנחיות של הועדה המקומית ו/או מהנדס העיר לעת הוצאת היתר.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.7</p>
<p>כתנאי למתן היתר בניה ייקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על פי הנחיות ודרישות הרשות לאיכות הסביבה. 1. בשלב התכנון המפורט, בעת שתיקבע תכנית ההריסה, הדיפון והחפירה, יוכן דו"ח הבוחן את השפעת התכנית על פיזור האבק בסמוך לשימושי קרקע רגישים, שיוטמע בהיתר הבניה ויהיה תנאי לביצוע בשטח. 2. מפלסי הרעש הנוצרים בעת ההקמה לא יחרגו מהקריטריונים המפורטים בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג- 1992 ותקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1-1990. 3. הכניסה לאתר החפירה, תבוצע ככל הניתן מהחזית המערבית של התכנית, שהינה החזית המרוחקת מבני מגורים. 4. המשאיות הכבדות יעברו, ככל האפשר, בכבישים עורקיים ובנתיב הקצר ביותר מהכבישים אלו לשטח התכנית. 5. יש לרכז את הפעילות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את תקופת חשיפת הרעש של התושבים הגרים מסביב לפרויקט. 6. בשלב התכנון המפורט יבחן הצורך באמצעים נוספים, בהפעלת מיקרופיילר וברייקר, כגון שימוש במסכים ניידים או צמצום שעות הפעילות של כלים אלו. 7. שטחי התארגנות: 7.1 גריסה באתר תבוצע בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה ועל פי הנחיותיה. 7.2 תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח פסולת ועודפי עפר מעודכן ומפורט בו יוצגו נתוני הפסולת המעודכנים.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.8</p>
<p>1. תותר הנחת קווי תשתית ומערכות ניהול נגר עילי בכל שטח התכנית. 2. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט סלולאר ותאורת רחוב), ביוב מים, גז ואחרות תהיינה תת קרקעיות.</p>	





תשתיות	6.8
<p>חשמל:</p> <p>1. כל תשתיות החשמל בתחום התכנית תהינה תת קרקעיות.</p> <p>2. שנאים ימוקמו במבנה נפרד או בחלק של בניין בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחק השנאים מתחומי המגורים ובתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>תקשורת:</p> <p>חדרי תקשורת ימוקמו בקומות הקרקע או המרתף של המבנים.</p> <p>מים ביוב ותיעול:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור נספחי מים, ביוב, ניהול מי נגר ועיבוי מי מזגנים הכלולים בתכנית העיצוב כמוגדר בסעיף 6.1 כדין</p>	
ניהול מי נגר	6.9
<p>1. תיוותר תכסית פנויה על ותת קרקעית של לפחות 15% משטח התכנית לטובת חלחול והחדרת מי נגר.</p> <p>2. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו') באישור מח' ניקוז בעירייה</p> <p>3. בתא שטח 4010 שטחים פתוחים לחלחול עפ"י תכנית תא/מק/צ.</p>	
סטיה ניכרת	6.10
<p>מספר היחידות לא יעלה על 474 יח"ד</p>	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.11
<p>בתחום תכנית זו לא יינתנו זכויות נוספות מכח תמ"א 38</p>	
איחוד וחלוקה	6.12
<p>התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	
רישום שטחים ציבוריים	6.13
<p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, דרכים, שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור ושבי"צ וכן השטחים הבנויים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ושטחי החוץ המוצמדים אליהם בתחום מגרש בייעוד מגורים ד' יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין, בהתאם לדין ובהתאם להוראות איחוד וחלוקה ורישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.</p> <p>2. השטחים הציבוריים במגרשים בייעוד מגורים ד' ימוקמו בקומות הקרקע, ו/או בקומות הרציפות מעליה.</p> <p>לגבי שטחים אלה ושטחי החוץ המוצמדים אליהם תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור. האמור מתייחס גם לשטח המוצמד.</p>	

6.14	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה
	<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהיה עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו תאום הנחיות לסימון ואזהרה עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית לגובה העולה על 60 מטר מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון ואזהרה.</p> <p>4. התכנית נמצאת בתחום מגבלות הבניה מר"ם 1. היתרי בניה יינתנו בכפוף להוראות התמ"א כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח האקוסטי לתמ"א.</p>



6.15	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	תוך 15 שנים מאישור התכנית.
--	----------------------------

