

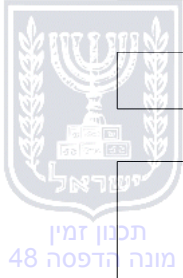
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0620104

תא/מק/4825 שיכון פועלי הנמל דרום

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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית ממוקמת במגרשים התחומים בין רחובות יהודה מכבי מצפון, סמטת חוני המעגל מדרום, רחוב מרים החשמונאית ממזרח, רחוב אבן גבירול ממערב. שטח התוכנית הינו כ-15 דונם.

בתחום התוכנית קיימים 7 מבני מגורים בהעמדה ניצבת לרחוב אבן גבירול ללא חזית פעילה.

מטרת התוכנית הינה לאפשר את התחדשות המבנים והמרחב ביניהם, בהתאמה למדיניות רחוב אבן גבירול וקביעת הוראות בינוי ועיצוב למספר קומות, צפיפות, ופיתוח חצרות פנימיות תוך יישום תמריצי תמ"א 38. כמו כן מטרת התכנית היא לקדם את נושא דיור בהישג יד אשר מהווה תועלת ציבורית בתוכנית זו המהווה יעד אסטרטגי בעל חשיבות עירונית, אזורית וארצית וזאת בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הנחיות הוועדה המקומית ומדיניות עיריית תל אביב יפו.

הבינוי המוצע כולל דופן לרחוב אבן גבירול ובה מסחר וקולונדה בקומת הקרקע ובגובה כולל עד 9 קומות. גובה האגפים הפנימיים עד 8 קומות.

התוכנית כוללת הקצאת שטחי ציבור בנויים, דיור בהישג יד, הפקעות הכלולות בתוכנית מתאר ארצית 71ב' וכן הפקעה נוספת בהמשך לה לטובת רצף המדרכות ושבילי האופניים לאורך רחוב אבן גבירול.

כמו כן, מאפשרת התוכנית מעברים להולכי הרגל בין הרחובות אבן גבירול ומרים החשמונאית על ידי קביעת זיקת הנאה לציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	תא/מק/4825 שיכון פועלי הנמל דרום
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	507-0620104
1.2	שטח התכנית	14.966 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)
	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 179732  
 קואורדינאטה Y 666677

### 1.5.2 תיאור מקום

ממערב : רח' אבן גבירול  
 מצפון : רח' יהודה המכבי  
 מזרח : רח' מרים החשמונאית  
 מדרום : חלקה 1029 בגוש 6212

### 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
	170	אבן גבירול	תל אביב-יפו
	176	אבן גבירול	תל אביב-יפו
	180	אבן גבירול	תל אביב-יפו
	178	אבן גבירול	תל אביב-יפו
	174	אבן גבירול	תל אביב-יפו
	172	אבן גבירול	תל אביב-יפו
	182	אבן גבירול	תל אביב-יפו
	ג2	יהודה המכבי	תל אביב-יפו
	ב2	יהודה המכבי	תל אביב-יפו
	א2	יהודה המכבי	תל אביב-יפו
	17	מרים החשמונאית	תל אביב-יפו
	7	מרים החשמונאית	תל אביב-יפו
	13	מרים החשמונאית	תל אביב-יפו
	15	מרים החשמונאית	תל אביב-יפו
	9	מרים החשמונאית	תל אביב-יפו
	11	מרים החשמונאית	תל אביב-יפו
	5	מרים החשמונאית	תל אביב-יפו

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6212	מוסדר	חלק	971-972, 1015-1016, 1031-1032	1010, 1030

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 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	0			22/08/1976
תמא/ 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	3366	2848		31/07/1986
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640		18/05/2005
תמא/ 38 / 3 / א	כפיפות	תכנית זו כוללת תמריצים לחיזוק מתוקף תמא 38/3. לא ינתנו תמריצים נוספים לחיזוק מתוקף תמ"א 38 על שינוייה. תכנית זו הינה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38	7400	1488		13/12/2016
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
תתל/ 71 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71 / ב. הוראות תכנית תתל/ 71 / ב תחולנה על תכנית זו.	7510	6144		23/05/2017
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
507-0271700	שינוי	תכנית צ'. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 507-0271700. תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו. הוראות תכנית זו יבוטלו לעניין זכויות הבניה ושאר הוראות תכנית זו ימשיכו לחול.	7304	8757		18/07/2016

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
מ	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית מ בתחום הקו הכחול	3137			18/12/1984
תא/ 3440	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/3440 בתחום הקו הכחול	5526	4150		10/05/2006
תא/ 50	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 50. הוראות תכנית תא/ 50 תחולנה על תכנית זו.	1064			19/12/1940
תא/ ג	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תוכנית ג תחולנה על תכנית זו. הוראות תכנית זו יבוטלו לענין זכויות בניה.	4208	2974		21/04/1994
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית תא/ע/1 תחולנה על תכנית זו. הוראות תכנית זו יבוטלו לענין זכויות בניה.	5264	1594		15/01/2004
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
507-0177683	כפיפות	תכנית 4053 למסגרות חינוכיות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/507-0177683. הוראות תכנית 507-0177683 תחולנה על תכנית זו. מספר פנימי לתכנית : 4053	7234	4616		27/03/2016
תא/ 483	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 483 בתחום הקו הכחול	1142	873		24/12/1964
תא/ 568	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 568 ממשיכות לחול.	1158	1238		04/02/1965
תא/ ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	4978	2239		16/04/2001

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.				
תממ/ 2 /5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /5. הוראות תכנית תממ/ 2 /5 תחולנה על תכנית זו.	5731	340		30/10/2007
תא/ 763	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 763 ממשיכות לחול.	995	796		14/02/1963
תא/ B	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ B ממשיכות לחול.	1252	162		25/02/1943
507-0501155	כפיפות	תוכנית משלימה לתוכניות לקווי מתע"ן בעיר תל-אביב-יפו. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0501155. הוראות תכנית 507-0501155 תחולנה על תכנית זו.	8195	9854		08/04/2019
תא/ 418	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 418 ממשיכות לחול.	483	1102		28/06/1956





## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון בר אוריין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון בר אוריין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 36 06/11/2019	גדעון בר אוריין	06/11/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	מחייב לנושאים : מספר קומות, קווי בניין, מרווח בין הבניינים וממדי החצרות	07: 56 21/11/2022	גדעון בר אוריין	12/05/2022	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		18: 33 19/09/2022	אבירם אגאי	07/03/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		12: 07 22/11/2022	שבתאי גונן	21/11/2022	1		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח 1 - טבלה + קובץ תמונות	09: 27 13/08/2019	שבתאי גונן	31/07/2019	40		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 17 06/08/2018	יובל שם אור	31/05/2018	27		מנחה	איכות הסביבה
לא		17: 28 27/11/2019	גלית אציל לדור	21/11/2019	26		מחייב	טבלאות הקצאה

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
	פרטי			בית וגג ג.ל	רמת גן	דרך אבא הלל	17	03-5663355	03-5663355	office@baitvegag.co.il
	פרטי			קבוצת משולם לווינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	23	03-7100200	03-7100200	alotan@levinstein.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית תל אביב	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-7247276	03-7247276	office@mail.tel-aviv.gov.il

**1.8.2 יזם**

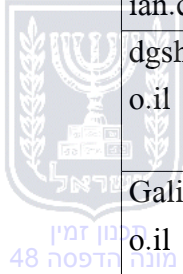
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בית וגג ג.ל	רמת גן	דרך אבא הלל	17	03-5663355	03-5663355	office@baitvegag.co.il
פרטי			קבוצת משולם לווינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	23	03-7100200	03-7100200	alotan@levinstein.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גדעון בר אוריין		בר אוריין אדריכלים	תל אביב- יפו	בלפור	44	0747884400		office@baror ian.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
שמאי	שמאי	גלית אציל לדור	023646599	גלית אציל לדור שמאות מקרקעין בע"מ	הוד השרון	הנגר	24			Galit@atsil.c o.il
אגרונום	יועץ	שבתאי גונן		גונן עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(1)		079-5599799	09-7496374	info@trees.c o.il
מודד	מודד	נתן שלסינגר	1234		ראשון לציון	(2)		03-9523332	03-9522628	office@dnts. co.il
	יועץ סביבתי	יובל שם אור	28233	וואווא אדריכלות ירוקה בע"מ ) (WAWA	גבעתיים	גנסין	16	03-7325126	03-7325126	office@gbwa wa.com

(1) כתובת: ת.ד. 926, כוכב יאיר 4486400.

(2) כתובת: החומה 12.



**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
אגף אבן גבירול	חלק המבנה הפונה לאבן גבירול
אגף החצר הפנימית	חלק המבנה הפונה לחצר הפנימית
אגף מרים החשמונאית	חלק המבנה הפונה לרחוב מרים החשמונאית
דיור בהישג יד	דיור בהישג יד כהגדרתו בחוק ובהתאם לתוספת השישית לחוק.
מבנים פינתיים	המבנים בכתובת אבן גבירול 170, 182
מתחם 1	כולל את תאי השטח 100, 206, 209, 207
מתחם 2	כולל את תאי שטח 106, 202, 203, 204, 210, 208
תכנית המתאר	תוכנית מתאר מקומית לתל אביב יפו תא/5000

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**

התוכנית מאפשרת התחדשות המבנים הקיימים כוללת ערוב שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור בנויים וקובעת הוראות בינוי ועיצוב המגדירות גובה, מספר קומות, צפיפות, ופיתוח קרקע בהתאם למדיניות רחוב אבן גבירול ועל פי סעיף 23 לתוכנית מתאר ארצית 38. בנוסף, התוכנית מטמיעה את ההפקעה הכלולה בתוכנית מתאר ארצית 71ב' והפקעה נוספת לטובת רצף מדרכות ושילבי אופניים הקיים ברחוב. קביעת 2 מתחמי איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים (מתחם 1 ו-2), על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה ה-1965.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הגדרת שטחי הבנייה הכוללים מעל הקרקע באמצעות זכויות בנייה תקפות ויישום תמריצי תמ"א 38 בכפוף לנפחי הבנייה המתקבלים על פי קווי בניין, מספר קומות, נסיגות ותכסיות מותרות, הקטן ביניהם. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת נפחים אלו יבוטלו.
- הרחבת דרך ברחוב אבן גבירול באמצעות הפקעה ברוחב של 4 מטרים.
- זיקות הנאה:
  - קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בתחום הקולונדה הפונה לרחוב אבן גבירול בעומק שלא יפחת מ-4 מטרים, ובחזית הפונה לרחוב יהודה המכבי בעומק שלא יפחת מ-7 מטרים, מהם שלושה בתחום הקולונדה.
  - במגרשים בהם לא תמוקם רמפת חניה, תיקבע זיקת הנאה ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מטרים, באופן שיצור גישה מעבר הולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-3 מטרים המקשר בין רחובות אבן גבירול ומרים החשמונאית.
  - תמהיל שימושים-על פי השימושים בתוכניות הראשיות ותוכנית המתאר כלהלן:
    - ביטול חזית מסחרית לאורך רחוב חוני המעגל
    - קביעת שימושים ציבוריים בקומת הקרקע בכל אחד מהמגרשים הפינתיים (100 ו-106) בשטח כולל שלא יפחת מ-250 מ"ר (עיקרי + שירות) לכל תא שטח וקביעת הוראות לגביהם.
    - קביעת שימוש למגורים בקומת הקרקע באגף מרים החשמונאית ובאגף החצר כהגדרתם בתוכנית.

4.4 קביעת חובת שימושים לתעסוקה בשטחי קומה א' באגפי אבן גבירול (בכל אחד מתאי שטח 105-101)  
5. קביעת הוראות בינוי למבנים הכוללים כל אחד חצר פנימית ובה 3 אגפים: אגף "אבן גבירול" ואגף "חצר פנימית" עד 8 קומות וקומת גג חלקית. אגף "מרים החשמונאית" עד 6 קומות ו-2 קומות חלקיות כמפורט בנספח הבינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

5.1 קביעת קו בניין 0 לרחוב אבן גבירול ולסמטת חוני המעגל.

6. קביעת צפיפות כלהלן:

6.1 קביעת שטח ממוצע 80 מ"ר עיקרי ליחידות דיור

6.2 לפחות 25% מכלל יחידות דיור בכל בניין יהיו דירות קטנות בשטח כולל (עיקרי+שירות) של עד 65 מ"ר.

6.3 קביעת דיור בהישג יד לתקופה של 20 שנה בהיקף של 10% מסך יחידות דיור אשר יחשבו מזכויות הבנייה מיום זמין

המתווספות מכח תוכנית זו וילוו בהסכם עם העירייה בכל הנוגע לניהולן ואחזקתן כתנאי להיתר בנייה.

7. קביעת הוראות תנועה וחנייה כולל כניסות כלי רכב לחניונים תת קרקעיים.

8. קביעת הוראות להכנת תוכנית עיצוב ופיתוח.

9. קביעת הוראות לאיכות סביבה.

10. קביעת 2 מתחמי איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים (מתחם 1 ו-2) על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון

והבנייה תשכ"ה 1965



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	106 - 100
דרך מאושרת	211, 208 - 202, 200
דרך מוצעת	210, 209, 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	100
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	211, 208, 207, 202, 200
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	106 - 100
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	202
גבול מתחם	דרך מאושרת	211, 208 - 202, 200
גבול מתחם	דרך מוצעת	210, 209, 201
גבול מתחם	מגורים ג'	106, 105, 101, 100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	106 - 100
חזית מסחרית	מגורים ג'	106 - 100
להריסה	דרך מאושרת	208, 207, 200
להריסה	דרך מוצעת	210, 209, 201
להריסה	מגורים ג'	106 - 100
סטיו	מגורים ג'	106 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	211, 208 - 202, 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	210, 209, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	106, 101, 100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	195	1.30
דרך מוצעת	3,520	23.52
מגורים ג'	11,251	75.18
סה"כ	14,966	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,804.1	18.65
דרך מוצעת	922.93	6.14
מגורים ג'	11,306.98	75.21
סה"כ	15,034.01	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מרתפים- בהתאם להוראות תוכנית ע 1. בנוסף, באגף הפונה לרחוב אבן גבירול יותרו שימושים מסחריים ושימושי תעסוקה, ובתאי שטח 100 ו-106 ייקבעו שימושים ציבוריים בהיקף של עד 120 מ"ר</p> <p>ב. קומת קרקע-</p> <p>1. באגפי אבן גבירול תחויב חזית מסחרית וקולונדה ברוחב שלא יפחת מ-4 מטרים. השימושים המפורטים לגבי חזית מסחרית יהיו על פי תוכניות תקפות.</p> <p>2. באגף החצר ואגף מרים החשמונאית יותרו, מבואות, שטחים משותפים לכלל הדיירים ומגורים.</p> <p>3. בתאי שטח 100 ו-106 יקבעו שטחים ציבוריים בנויים בהיקף כולל של 250 מ"ר (עיקרי+שירות) לכל תא שטח לשימושים כדלהלן: מוסדות חינוך, דת, תרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות ומשרדי רשות מקומית ובכל מקרה יותרו שימושים שאינם מהווים מטרד למגורים.</p> <p>ג. באגפי אבן גבירול יותרו יציעים לשימושי מסחר.</p> <p>ד. בקומה ראשונה מעל קומות המסחר באגפי אבן גבירול, בתאי שטח 105-101 יחויבו שימושי תעסוקה/ מסחר ובשטח שלא יפחת מ-240 מ"ר (עיקרי+שירות), כדוגמת משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ותעשייה עתירת ידע. לשטחים אלה תותר כניסה עצמאית ונפרדת.</p> <p>ה. בקומות העליונות מעל קומות המסחר והתעסוקה באגפי אבן גבירול יותרו שימושי מגורים.</p> <p>ו. בקומות העליונות מעל קומת הקרקע באגפי החצר ומרים החשמונאית יותרו שימושי מגורים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גובה המבנים ומספר קומות:</p> <p>1.1 חלקות 105-101:</p> <p>גובה אגפי רחוב אבן גבירול יהיה עד 8 קומות וקומת גג חלקית ובנוסף ארובה של עד 2 מ' לצורך אוורור בתי אוכל בקומת הקרקע.</p> <p>גובה אגפי החצרות הפנימיות יהיה עד 8 קומות וקומה חלקית</p> <p>גובה אגפי רחוב מרים החשמונאית יהיה עד 6 קומות ו-2 קומות חלקיות.</p> <p>1.2 חלקות 100, 106: גובה הבינוי יהיה עד 8 קומות וקומת גג חלקית ובנוסף ארובה של עד 2 מ' לצורך אוורור בתי אוכל בקומת הקרקע.</p> <p>2. גובה הקומות:</p> <p>גובה כל מבנה יהיה בהתאם למספר הקומות וגבהי הקומות המותרים.</p> <p>2.1 גובה קומת הקרקע המסחרית באגף אבן גבירול יהיה עד 6 מטרים. תותר הקמת קומת גלריה בשטח שלא יעלה על 30% משטח הקומה, ובנסיגה שלא תפחת מ-3 מטרים מהחזית לרחוב.</p> <p>2.2 גובה קומת הקרקע הציבורית במבנים הפינתיים כהגדרתם בתכנית יהיה עד 6 מטרים.</p> <p>2.3 גובה קומת טיפוסית יהיה עד 3.30 מטרים ברוטו</p> <p>2.4 גובה קומת הגג לא יעלה על 5 מטרים כולל מעקה. לא תותר הבלטת מתקנים טכניים/חדרים טכניים מעל לגובה זה.</p> <p>3. אגף אבן גבירול:</p> <p>3.1 ממדי עומק אגף אבן גבירול לא יפחת מ-12 מטרים</p>



4.1

מגורים ג'

- 3.2. עומק שטחי המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ-5 מטרים בהיקף של לפחות 50% מאורך החזית. ביתר שטחי החזית עומק המסחר לא יפחת מ-3 מטרים.
- 3.3. שטחי השרות ימוקמו בעורף אגף זה ולא תותר הפנייתם לחזית הרחוב.
- 3.4. היתר שולחנות וכסאות יאושר רק בחזיתות העסק.

4. תכסית

- 4.1 תכסית המבנים לא תעלה על 60%. למעט תא שטח 106 בו תותר תכסית עד 70%.
- 4.2 תכסית קומת המרתף לא תעלה על 85% לטובת שטח לחילחול ונטיעות אשר בין היתר ימוקם ברצועה של 2 מטרים לפחות לאורך רחוב מרים החשמונאית.

5. קווי בניין, נסיגות ומרווחים בין הבניינים, כלהלן:

5.1. קווי הבניין מעל הקרקע:

צידי - 3 מטרים

קדמי אבן גבירול- אפס

קדמי למגרש 2242 (הפונה לרחוב חוני המעגל)-אפס

קדמי יהודה המכבי -4 מטרים

קדמי מרים החשמונאית- 4 מטרים

5.2. נסיגות:

קומת קרקע תהיה בנסיגה כלהלן:

לאבן גבירול- 4 מטרים ותלווה בקולונדה וזיקת הנאה להולכי רגל.

ליהודה מכבי- 3 מטרים ותלווה בקולונדה וזיקת הנאה להולכי רגל

למרים החשמונאית- 3 מטרים ותלווה ברצועת עמודים מפולשת.

5.3. קומת הגג תהיה בנסיגה כלהלן:

לאבן גבירול- 3 מטרים

למרים החשמונאית- 2 קומות עליונות בנסיגה 3 מטרים

לאגף החצר הפנימית - 2 מטרים

בבניינים הפינתיים (אבן גבירול 170,182) הנסיגה בקומת הגג תהיה כלהלן:

תא שטח 100 (אבן גבירול 182) 3 מטרים לרחוב אבן גבירול וליהודה המכבי, 2 מטרים למרים

החשמונאית ולחצר הפנימית

תא שטח 106 (אבן גבירול 170): 3 מטרים לרחוב אבן גבירול, 2 מטרים למרים החשמונאית ולחצר

הפנימית.

5.4. המרווח בין הבניינים וממדי החצרות כמצוין בנספח הבינוי.

5.5 חצרות פנימיות: במבנים בתאי שטח 100-105 שטח החצר הפנימית לא יפחת מ-200 מ"ר. לא

יותר חצרות פרטיות בשטח זה.

6. מרפסות

6.1. בנוסף לשטחי הבנייה כאמור בטבלה 5, יותרו שטחים לגזוזטראות. שטח גזוזטרה יהיה עד 14 מ"ר, ובלבד ששטחן הממוצע של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר ליחידות דיור.

6.2. ניתן לנצל שטחים אלה למרפסות בלבד. שטחים שלא ניתן יהיה לנצלם יבוטלו ותירשם על כך הערת אזהרה.

6.3. לא תותר הבלטת המרפסות באגף אבן גבירול.

6.4. תותר הבלטת מרפסות בעומק של 1.6 מטרים מעבר לקווי בניין בחזית מרים החשמונאית,

לחצר הפנימית. לרחוב יהודה המכבי וסמטת חוני המעגל עד 1.2 מטרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



4.1	מגורים ג'
	<p>7. כניסות</p> <p>7.1. הכניסות לאגפי המגורים יהיו מרחוב מרים החשמונאית, ומהחצרות הפנימיות. לא יותר מבואות כניסה בחזית רחוב אבן גבירול למעט כניסה למשרדים בשטח המינימלי הנדרש.</p> <p>7.2. הכניסות לשטחים הציבוריים במגרשים הפינתיים יהיו מרחוב יהודה המכבי ומסמטת חוני המעגל.</p> <p>8. בריכת שחייה:</p> <p>8.1 תותר הקמת בריכה שחיה בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים סולאריים וכן למערכות הטכניות, במסגרת הגובה המותר בתוכנית זו ואישור מיקום ושטח הבריכה במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>8.2 מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.0 מטרים ממעקה הגג, כמו כן יותר מעקה שקוף לבריכה, בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות. לא יותר קירוי מעבר לגובה הקבוע בהוראות תכנית זו.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות בינוי</p> <p>9. הוראות לשטחי הציבור הבנויים בתאי שטח 100 ו-106:</p> <p>בתאי שטח 100 ו-106 יקבעו שטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקע בהיקף כולל של 250 מ"ר (עיקר+שירות) לכל תא שטח בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1.ב.3). בנוסף, יוקצו שטחים תת קרקעיים לטובת הפעלת השימוש הציבורי בהיקף של עד 120 מ"ר בכל תא שטח ותתאפשר תוספת של 10% ככל שימצא כי הדבר נדרש ובכפוף לחוות דעת מה"ע או מי מטעמו כי אכן נדרש. מיקומם של שטחי השירות יקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>9.1 השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הצמודות להם ייבנו על ידי מבקש ההיתר.</p> <p>9.2 השטחים הציבוריים הבנויים יהיו רציפים ורגולריים.</p> <p>9.3 פריסה, מיקום ותצורה סופית של שטחי הציבור בקומת הקרקע תיקבע בתוכנית העיצוב.</p> <p>9.4 הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתוכנית העיצוב.</p> <p>9.5 הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובלט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.</p> <p>9.6 המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים.</p> <p>9.7 גובה הקומה בשטחים הציבוריים הבנויים יקבע במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה.</p> <p>9.8 שטחי הציבור הבנויים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים ובהתאם לתוכנית העיצוב שתאושר כתנאי להיתר בניה.</p> <p>9.9 בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.</p> <p>9.10 חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתוכנית העיצוב.</p> <p>9.11 תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים.</p> <p>9.12 יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>השימושים הסחירים והשימוש הציבורי.</p> <p>9.13 תקן החניה לשימוש הציבורי יהיה בהתאם לתקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה וימוקם במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. כמו כן ייקבעו מקומות חניה לאופניים ולאופנועים וכן מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור שטחים טכניים ופינוי אשפה.</p> <p>9.13 תכנית העיצוב תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב.</p> <p>9.14 בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.</p> <p>9.15 תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה ותאורה טבעית.</p> <p>9.16 שטחי הציבור הבנויים יכללו חצר בצמוד להם אשר השימוש בה, ממדיה ואופן פיתוחה ייבחנו במסגרת תכנית העיצוב.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>מרתפים עפ"י הוראות ע 1 למעט הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותרו שימושי מסחר ותעסוקה באגף אבן גבירול.</li> <li>2. קו בניין למרתפים לרחוב מרים החשמונאית יהיה 2 מ'.</li> <li>3. תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש לטובת חילחול.</li> <li>4. גובה קומת המרתף העליונה יהיה עד 5 מ'.</li> </ol>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיקבע ותירשם זיקת הנאה לטובת הציבור כמסומן בתשריט.             <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1 ברחוב אבן גבירול תיקבע זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-4 מטרים. ברחוב יהודה המכבי תיקבע זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-7 מטרים.</li> <li>1.2 במגרשים בהם לא תמוקם רמפת חניה, תיקבע זיקת הנאה ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מטרים בכל אחד מהמגרשים הסמוכים זה לזה, באופן שיצרו יחד מעבר הולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-3 מטרים המקשר בין רחובות אבן גבירול ומרים החשמונאית.</li> </ol> </li> </ol>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הנחיות מיוחדות צפיפות ותמהיל דיור:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. סה"כ יחידות דיור בתחום התוכנית יהיה עד 430 יחידות דיור.</li> <li>2. שטח ממוצע בכל תא שטח יהיה 80 מ"ר עיקרי ליחידת דיור. לפחות 25% מכלל יחידות דיור בכל בניין יהיו דירות קטנות בשטח כולל (עיקרי ושרות) של עד 65 מ"ר.</li> <li>3. בתאי שטח 101-105 יוקצו 10% ממספר הדירות המהוות תוספת מעל המצב הקיים לטובת דיור בהישג יד לתקופה של 20 שנה בכפוף להסכם עם עיריית תל אביב יפו המהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה.</li> <li>תנאי להיתר בנייה בכל אחד מתאי שטח אלה הוא הבטחת הקמת יחידות הדיור בהישג יד על ידי היזם.</li> <li>4. תמהיל הדירות יקבע במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח ויחייב יצירת מגוון של דירות קטנות, בינוניות וגדולות.</li> </ol>

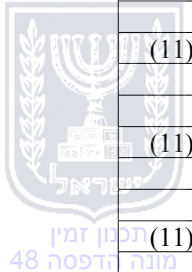




4.1	מגורים ג'
ו	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>1. תקן החנייה יהיה 1:0.8.</p> <p>2. יותרו עד 3 כניסות למרתפי החנייה לאורך רחוב מרים החשמונאית.</p>
ז	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>הוראות עיצוב חזיתות הבניינים</p> <p>1. לפחות 30% משטח החזית יהיה טיח או שווה ערך באישור אדריכל העיר.</p> <p>2. בחזית אבן גבירול לא תותר הבלטת מרפסות.</p> <p>3. בדירות הקטנות (עד 65 מ"ר) לא יחויבו מסתורי כביסה וכן לדירות הפונות לכל החזיתות בהן קיים כיוון אויר אחד.</p>
ח	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. לאורך רחוב מרים החשמונאית בתחום רצועת החילחול כאמור בסעיף 4.2 יועתקו עצים קיימים ויינטעו עצים בוגרים על פי הנחיות שיפורטו בתוכנית העיצוב הכוללת למתחם.</p> <p>2. עצים המסומנים להעתקה על פי נספח העצים יועתקו על פי מפרט אגרונום העירייה ובאישורו.</p> <p>3. מימדי החצר הפנימית יהיו על פי המסומן בנספח העיצוב. לא תותר הצמדת חצרות בכל שטח התוכנית.</p> <p>4. בחצרות הפנימיות תחויב אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מטרים.</p> <p>5. החצרות הפנימיות יפותחו באופן שיכלול 60% גינון ונטיעת עצים בוגרים על פי מפרט עירוני.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p> <p>השימושים יהיו בהתאם לשימושים ברצועת מטע"ן בתת"ל 71 ב'</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
												1501	4958		100	מגורים ג'	מגורים ג'	
										(1) 120		60	190		100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'	
(11)	(10)	(10)	(10)	(10)	(9)	(8)	(7)	(6) 63	(5) 60	(4)	(4)	(3) 1561	(2) 5148	1676	100	<סך הכל>	מגורים ג'	
												1449	4948		101	מגורים ג'	מגורים ג'	
												40	200		101	משרדים ג'	מגורים ג'	
(11)	(10)	(10)	(10)	(10)	(9)	(8)	(7)	(6) 63	(5) 60	(4)	(4)	(3) 1489	(2) 5148	1676	101	<סך הכל>	מגורים ג'	
												1449	4948		102	מגורים ג'	מגורים ג'	
												40	200		102	משרדים ג'	מגורים ג'	
(11)	(10)	(10)	(10)	(10)	(9)	(8)	(7)	(6) 63	(5) 60	(4)	(4)	(3) 1489	(2) 5148	1676	102	<סך הכל>	מגורים ג'	
												1449	4948		103	מגורים ג'	מגורים ג'	
												40	200		103	משרדים ג'	מגורים ג'	
(11)	(10)	(10)	(10)	(10)	(9)	(8)	(7)	(6) 63	(5) 60	(4)	(4)	(3) 1489	(2) 5148	1677	103	<סך הכל>	מגורים ג'	
												1449	4948		104	מגורים ג'	מגורים ג'	
												40	200		104	משרדים ג'	מגורים ג'	
(11)	(10)	(10)	(10)	(10)	(9)	(8)	(7)	(6) 63	(5) 60	(4)	(4)	(3) 1489	(2) 5148	1678	104	<סך הכל>	מגורים ג'	
												1449	4948		105	מגורים ג'	מגורים ג'	
												40	200		105	משרדים ג'	מגורים ג'	
(11)	(10)	(10)	(10)	(10)	(9)	(8)	(7)	(6) 63	(5) 60	(4)	(4)	(3) 1489	(2) 5148	1677	105	<סך הכל>	מגורים ג'	
												1404	4268		106	מגורים ג'	מגורים ג'	
										(1) 120		60	190		106	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'	
(11)	(10)	(10)	(10)	(10)	(9)	(8)	(7)	(6) 63	(5) 70	(4)	(4)	(3) 1464	(2) 4458	1190	106	<סך הכל>	מגורים ג'	
														855	200		דרך מאושרת	
														685	201		דרך מוצעת	
														422	202		דרך מאושרת	



מ"ר העיקרי בנוסף לשטח 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
													50	203		דרך מאושרת	
													122	204		דרך מאושרת	
													859	205		דרך מאושרת	
													172	206		דרך מאושרת	
													171	207		דרך מאושרת	
													122	208		דרך מאושרת	
													137	209		דרך מוצעת	
													97	210		דרך מוצעת	
													23	211		דרך מאושרת	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

**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**

**הוראות טבלה 5:**

- א) זכויות בנייה הינן על פי תוכניות תקפות ומתוקף תוכנית מתאר ארצית 38 ויקבעו סופית במסגרת היתרי הבנייה. הנ"ל מותנה בתכנון בפועל ובכמות יחידות הדיור שיכללו בבקשה להיתר בנייה עבור כל בקשה שתוגש ככל שהמבנים יוגשו עם מספר יחידות דיור מופחת מהמוצע בטבלת הזכויות, יגרעו השטחים בהתאם.
- ב) זכויות שאינן ניתנות לניצול במסגרת הוראות תוכנית זו כגון מגבלת מספר הקומות, קווי הבניין, נסיגות, וממדי חצר פנימית ומרווחים הקבועות בתוכנית זו - בטלות.
- ג) ניתן לנייד שטחים עיקריים לשטחי שירות בשימושים השונים.
- ד) שטחי היציעים באגף אבן גבירול יחושבו כהגדרתם בחוק.
- ה) גודל המגרש לחישוב זכויות הבנייה נקבע לפי שטח מגרש כולל שטח הפקעה עבור תוכנית מתאר ארצית תת"ל 71ב', בהתאם לתוכנית תא/ 4658-תוכנית משלימה לתוכניות לקווי מתע"ן בעיר תל-אביב-יפו
- ו) יותרו דירות עצמאיות בגג. יותר ניוד שטחים מקומות תחתונות לקומות עליונות ולהפך בקומות על קרקעיות בלבד.

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

- (1) הערך הינו מקסימלי. תתאפשר תוספת של 10% ככל שימצא כי נדרש ובכפוף לחוות דעת מע"ה או מי מטעמו..
- (2) שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת של הבניין, מחושבים משטחי הבנייה של המגרשים המקוריים לפני הפקעת תת"ל כלהלן: 1.1 על פי תוכניות תקפות: - תא/ 50, תא/ 568 הקובעת חזיתות מסחריות. תא/ג' הקובעת תוספת שטחי חדרי יציאה על הגג, נקבע על פי מספר יחידות דיור בקומה מתחת לקומת הגג לפי תכנון שיוצג לעת בקשה להיתר בנייה, הקלות הבנייה: 6% עבור שיפור תכנון + 2.5% עבור תוספת קומה. 1.2 תוספת שטחים מתוקף תמ"א 38/א על תיקוניה 1.3 מתוך סך כל השטחים העיקריים יוקצו: - שטחים למסחר כמפורט בסעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 3, שטחים לתעסוקה כמפורט בסעיף 4.1.1 ד', שטחים למבני ציבור כמפורט בטבלה (ההתפלגות תיקבע סופית בהיתר על פי תוכנית העיצוב)..
- (3) שטחי שרות-בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (שטחי מרחבים מוגנים לדירות, ליחידות המסחר והמשרדים), תכניות תקפות, הקלות לרבות התאמה לנגישות 5%, פרוטוקול שטחי שירות לתכנית 50 ג' ותמ"א 38 על תיקוניה.
- (4) לפי תכנית ע-1.
- (5) חישוב התכסית ייעשה ללא הגוזזטראות.
- (6) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: עד 63, כמפורט בסעיף 4.1.2 ד'. במגרשים 105-101, יוקצו 10% ממספר הדירות המהוות תוספת מעל המצב הקיים לטובת דיור בהישג יד..
- (7) גובה המבנים המירבי בהתאם למספר הקומות המותר וגבהי הקומות המותרים..
- (8) כמפורט בסעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 1.
- (9) לפי תכנית ע-1.
- (10) קווי בנין עפ"י סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 5.
- (11) בנוסף לשטחים המרבים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר ליחיד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטח הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר ובהתאם לסעיף 4.1.2 א' (6). שטחי מרפסות שאינן ניתנות לניצול בטלות..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>תנאי הגשת בקשה להיתר בנייה הינו הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כוללת למתחם ואישורה על ידי הוועדה המקומית, אשר תכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים: בינוי, מיקום כניסות למבנים ולחניונים, פרוט תמהיל יחידות דיור, הצגת שטחי התעסוקה, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים, קביעת מפלסי פיתוח, מיקום שטחי החילחול, נטיעות, הוראות לבנייה ירוקה, פרוט חזיתות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, מיקום פתרונות אוורור החניונים, גישות להולכי רגל ורכב, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכדומה.</p>	

<p><b>6.2 דרכים וחניות</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה אשר יתואם סופית בתוכנית העיצוב.</p> <p>ב. לא תותר חנייה על קרקעית בתחום המגרשים.</p> <p>ג. לא תותר כניסה לחנייה מרחוב אבן גבירול ויהודה המכבי.</p> <p>ד. תקן החנייה למגורים יהיה 1:0.8.</p> <p>תקן החנייה לשטחי המסחר והתעסוקה יהיה 0.</p> <p>תקן החנייה שטחי הציבור הבנויים, יקבע בהתאם לתקן החניה בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>ה. נספח תנועה וחנייה יהיה מחייב בנושא כניסה לחניונים תת קרקעיים. יותרו עד 3 כניסות לחניונים תת קרקעיים מרחוב מרים החשמונאית בלבד. לעת הוצאת היתר בנייה תיבחן אפשרות צמצום הכניסות לחניונים ל-2 בכפוף לחוות דעת אגף התנועה. שינוי במיקום כניסות אלה יהיה בכפוף לאישור אגף התנועה לעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>לא תתאפשר כניסת רכבים לחניות מרחוב אבן גבירול.</p> <p>במקרה של מימוש מגרש אבן גבירול 170 טרם מימוש המגרש בו קיימת רמפה על פי נספח התנועה, תותר הקמת רמפה זמנית בתחום מגרש אבן גבירול 170 (לא כולל בתחום שטח ההפקעה בסמטת חוני המעגל) אשר תפורק עם הקמת הרמפה במגרש הסמוך.</p> <p>ו. בכל שטחי המרתפים יחויב רישום המעברים כזיקת הנאה לכלי רכב למגרשים סמוכים.</p> <p>ז. פתרון חנייה באמצעות מתקנים אוטומטים ו/או מעליות חנייה או כל שילוב ביניהם ייבחן לעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>ח. יותקנו חניות אופנועים ואופניים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה ועל פי ההנחיות המרחביות המאושרות על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ט. גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 5 מטרים (מהחלק הנמוך) עבור שטחי גינון ובתי גידול, פתרונות קונסטרוקטיביים ומערכות טכניות.</p> <p>י. תותר פריקה וטעינה בתת הקרקע.</p> <p>יא. רמפת הכניסה והיציאה מהחנייה תהיה מרוחקת מפתחי שימושים רגישים.</p> <p>יב. יותר מרתף חניה משותף בכפוף להסדרת כניסות משותפות ורישום זיקות הנאה החדידות.</p>	

<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>א. לפחות 15% משטח המגרשים הסחירים יהיו שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי התוכנית.</p> <p>ב. פתחי פליטת אוורור החניונים יהיו במפלס הגג, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה. בסמכותה של האחרונה להקל מהוראות סעיף זה באם לדעתה אין בהקלה זו פוטנציאל למטרדים. בכל מקרה לא תותר הפניית תריסי פליטת אוורור לכיוון מעברים ציבוריים, באזור בו צפויה שהיית אנשים, מבני ציבור ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אוורור לשימושים רגישים של</p>	

6.3 איכות הסביבה	6.3
<p>המבנים.</p> <p>ג. כל שטחי המסחר יחויבו בחיבור לפיר וארובה בגובה של 2 מטר מעל הגג העליון או מעקה הגג.</p> <p>ד. כל פסולת הנובעת מהריסת המבנים תפונה לאתר גריסה ומחזור וקבלות יועברו לאגף שפ"ע.</p> <p>ה. אסבסט: בכפוף לביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך, ככל שיתגלו ממצאי אסבסט, יש לפעול על פי חוק האסבסט באמצעות קבלן אסבסט מורשה ובאישור הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>ו. לא תותר החדרת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p>	
6.4 תנאים בהליך הרישוי	6.4
<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי הוועדה המקומית כמפורט בפרק 6.1</li> <li>2. אישור הרשות המוסמכת של הרכבת הקלה</li> <li>3. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בתנאים הקבועים בתמ"א 38.</li> </ol> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתאי שטח 100 ו-106 אישור אגף הנכסים בכל הנוגע לשטחים הציבוריים והבטחת הקמה ורישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות רישום מקרקעין לגבי חובת רישום השטחים הציבוריים על שם העירייה על ידי מבקש ההיתר.</li> <li>2. הבטחת הריסת כל המבנים והסככות ופינוי כל פסולת הבניין. תנאי לקבלת היתרי הריסה לכל המבנים והסככות יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה וביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך והעברתו לרשות לאיכות הסביבה ולמשרד להגנת הסביבה, לקבלת היתר פירוק ופינוי על ידי קבלן אסבסט מוסמך לאחר קבלת היתר הריסה/בנייה.</li> <li>3. במגרשים הכלולים בפשט ההצפה יידרש אישור רשות הניקוז ונחל הירקון בכל הנוגע לתחום פשט ההצפה בהתאם לתוכנית מתאר ארצית 3ב34 ותמ"מ 5/2. בנוסף, יידרש כתב התחייבות בגין אי תביעות כתוצאה מהצפות.</li> <li>4. הבטחת רישום זיקות ההנאה כאמור בסעיף 4.1 סעיף קטן ג'.</li> <li>5. פתרונות לאצירת אשפה לרבות מיחזורה, יערכו על פי התקנות (ההנחיות) ויאושרו במחלקת תברואה.</li> <li>6. שימוש במקורות אנרגיה על בסיס גז וחשמל.</li> <li>7. חדרי טרנספורמציה, ככל שיהיו, במבנים ימוקמו בתת הקרקע בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.</li> <li>9. הבטחת ביצוע מערכות תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבנייה או השימושים המוצעים בתוכנית.</li> <li>10. לא יצא כל היתר בנייה טרם תכנון ואישור תשתיות מים ביוב וניקוז על ידי הגורמים הרלוונטיים.</li> <li>11. הצגת מסמך שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה (מערכות מכניות בבניינים, בריכות שחייה, בחינת השפעות של שימושי תעסוקה ומסחר ושטחים בשימוש ציבורי על המגורים), איכות אויר כולל התייחסות לפירים וארובות נדרשים, אוורור חניונים תת קרקעיים, אסבסט, קרינה, הנחיות למניעת מטרדים מעבודות בנייה והריסה.</li> <li>12 חתימה על הסכם עם עיריית תל אביב לטובת דיור בר השגה, כמפורט בסעיף 4.1.2 ד' ("הנחיות מיוחדות") תת סעיף 3.</li> <li>13. תנאי למתן היתר לבניינים הגובלים בתוואי הרק"ל יהיה תיאום עם נת"ע</li> <li>14. לא תתאפשר בניית מרתפים בתחום התת"ל</li> <li>15. לא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת הרק"ל אלא בתיאום עם נת"ע</li> </ol>	





<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>16. שימוש בעוגנים במגרשים הגובלים ברצועת הרק"ל יותר בכפוף לחתימה על התחייבות מול נת"ע 17. חוות דעת מה"ע או מי מטעמו כי אין בשימושים הציבוריים מטרד לשימוש המגורים.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>א. גמר עבודות הפיתוח בהתאם לתוכנית עיצוב אדריכלית. ב. במגרשים 100 ו-106 בניית השטחים הציבוריים ומסירתם לידי העירייה. ג. רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור. ד. תנאי במגרשים 101-105 בינוי בפועל של דירות בהישג יד. ה. התחייבות להקמת חברת ניהול אשר תבטיח את תחזוקת הבניין בשלמותו לרבות מניעת מטרדים הנובעים מערוב שימושי המסחר והתעסוקה כגון רעש, שעות פעילות, שהייה מחוץ לבניין וכיו"צ.</p>	
<p><b>בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא על פי הנחיות הועדה המקומית ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מספר 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות: א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. ב.תנאי למתן היתר יהיה הגשת תוכנית פיתוח לפקיד היערות העירוני עם סימון המיקום החדש של העצים להעתקה (בתחום התוכנית). ג.תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר. ד.תנאי למתן היתר יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבנייה להגנה על העצים המיועדים לשימור ולהעתקה בתאום עם מחלקת גנים ונוף.</p>	
<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. השטחים הציבוריים בתחום התוכנית יירשמו בבעלות עיריית תל אביב -יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, עפ"י דין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. ב. השטחים הציבוריים שבתחום החלק לאיחוד וחלוקה וכן שהטחים הציבוריים הבנויים בתאי שטח 100 ו-106 יירשמו בבעלות העירייה במסגרת איחוד וחלוקה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. ג. העירייה תהא רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים בייעוד לדרכים בתחום התוכנית ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.</p>	
<p><b>6.9</b></p>	
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>הוצאות הכנת תוכנית</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>בעלי המגרשים בתחום התוכנית יישאו לפי חלקם היחסי בזכויות הבנייה, בהוצאות תכנון התוכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, לפי סעיף 69/12 בחוק התכנון והבנייה כתנאי לקבלת</p>	



<b>6.10</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	היתר בנייה לבעלי המגרשים בתחום התוכנית.
<b>6.11</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	האיחוד וחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה 1965 ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק. שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות בשטח והכנת תוכנית לצורכי רישום.
<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	7 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48