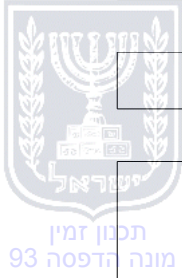


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0320929

תא/4486 - פניקס דבורה הנביאה



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

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/09/2020

לאשר את התוכנית

14/12/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/09/2019

להפקיד את התכנית

10/06/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

המתחם נמצא באיזור תעסוקה רמת החייל ומשלב שימושי תעסוקה, מסחר ומגורים. הבינוי כולל מגדל משרדים עד 42 קומות, 2 בנייני מגורים ובניין תעסוקה עם חזית מסחרית.

התכנית מציעה עד 90,460 מ"ר כוללים למסחר, תעסוקה ומגורים, מתוכם עד 19,500 מ"ר עיקרי למגורים, עד 244 יח"ד.

שטח ממוצע ליחידת דיור יהיה כ- 80 מ"ר עיקרי.

תמהיל דירות המגורים יכלול דירות בגדלים שונים.

20% מסך יחידות הדיור בפועל יהיו עבור דירות בהישג יד לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה, בהתאם לחוק.

התכנית כוללת:

מגרש עבור מבנה ציבור בשטח של 1 דונם.

דרך חדשה שתקשר בין רחוב דבורה הנביאה והמגרש הגובל מדרום.

בנוסף, התכנית קובעת מעברים להולכי רגל ורכבי אופניים דרך המתחם מצפון ולדרום, כיכר מגוננת וציר ירוק מזרח מערב ברוחב 20 מ' (מתוכם 10 מ' בשטח המגרש) אשר יחבר בין רח' ראול ולנברג לרח' הברזל וירשם כזיקת הנאה למעבר הציבור בחלקו וכשצ"פ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 93



תכנון זמין  
מונה הדפסה 93



תכנון זמין  
מונה הדפסה 93

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תא/4486 - פניקס דבורה הנביאה

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0320929

1.2 שטח התכנית 12.703 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	185306
	קואורדינאטה Y	668899

1.5.2 תיאור מקום	צפון : רחוב דבורה הנביאה
	דרום : מתחם חח"י
	מזרח : חלקות 58,98
	מערב : דיור מוגן עד 120

### 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
	126	דבורה הנביאה	תל אביב-יפו
	128	דבורה הנביאה	תל אביב-יפו

שכונה רמת החייל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	חלק	59	
6639	מוסדר	חלק		98

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18. הוראות תכנית תמא/ 18 על שינויה תחולנה על תכנית זו.	0		22/08/1976
תמא/ 34 / ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 34 / ב/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
תא/ 1043	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1043 ממשיכות לחול.	1514		20/03/1969
תא/ 3843	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3843. (התכנית הסמוכה של דיור המוגן).	6520	1871	30/12/2012
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 1043 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1043 / א ממשיכות לחול.	5040	782	20/12/2001
תא/ 1740	שינוי	שינוי קומת עמודים	2181	868	01/01/1976
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
507-0271700	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507-0271700 ממשיכות לחול. (תכנית צ')	7304	8757	18/07/2016
507-0278200	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0278200. הוראות תכנית 507-0278200 (תא/ 3561) תחולנה על תכנית זו.	7784	7451	03/05/2018
תא/ ג	החלפה		4208	2974	21/04/1994



תכנון זמין  
מונה הדפסה 93



תכנון זמין  
מונה הדפסה 93



תכנון זמין  
מונה הדפסה 93

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה צור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה צור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה ללא הסכמת הבעלים	17: 48 11/03/2020	משה פרידמן	11/03/2020			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	17: 48 11/03/2020	משה פרידמן	11/03/2020	22		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח בינוי	20: 23 11/03/2020	משה צור	11/03/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח פיתוח	12: 22 11/03/2020	אלי דרמן	10/03/2020		1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה	12: 21 11/03/2020	אבירם אגאי	11/03/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מנחה לניקוז וניהול מי נגר עילי- חוברת	12: 39 08/01/2020	ירון גלר	08/01/2020	16		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	15: 47 16/03/2020	ירון גלר	08/01/2020	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	נספח תשתיות מים וביוב- חוברת	12: 41 08/01/2020	ירון גלר	08/01/2020	13		מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב	15: 46 16/03/2020	ירון גלר	08/01/2020	1	1: 250	מנחה	תשתיות
לא	מסמך בדיקת הצללות ורוח	15: 45 16/03/2020	טלי אלברט	16/03/2020			מנחה	דו"ח סביבה
לא	סקר קרקע הסטורי ותכנית דיגום לסקר גז קרקע	12: 21 07/01/2020	טלי אלברט	01/08/2019			מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח עצים בוגרים	18: 13 07/01/2020	גונן שבתאי	03/12/2019		1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים- חוברת	09: 15 28/03/2018	גונן שבתאי	18/03/2018			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 12 22/09/2019	משה צור	15/09/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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			הפניקס חברה לביטוח בע"מ	גבעתיים	דרך השלום	53	03-7332913	03-7238811	kerene@fnx .co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה צור	21141	משה צור אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-5450517		zina@mz- a.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
	יועץ סביבתי	טלי אלברט		בסביבה טובה בע"מ	צורן קדימה	(1)	17			talialbert1@g mail.com
	יועץ תשתיות	ירון גלר		הנדסה וניהול משאבי מים בע"מ	תל אביב- יפו	פרלוק משה	12	09-9504021	09-9585601	gellerm@net. il





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	יועץ נופי	אלי דרמן	107329	דרמן ורקבל אדריכלות	תל אביב- יפו	המרץ	5	074-7024158		elie@deve- arc.com
	שמאי	משה פרידמן	341	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' כלכלה ושמאות מקרקעי	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111	03-7553100	office@bfks. co.il
	מודד	איל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726		kav.medida@ gmail.com
אגרונום	אגרונום	גונן שבתאי		גונן עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(2)		079-5599799	09-7496374	gonen@trees. co.il

(1) כתובת: ת.ד 717.

(2) כתובת: כתובת: ת.ד 926 כוכב יאיר 44864.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 93



תכנון זמין  
מונה הדפסה 93

## 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
מסמך עיצוב אדריכלי	מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח אשר יאושר כתנאי להגשת היתר בניה, ויערך בהתאם להנחיות עיריית תל אביב.
מרפסת/ מרפסת גג	חלק אינטגרלי של הדירה אשר: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. רצפתה קשורה לרצפת פנים הבניין ודלת מעבר ביניהם.</li> <li>2. ניתן למקם מרפסת במגרעת בבניין או בולטות ולהצמיד את פאותיה לקירות החיצוניים של הבניין ובלבד שהכניסה והיציאה למרפסת מהדירה תעשה בפאה אחת בלבד.</li> <li>3. במידה ומבוקש להצמיד יותר מפאה אחת של המרפסת לקיר חיצוני בבניין, על קיר זה להיות קיר אטום. ניתן לפתוח בקיר האטום חלון.</li> </ol>

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

קביעת זכויות והוראות בניה בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר ומגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעודי קרקע מאזור תעסוקה שטח פרטי פתוח ל: מגורים ד', תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
2. קביעת שטחי בנייה על קרקעיים לשימושי תעסוקה, מגורים ומסחר.
3. קביעת הוראות בינוי.
4. קביעת מגרש למבנה ציבור.
5. קביעת הסדרי תנועה, חניה, תפעול ופיתוח השטח.
6. קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	301
תעסוקה	100
מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח ציבורי פתוח	671, 670
דרך מאושרת	840
דרך מוצעת	831, 830

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	831, 830
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	671
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	831, 830
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	400
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	301
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	400
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	301
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	100
חזית מסחרית	תעסוקה	100
להריסה	דרך מוצעת	830
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	400
להריסה	מגורים ד'	301
להריסה	תעסוקה	100
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	400
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	671
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	840
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	831, 830
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	671, 670
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	100

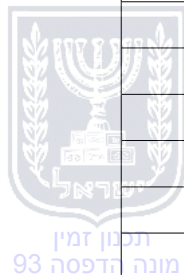
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	17	0.13
שפ"פ	808	6.37
תעסוקה	11,861	93.50
סה"כ	12,686	100

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.14	17.32	דרך מאושרת
8.94	1,135.42	דרך מוצעת
7.92	1,006.48	מבנים ומוסדות ציבור
18.85	2,394.68	מגורים ד'
6.73	855.52	שטח ציבורי פתוח
57.42	7,293.89	תעסוקה
<b>100</b>	<b>12,703.32</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. תעסוקה, לרבות מסחר, משרדים, מלונאות, שירותים בעלי אופי ציבורי, מרפאות, מעבדות, חדרים טכניים ושטחים נלווים לכל אחד מהשימושים.</p> <p>בקומת הקרקע ובקומת הביניים יותרו מחסנים ושימושים לכלל הדיירים כגון: חדרי אופניים, מועדון דיירים, חדר כושר.</p> <p>ב. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט חדרי מלון, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השרות הנחוצים לתפקוד הבניין בתת הקרקע ובקומות הטכניות יותרו תשתית כגון תחנת טרנספורמציה, קו ומתקני מים, ביוב, חשמל ותקשורת ושימושים בהתאם לתכנית תא/ע/1.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. לא יותרו גדרות/ הפרדות מפלסיות סביב המבנים.</p> <p>2. בקומת הקרקע תותר קומה מפולשת חלקית.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין יהיו על פי התשריט.</p> <p>2. קווי הבניין מרביים למרתפים יהיו עד גבול מגרש.</p> <p><b>ג</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. שטח מרפסות/ מרפסות גג:</p> <p>א. שטחי מרפסות מעבר לאמור בהערה (4) לטבלה 5 ייכלל בשטחים העיקריים המותרים</p> <p>ב. שטח מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (כפי שמופיע בטבלה 5) יועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ג. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, האוסרת את סגירתן של המרפסות שהתווספו מעבר לשטחים המותרים כאמור לעיל.</p> <p>2. חזית מסחרית:</p> <p>א. ברחוב הברזל וברחוב דבורה הנביאה יחוייב חזית המסחרית בקומת הקרקע.</p> <p>ב. חזית המסחרית תהיה חזית פעילה עבור מסחר וכן עבור כניסות ללובי הבניין.</p> <p>ג. גאומטריה, אורך וחלוקת החזית המסחרית תיקבע במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח.</p> <p>3. הוראות לשימוש מלונאות:</p> <p>א. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות, כל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>ב. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.</p> <p>ג. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון, חנויות וכד' לא יוצמדו ליחידת אירוח ספציפית.</p>



<b>4.1</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים</p> <p>2. שטחים לרווחת ופנאי הדיירים</p> <p>3. מתקנים הנדסיים</p> <p>4. מחסנים למעט בקומות המגורים.</p> <p>5. חניה תת קרקעית</p> <p>6. בתת הקרקע שימושים בהתאם לתכנית תא/ ע/ 1.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. לא יותרו גדרות/ הפרדות מפלסיות סביב המבנים.</p> <p>2. לא יוצמדו חצרות לדירות בקומת הקרקע.</p> <p>3. בקומת הקרקע תותר קומה מפולשת חלקית.</p>
<b>ב</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>1. תמהיל דירות:</p> <p>א. סה"כ מוצע עד 244 יח"ד, שטח ממוצע לדירה עד 80 מ"ר עיקרי.</p> <p>ב. לפחות 40% מהדירות יהיו בשטח של עד 65 מ"ר כולל ממ"ד (98 יח"ד) וכ-20% מהדירות יהיו בשטח מעל 120 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>2. דירות למגורים בהישג יד שיוקצו להשכרה:</p> <p>20% מסך יחידות הדיור בפועל יהיו עבור דירות בהישג יד לתקופת שכירות שלא תפחת מעשרים שנה במחיר מפוקח, בהתאם לחוק.</p> <p>השטח הכולל של יחידות הדיור בהישג יד לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל המותר לבנייה.</p> <p>3. שטח מרפסות/ מרפסות גג:</p> <p>א. שטחי מרפסות מעבר לאמור בהערה (6) לטבלה 5 ייכלל בשטחים העיקריים המותרים</p> <p>ב. שטח מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (כפי שמופיע בטבלה 5) יועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ג. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, האוסרת את סגירתן של המרפסות שהתווספו מעבר לשטחים המותרים כאמור לעיל.</p>
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. חינוך, קהילה, רווחה, משרדים עירוניים, ספורט ונופש.</p> <p>2. יותר שימוש מסחרי</p>



<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. עפ"י תכנית תא/ מק/ צ כולל הנחיות לפרגולות וחניה.</p> <p>2. זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלה 5.</p> <p>3. חצרות/מרפסות שבמקרה והשימוש יהיה גני ילדים או מעונות יוצמדו לכיתות כששטח חוץ, ובמקרה שיבחר שימוש ציבורי אחר, יבחן הצורך בשטח זה עפ"י השימוש הנבחר.</p> <p>4. קו בנין בקומת הקרקע לכיוון השצ"פ יהיה 5 מטר.</p>



<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	פיתוח גנני, מגרשי משחקים, מצללות ומתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק, שבילי אופניים והולכי רגל.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. פיתוח השצ"פים יעשה תוך התייחסות למפלסי הקרקע הקיימת ותוך שמירה על עצים קיימים ככל הניתן.</p> <p>2. השצ"פ ישמש כמתחם לניהול מי נגר, לא תותר בניה מתחת לשצ"פ למעט מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים הנדרשים לתפקוד ותפעול המתחם (בכפוף לאישורם בתכנית בינוי ופיתוח)</p> <p>3. בשטח זה יינתן דגש על גינון ונטיעות צפופים ושתילת עצים רחבי נוף ובוגרים.</p>



<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק; שבילי אופניים, נטיעות ומעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>

<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק; שבילי אופניים, נטיעות ומעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(4)	5	42	(3) 170		33000	(2) 1800	18760	(1) 46700	7294	100	תעסוקה	תעסוקה
(6)	5	27		(5) 244	12000		7800	19500	2401	301	מגורים	מגורים ד'
	4	6			2800		1000	(7) 2600	1000	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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:

- במקרים בהם כתוצאה מהשימוש הנעשה במבנה נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשרות ניתן יהיה להמיר, באישור רשות רישוי, שטחים עיקריים לשטחי שרות ולהיפך ובתנאי שסה"כ שטחי הבניה במגרש לא יעלו על השטח הכולל (עקרי ושרות) המותר באותו תא שטח, בשיעור של עד 10%.
- ניתן להעביר שטחים ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- תכנית הבינוי העילי לא תעלה על 60% במפלס הפיתוח. תכנית הבינוי בתת הקרקע בכלל התכנית לא תעלה על 85%.
- קווי הבניין מירבים יהיו כמופיע בתשריט
- ניתן יהיה להוסיף עד 1000 מ"ר עבור שטח בקומת הכניסה לבניין מקורה באופן כלשהו בגובה 4-5 מ' או יותר ולא סגור ביותר משני קירות.
- תותר הקמת פרגולות למיתון רוחות. גובה הפרגולה יקבע בהיתר בהתאם ל חוות דעת סביבתית בעת היתר בניה.
- ניתן להמיר עד 20,000 מ"ר שטחים כוללים בשימוש תעסוקה לשימוש מלונאות. עד 250 חדרים.
- ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגניים דירתיים, יתווסף לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 8 מ"ר.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוך שטח זה יוקצה עד 2,000 מ"ר שטחים עיקריים לטובת מסחר מעל הקרקע.
- (2) 1800 מ"ר יותרו לשימוש מסחרי ו/ או ליתר השימושים בהתאם לסעיף 4.1.1 ב.
- (3) 186 מ' מעל פני הים.
- (4) שטח של כל מרפסת/ מרפסת גג מקורה בשטחי מלונאות לא יעלה על 7.5 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות בשטחי המלונאות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי מלון בפועל. שטחים אלו מיועדים רק לשימוש מלונאות באם תמומש חלופת המלונאות.
- (5) מתוכן 50 יח"ד דיור בהישג יד להשכרה.
- (6) שטחה של מרפסת/ מרפסת גג מקורה בשטחי המגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות בשטחי המגורים לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
- (7) יותר שימוש מסחרי בשיעור של 10% מהזכויות המותרות.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 93



תכנון זמין  
מונה הדפסה 93

**6. הוראות נוספות**

**6.1**



**עיצוב אדריכלי**

1. תנאי להיתר בניה יהיה מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח לאישור הועדה המקומית.
2. מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח יפרט את הנושאים הבאים:
  - א. קביעת הוראות ביחס להעמדת הבניינים, מרתפים, מרחקים בין בניינים וגבהים של חלקי המבנים.
  - ב. התכניות יוכנו בקני"מ 1:250 על בסיס מפת מדידה.
  - ג. קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות מנחות לעיצוב חזיתות המבנים.
  - ד. קביעת הוראות מחייבות למיקום זיקות הנאה למעבר רגלי ולמעבר ברכב, ככל שיידרש.
  - ה. קביעת הוראות לעיצוב השטחים הפתוחים לציבור.
  - ו. התייחסות לתמהיל יח"ד לרבות דיור בהישג יד.
  - ז. קביעה עקרונית למפלסי הכניסה הקובעת למבנים.
  - ח. קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, חדרי אשפה וכניסות לחניונים.
  - ט. פירוט מיקום סופי של שבילי האופניים, על פי החתך שייקבע לרחוב דבורה הנביאה.
  - י. קביעת היחס בין שטחים מרוצפים לבין שטחים מגוננים, וציון הפרשי מפלסי הפיתוח.
  - יא. התייחסות לנטיעות ומספרם.
  - יב. תכנון קומות החניון כולל כניסות ויציאות, חישוב ותאום שטחי חניה, הסדרי פריקה וטעינה.
  - יג. מיקום נטיעות כולל הבטחת תנאים לבתי גידול שיאפשרו נטיעת עצים.
3. מסמך העיצוב יכלול חו"ד סביבתית ובניה ירוקה שתכלול התייחסות מפורטת לכל נושאים הקשורים לקיימות, אנרגיה, איכות סביבה, בניה ירוקה וכד'.
4. מסמך העיצוב יכלול תכנית ניקוז להשהיית נגר עילי כמפורט בסעיף איכות הסביבה - משמרת נגר עילי.
5. במסגרת תכנית העיצוב יוטמעו העצים ואלמנטים אחרים להקטנת משרע הטמפ' בשטחי הפיתוח בפרויקט.
6. במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי יבחן תחום להצבת כיסאות ושולחנות עבור שטחי המסחר הסמוכים וכן תותר סגירת חורף, ואלמנטי פיתוח.

**6.2**

**קווי בנין**

1. קווי הבניין יהיו על פי התשריט.
2. המרחק המינימלי בין בנייני המגורים יהיה 10 מ'.
3. קווי הבניין מרביים למרתפים יהיו עד גבול מגרש.
4. תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לקווי הבניין עד גבול מגרש בתנאי ש:
  - א. מעל תחום עם זיקת הנאה יותר הבלטה של מרפסות מעל 4 מ' ממפלס קומת קרקע;
  - ב. מעל תחום עם זיקת הנאה הפונה לשצ"פ הדרומי יותר הבלטה של מרפסות החל מהקומה השלישית.
5. סימון בתשריט: גבול מגבלות בניה
- סימון זה מסמן את המרחק של 72 מ' לפתחי האוורור של תחנת הדלק הסמוכה. בתחום זה לא יותר מוסד ציבור בהתאם להנחיות תמא/ 18
6. קו הבניין לרחוב הברזל יהיה 10 מ' ככל הניתן ולכל הפחות 5 מ'.

	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	<b>6.3</b>
		גובה מבנים :
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 93</p>	<p>1. גובה בניה מרבי במבנה 1 יהיה עד 42 קומות כולל קומת כניסה וקומות טכניות. סה"כ גובה מבנה 1 לא יעלה על 170 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>2. גובה מבנה 2 לא יעלה על 13 קומות, כולל קומת כניסה, קומות טכניות וקומות ביניים.</p> <p>3. גובה מבני המגורים לא יעלה על 27 קומות, כולל קומת כניסה, קומות טכניות וקומות ביניים.</p> <p>4. גובה קומה טיפוסית למגורים יהיה עד 3.6 מ' ברוטו.</p> <p>5. גובה קומה טיפוסית למשרדים יהיה עד 4 מ' ברוטו.</p> <p>6. קומת מרתף העליון תהיה בגובה עד 7 מטר נטו, יתר הקומות על פי תכנית ע"1.</p> <p>7. גובה קומה טכנית יהיה עד 8 מ'.</p> <p>8. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 6 מ' נטו לכל המבנים. על פי הצורך ניתן יהיה לחלק את קומת הכניסה לקומת ביניים.</p> <p>9. ניתן יהיה לחלק, על פי הצורך, את קומת הכניסה ואת קומה הטכנית במסגרת הגובה המרבי המותר.</p>	
		מגבלות תעופה :
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 93</p>	<p>1. תנאי להוצאת היתר בניה המתיר בניה לגובה העולה על 60 מטרים מעל פני מפלס הכניסה (היינו, היתר הבניה הראשון למבנה ככל שגובהו עולה על 60 מטרים או היתר בניה המתיר את הגבהת המבנה מעל לגובה האמור) הנו אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.</p> <p>2. תנאי להקמת עגורנים ומנופים שגובהם הכולל עולה על 60 מטרים מעל פני מפלס הכניסה הנו אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.</p> <p>3. נדרש סימון מבנים מעל 60 מ' מעפ"י בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות 810 L- בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>4. גובה התוכנית המאושרת מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>5. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p>	

	<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.4</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 93</p>	<p>1. תירשם זיקות הנאה במפלס הפיתוח, למעבר הולכי רגל ורוכבי אופנים בהיקף ובתוך המתחם, כמסומן בתשריט.</p> <p>2. תירשם זיקת הנאה במפלס הפיתוח לטובת הציבור בכל השטחים הפתוחים בתחום התכנית, בהיקף שלא יפחת מ 1,000 מ"ר. צורה ושטח סופי יקבע במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי.</p> <p>3. יותרו תשתית עירונית בתחום זיקת הנאה ההיקפי כמופיע בתשריט ויתאפשר מעבר לרכב תפעולי וחרום.</p> <p>4. מיקום עמודים קונסטרוקטיביים במפלס הקרקע בתחום קו בניין עילי למבנים, יקבעו ויאושרו במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח.</p> <p>5. יותר שילוב סבכות להכנסת אוורור בתחום זיקת ההנאה, לא יותרו פתחים להוצאת אוויר מהמרתפים.</p> <p>6. בתחום 3 מ' בזיקת הנאה לאורך רחוב דבורה הנביאה יישאר מעבר להלכי רגל, לתשתיות ולנטיעות עצים. הבנייה בתת הקרקע בתחום זיקת ההנאה תהיה מקומה 2- ומטה.</p>	

דרכים תנועה ו/או חניה	6.5
<p>1. החניה תהיה תת קרקעית בלבד, הגישה לרכב תפעולי ולפריקה וטעינה תהיה בתת הקרקע בתחום המגרשים לבניה.</p> <p>2. יותרו שתי רמפות, אחת מכיוון מזרח (כניסה מהמשך המתוכנן של רחוב הברזל) ושניה מכיוון מערב (הדרך המוצעת).</p> <p>3. רמפות הכניסה ימוקמו בתחום הבניינים על פי נספח התנועה.</p> <p>4. ירשמו זיקות הנאה הדדיות למעבר ברכב בתת הקרקע, בין כל תאי השטח, לפי הצורך כפי שיקבע בעת תכנית עיצוב.</p> <p>5. ניתן יהיה לתת פתרונות חניה לשימוש מסוים גם בתאי שטח אחרים.</p> <p>6. תקן חניה לתעסוקה יהיה לפי התקן התקף או 1:240-1 המחמיר מבניהם, תקן החניה למגורים 1:0.6, תקן החנייה לשאר השימושים יהיה לפי התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>7. לא תותר הצמדת מקומות חנייה, פרט לשימוש למגורים.</p> <p>8. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפחות לפי תקן החנייה הארצי התקף לעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>9. רוחב המדרכות (כולל בתחום זיקת הנאה) יהיה 6 מ' לפחות.</p>	



איכות הסביבה	6.6
<p>1. מסמך העיצוב האדריכלי יכלול חוות דעת לנושא איכות הסביבה:</p> <p>א. חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות.</p> <p>ב. הצגת פתרונות להפחתת רעש, על פי הצורך, מהכבישים בסביבה.</p> <p>ג. חוות דעת סביבתית לעניין השפעת המגדל שיוקם על משטר הרוחות וההצללה מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה בשלב מסמך עיצוב והפיתוח.</p> <p>ד. תכנון למערכות האוורור של הבניין. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). נושא אוורור חניונים יתוכנן בהתאם להנחיות יועץ איכות הסביבה.</p> <p>ה. תעשה הפרדה בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ו. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ז. עיצוב השטחים הפתוחים לציבור, רחבות ושתילת עצים להצללה, יקבע במסמך עיצוב אדריכלי.</p> <p>ח. הוראות בגין מניעת מטרדים סביבתיים בהנחיות של המשרד לאיכות הסביבה תוטמענה בהיתרי הריסה/בניה בעת ביצוע העבודות.</p> <p>2. חדרי אשפה:</p> <p>יש להקים חדר אשפה בכל אחד מהבניינים, או חדר אשפה משותף למספר בניינים. חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון לשני זרמים לפחות, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. חדרי האשפה יילקחו בחשבון בשטחי השירות. חדרי האשפה כמפורט לעיל, יהוו תנאי לאישור מסמך עיצוב אדריכלית ופיתוח/היתרי בניה. חדרי האשפה ימוקמו בתת הקרקע.</p> <p>3. בניה ירוקה:</p> <p>המבנים יעמדו בתקן הישראלי לבניה ירוקה.</p> <p>4. נטיעות עצים:</p>	



6.6	איכות הסביבה
	<p>א. נטיעות מעל בניה בתת הקרקע יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' נטו בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>ב. מסמך עיצוב אדריכלי יכלול תכנית לנטיעות העצים לאורך המדרכות ליצירת צל רציף שתיערך בהתאם למסמך המדיניות של מחוז ת"א "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני" (2015).</p> <p>5. נדרש לבנות פיר ארובה פנימי ומתקנים למנדפים, לצורכי מתן מענה לבתי אוכל במבנה.</p> <p>6. יוגדרו שטחי שירות לפעילות עסקית, שטחים אלו יאפשרו לעסקים לתת מענה לאחסנת ציוד.</p> <p>7. פינוי אשפה ומערכות סניטריות הקשורות לשטחי המסחר ובהם מפריד שומן יהיו נפרדות מיתר השימושים.</p>



6.7	ניהול מי נגר
	<p>1. מערכת ניהול מי הנגר תקלוט את מי נגר הגגות והמרפסות בהסתברות של 1:10 שנים באירוע גשם של 10 ד' בהתאם להנחיות עדכניות של רשות המים.</p> <p>2. מערכת ניהול מי הנגר תהיה בעלת יכולת השהיה והחדרה של מי נגר הגגות והמרפסות בהסתברות של 1:50 שנה באירוע גשם של 60 ד' בהתאם להנחיות עדכניות של רשות המים.</p> <p>3. יש להכין דוח חקירת קרקע לצורך תכנון מערכת ההחדרה לשלב היתר הבניה.</p> <p>4. בקשה להיתר למתחם, מגרש, או בניין בשלמותו תכלול תכנית הנדסית משולבת בתכנית הבינוי והפיתוח אשר תכלול את פרוט האמצעים לבניה משמרת נגר בתחומי המגרש. הנספח יציג את מכלול האמצעים להשגת הפחתה של 75% לפחות בנפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית ביחס לנגר הנוצר בתחומה בהסתברות 1:50 שנה. כמו כן, הנספח יקבע את מפלסי הפיתוח המותרים- בדגש על כניסות למבנים וכניסות לחניונים.</p> <p>5. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל וכד').</p> <p>6. במידה ותידרש השפלת מי תהום לצורך עבודות הבניה יש לקבל על כך את אישור רשות המים, האישור יכלול הנחיות בדבר הטיפול במי הנשאבים ויעדי הסילוק.</p> <p>7. בתכנון השבילים ומעברים להולכי רגל ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>8. במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי נידרש לצרף תכנית ניהול נגר אשר תפרט את הפיתוח הנדרש בשטחים הפתוחים לציבור בתחום התכנית, להשהיית נגר עילי וחלחולו לתת הקרקע בתחום התכנית, שימוש להשקיה והתחברות לצורך הפניית עודפי הנגר למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>9. תכנית הניקוז תפרט בייחוד הוראות בדברים הבאים: היקף תכנית פנויה בתחום התכנית לצורך השהייה וחלחול ובאופן ניצול השטחים הפתוחים לציבור ברמה השכונתית לצורך השקיה, השהייה ושימור מי נגר.</p> <p>10. תכנית הניקוז תפרט בייחוד הוראות בדברים הבאים: היקף תכנית פנויה בתחום התכנית לצורך השהייה וחלחול ובאופן ניצול השטחים הפתוחים לציבור ברמה השכונתית לצורך השקיה, השהייה ושימור מי נגר.</p>



6.8	תשתיות
	<p>1. כל מערכות התשתית, לרבות מתקני תשתית וקו מתח עליון, ולמעט תאורה ותקשורת סלולרית, ימוקמו בתת הקרקע, או ישולבו במבנה מיועד לשימושים נוספים.</p>

<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>2. יש לבצע הפרדה מלאה בין מערכות הביוב והניקוז. 3. איכות השפכים צפויה להיות סניטרית, במידה ואיכות השפכים תהיה נמוכה מזו - יש לקבל על כך את אישור משרד הבריאות ולתכנן מתקני טיפול קדם בהתאם. 4. יש להכין נספח סניטרי לאשרו בתאגיד המים לשלב היתר הבניה.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. עוגנים: תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבנייה. עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה הגשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובריאות המבנים והנכסים הגובלים.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>על העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור יחולו הנחיות המרחביות בנושא עצים של עיריית תל אביב. א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. ב. קו בנין מעץ לשימור יהיה כמסומן בתשריט. ג. בשטח הפתוח שמעל המרתפים יותר עומק אדמה רציף של 1.5 מ' נטו לטובת נטיעות. ד. לעת הכנת מסמך עיצוב יש להראות את אחוז הצל מהעצים הקיימים והמתוכננים. ה. לאורך המדרכות והשצ"פ יתוכננו נטיעות על מנת ליצור צל רציף בהתאם למסמך המדיניות לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני.</p>	
<p><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1. איחוד והחלוקה מחדש יבוצעו ע"פ טבלאות הקצאה ואיזון ללא הסכמת כל הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון. 2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, שצ"פים, דרכים וכן מבנים ומוסדות ציבור יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. אישור תכנית עיבוד אדריכלי ופיתוח סביבתי כאמור בסעיף 6.1 לעיל. 2. אישור מנהל התעופה האזרחי כאמור בסעיף 6.3 לעיל. 3. אישור משרד הביטחון 4. הבטחת פינויים והבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה. 5. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור. 6. התחייבות להתקשרות עם חברת ניהול. 7. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח פסולת ועודפי עפר בהתאם ל"נוהל לאכיפת פינוי מוסדר של פסולת בנין" משרד הגנת הסביבה מיום 5/4/16 ועידכנו מעת לעת. 8. אישור רשות המים לצורך מתן היתר הבניה ולפעול על פי הנחיותיה לבניה משמרת נגר. 9. בחינת מיצוי פוטנציאל ייצור האנרגיה המתחדשת בתחום המגרש.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

<b>6.14</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	הוספת שטחים עיקריים או שרות, מעל הקרקע, מעבר לשטחים הכוללים המותרים בתכנית זו, תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מומשה הבנייה של חלק מיחידות הדיור לדיור בהישג יד, יהיו שיעור יחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת מתוך סך יחידות הדיור לדיור בהישג יד שבנייתן מומשה ושיעור השטח הכולל המותר לבנייה של יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת מתוך השטח הכולל המותר לבנייה של יחידות לדיור בהישג יד שבנייתן מומשה.	

### 7.2 מימוש התכנית

עד 15 שנים מאישור תכנית זו.  
 יחידות הדיור לדיור בהישג יד שבנייתן לא מומשה, יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית; ניתן יהיה להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים באישור הוועדה המחוזית.

