

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0544247

תא/מק/4858 - מעוז אביב - מתחם צפון מזרח

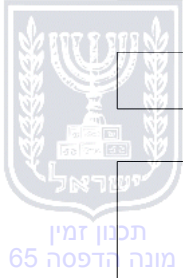
מחוז

תל-אביב

סוג תכנית

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
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

תכנית זו מציעה התחדשות עירונית במתכונת של "פינוי בינוי" למתחם מגורים הכולל 3 מבנים קיימים בני 4 קומות בהם 96 יח"ד, תוך שמירה על מאפייני הבינוי המרקמי בשכונה- בניינים טוריים שביניהם מרחבים ירוקים משותפים, וזיקת הנאה למעבר הולכי רגל בין הבניינים.

הבינוי המוצע בתכנית כולל: בנין גבוה למגורים בן עד 11 קומות עם מסחר בקומת הקרקע ובגלריה ו- 3 בניינים בבניה מרקמית בני עד 9 קומות, ומרתפים. בבנין הגבוה למגורים יותרו מגורים שיתופיים בקומות רציפות. בנוסף, התכנית מגדירה מגרש למבנים ומוסדות ציבור, ע"י העתקת מגרש שבי"צ בשטח 1255 מ"ר, הנמצא בסמוך לצומת הרחובות בני אפרים ומבצע קדש, למגרש הנמצא בסמוך לצומת הרחובות מבצע קדש וקדש ברנע, והגדלתו באמצעות הקצאה לכדי 2452 מ"ר, ובכך משפרת את מיקומו ומאפשרת מגוון שימושים ציבוריים. התכנית והבינוי המוצע מממשים את המדיניות שנקבעה לאזור מתוקף תכנית המתאר תא/5000, אשר סימנה את מעוז אביב כמתחם 203א - מתחם להתחדשות עירונית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

תא/מק/4858 - מעוז אביב - מתחם צפון מזרח

מספר התכנית 507-0544247

1.2 שטח התכנית 12.618 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|-------------|
| מרחב תכנון מקומי | תל אביב-יפו |
| קואורדינאטה X | 182788 |
| קואורדינאטה Y | 668937 |

1.5.2 תיאור מקום

גבולות התכנית:
 מצפון: רח' מבצע קדש
 ממזרח: רח' בני אפרים
 ממערב: רח' קדש ברנע
 מדרום: חלקה 855 בגוש 6625 וחלקה 653 בגוש 6636

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

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-------------|-----------|----------|-------|
| תל אביב-יפו | בני אפרים | 219 | |
| תל אביב-יפו | בני אפרים | ג219 | |
| תל אביב-יפו | בני אפרים | א217 | |
| תל אביב-יפו | בני אפרים | א219 | |
| תל אביב-יפו | בני אפרים | ד217 | |
| תל אביב-יפו | בני אפרים | ב219 | |
| תל אביב-יפו | בני אפרים | ד219 | |
| תל אביב-יפו | בני אפרים | 217 | |
| תל אביב-יפו | בני אפרים | ג217 | |
| תל אביב-יפו | בני אפרים | ב217 | |
| תל אביב-יפו | מבצע קדש | 30 | |
| תל אביב-יפו | מבצע קדש | 26 | |
| תל אביב-יפו | מבצע קדש | 32 | |
| תל אביב-יפו | מבצע קדש | 28 | |
| תל אביב-יפו | קדש ברנע | 1 | |

מעוז אביב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6625 | מוסדר | חלק | 853-854 | |

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 22/12/2016 | | 1792 | 7407 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תא/ 5000 |
| 19/03/1964 | | 1007 | 1077 | | החלפה | תא/ 803 |
| 28/12/1987 | | | 0 | | החלפה | תא/ 2308 |
| 11/06/1992 | | 3487 | 4015 | | החלפה | תא/ 2308 א |
| 27/06/2004 | | 3250 | 5308 | | החלפה | תא/ 2827 |
| 19/02/1953 | | | 0 | | החלפה | תא/ ל |
| 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 |
| 27/12/2005 | | 1030 | 5474 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 35 |
| 15/04/2010 | | 2592 | 6077 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/ 5 |
| 18/07/2016 | | 8757 | 7304 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/צ' ממשיכות לחול. | שינוי | 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 |
| 16/04/2001 | | 2239 | 4978 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול. | שינוי | תא/ ח |

הערה לטבלה:

תכנית 507-0271700 היא תכנית תא/מק/צ' למבנים ומוסדות ציבור.

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------------|---------------|-------------|-------------------|----------|-------------|----------------------|
| כן | | | שגיא מורשטיין | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | שגיא מורשטיין | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | חו"ד סביבתית | 12: 02 15/08/2019 | בנעד טנא | 15/08/2019 | 9 | | מנחה | דו"ח סביבה |
| לא | טבלאות הקצאה ואיזון | 10: 06 09/03/2020 | יוסי ברק | 08/03/2020 | 17 | | מחייב | טבלאות איזון והקצאה |
| לא | נספח לטבלאות הקצאה ואיזון | 10: 06 09/03/2020 | יוסי ברק | 08/03/2020 | 14 | | מחייב | טבלאות איזון והקצאה |
| לא | נספח תנועה וחניה | 14: 59 28/01/2020 | אבירם אגאי | 28/01/2020 | 1 | 1: 250 | מנחה | תנועה |
| לא | תשריט מצב מאושר | 15: 23 24/07/2019 | ברני גטניו | 19/07/2019 | 1 | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |
| לא | נספח בינוי מנחה | 18: 23 17/02/2020 | שגיא מורשטיין | 08/01/2020 | 1 | 1: 500 | מנחה | בינוי |
| לא | נספח פיתוח | 10: 42 19/01/2020 | ליאור וולף | 12/01/2020 | 1 | 1: 250 | מנחה | פיתוח סביבתי |
| לא | סקר עצים + תמונות עצים - מחייב לנושא זה בלבד | 10: 05 08/03/2020 | שבתאי גונן | 01/03/2020 | 58 | | מחייב חלקית | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח עצים בוגרים - מחייב לנושא זה בלבד | 10: 05 08/03/2020 | שבתאי גונן | 01/03/2020 | 1 | 1: 250 | מחייב חלקית | 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 |
|----------------|------|----|---------------|-------------------------|--------|-------------------|-----|------------|-----|-------|
| | פרטי | | | אביב במעוז אביב בע"מ | רמת גן | ז'בוטינסקי (1) | 7 | 03-7533280 | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: על ידי מורשי חתימה: דפנה הרלב ת.ז. 55552111 ו/או דורון אביב ת.ז. 54671136..

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|-------------------------|--------|------------|-----|------------|-----|-------|
| פרטי | | | אביב במעוז אביב בע"מ | רמת גן | ז'בוטינסקי | 7 | 03-7533280 | | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קיימות קרקעות בבעלות המדינה.

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 | שגיא מורשטיין | 118005 | ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים | רמת גן | תובל | 11 | 03-6123040 | 03-6123050 | blk@blk.co.il |
| מודד | מודד | ברני גטניו | 570 | דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ | בני ברק | בר כוכבא | 23 | 03-7541000 | | info@datama p.com |



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------|-------------|------------|---------------|---|-----------|----------------------|-----|-------------|------------|--------------------------|
| מהנדס תנועה | יועץ תחבורה | אבירם אגאי | | דגש הנדסה- תכנון תנועה ודרכים בע"מ | רמת גן | דרך בן גוריון דוד | 2 | 03-7554444 | 03-7554433 | aviram@dgsh.co.il |
| | יועץ נופי | ליאור וולף | 106777 | דן צור - ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ | הרצליה | מדינת היהודים | 103 | 09-9510020 | | office@zur-wolf.com |
| אגרונום | סוקר עצים | שבתאי גונן | | | כוכב יאיר | (1) | | 055-6654310 | 09-7496374 | gonen.main@gmail.com |
| שמאי מקרקעין | שמאי | יוסי ברק | 232 | | רמת גן | דרך בן גוריון דוד | 2 | 03-7553111 | | yossi@bfks.co.il |
| 035923044 | יועץ סביבתי | בנעד טנא | | אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ | ראש העין | העבודה | 27 | 073-2590272 | | benud.teneh@avivamcg.com |

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



מנהל הדפסה 65



מנהל הדפסה 65

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 65

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**

התחדשות עירונית ע"י הריסת שלושה מבנים קיימים בהם 96 יח"ד ובניית מתחם חדש בו 265 יח"ד הכולל בניין מגורים גבוה בן עד 11 קומות עם מסחר בקומת הקרקע ובגלריה, 3 בניינים בבניה מרקמית בני עד 9 קומות, מרתפי חניה והגדלת מגרש למבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 65

- א. הריסה ובנייה: 265 יח"ד ב- 4 מבנים: בניין מגורים גבוה בן עד 11 קומות עם מסחר בקומת הקרקע ובגלריה, ו- 3 בניינים בבניה מרקמית בני עד 9 קומות, מעל מרתפי חניה ובנוסף הגדלת מגרש למבנים ומוסדות ציבור.
- ב. איחוד וחלוקה שללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ג. הרחבת דרך.
- ד. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת-תוקף לצורכי ציבור.
- ה. שינוי קווי בניין.
- ו. שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי אדריכלי.
- ז. תוספת קומות.
- ח. שינוי הוראות בדבר קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים, לעניין זכות מעבר ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 65

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|---------|
| מגורים ג' | 1 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 2 |
| דרך מוצעת | 3 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|---------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים ג' | 1 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים ג' | 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מוצעת | 3 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מבנים ומוסדות ציבור | 2 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ג' | 1 |
| הנחיות מיוחדות | מבנים ומוסדות ציבור | 2 |
| הנחיות מיוחדות | מגורים ג' | 1 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים ג' | 1 |
| חזית מסחרית | מגורים ג' | 1 |
| מבנה להריסה | מבנים ומוסדות ציבור | 2 |
| מבנה להריסה | מגורים ג' | 1 |
| קו בנין עילי | מגורים ג' | 1 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מוצעת | 3 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מבנים ומוסדות ציבור | 2 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ג' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|----------------------|--------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| אזור לבנינים צבוריים | 1,255 | 9.95 |
| אזור מגורים א 1 | 11,363 | 90.05 |
| סה"כ | 12,618 | 100 |

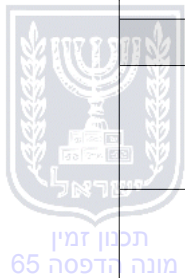
| מצב מוצע | | |
|---------------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מוצעת | 410.6 | 3.25 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 2,453.3 | 19.44 |
| מגורים ג' | 9,756.68 | 77.31 |
| סה"כ | 12,620.59 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ג' |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>א. בקומות המרתף:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו שימושים נלווים עבור המגורים והמסחר: חניה, מקלטים, מחסנים, חדרי שירות, חדרים טכניים וכד'. 2. בקומת המרתף העליונה יותרו שטחים לשימושים עיקריים, שטחים נילוויים ושטחי שירות כלליים כמפורט בטבלה 5. 3. ביחידות מגורים שבקומת הקרקע, רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו, ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו. 4. כל משרד בקומת המרתף יהיה צמוד לאחת מהדירות בקומת הקרקע הנמצאת מעליו. 5. יותרו חדרי שירות משותפים לדיירי הבית (חדרי שרותים, מחסן תחזוקה וכד'), שיסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. 6. יותרו מחסנים דירתיים. 7. יותרו חדרי כושר, בריכת שחיה על מתקניה, מועדון דיירים וכד', בתנאי שיסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. |
| | <p>ב. בקומת הקרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו שימושים למגורים, שטחים עיקריים משותפים לשימוש הדיירים (חדר מועדון דיירים, חדר לועד בית וכד') ושטחי שירות לשימוש המגורים (לובאים, מקלטים, מחסנים, חדרים טכניים, חדר אופניים, חדר עגלות וכד'). 2. יותר מסחר, ושטחי שירות לשימוש המסחר. יותר יציע למסחר בעד 40% מהשטח בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) תש"ל-1970. יציע זה אינו נספר במניין הקומות. 3. תותר הקמת חדרי אשפה. 4. קירוי חוץ: תותר הקמת סככות, פרגולות, קירוי עבור המסחר. 5. לא תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע, או סיפוח של קטעים מהחצר המשותפת לרשות היחיד ע"י תיחומם, למעט שטחי חצרות אנגליות ומשטח מרוצף כמפורט בסעיף 6 להלן. 6. יתאפשר משטח מרוצף ביציאה מדירת הקרקע לחצר, אשר יהיה במפלס החצר וללא ממעקה, ושטחו לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד ברוטו. 7. לא תתאפשרנה מדרגות מהחצר לחצרות האנגליות. |
| | <p>ג. בקומות העליונות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו שימושים למגורים ושטחי שירות לשימוש המגורים, וכן יותר שימוש למשרד בחלק מדירת המגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, כל עוד לא יהווה מטרד. 2. יותרו שטחים משותפים לדיירי הבניין כגון חדרי כושר, בריכת שחיה על מתקניה, מועדון דיירים וכד' וחדרי שירות משותפים לדיירי הבניין (מקלטים, חדרי שירותים, מחסן תחזוקה וכד'). כל אלה בתנאי שיסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. 3. יותרו מגורים שיתופיים בקומות רציפות. השטחים המשותפים יחושבו כשטחים עיקריים או |

| 4.1 | מגורים ג' |
|-------|---|
| | <p>כשטחי שירות בהתאם לשימוש שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>ד. מבנים ומתקנים טכניים על גג הבניין : לא תותר הקמת מבנים או מתקנים טכניים על גג הבניין, למעט תאים פוטו וולטאים ו/או דודים וקולטי שמש, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש ע"פ כל דין.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תא שטח 1 למגורים כולל 4 מבנים כמצוין בנספח הבינוי : בניין גבוה D, ו-3 מבנים בבניה מרקמית A,B,C.</p> <p>ב. העמדה עקרונית של המבנים תעשה בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>ג. מס' קומות וגובה קומות : בניין גבוה D : ק. קרקע גבוהה הכוללת יציע עבור המסחר + 9 קומות + קומת גג חלקית, ובסה"כ 11 קומות.</p> <p>שלושת המבנים בבניה מרקמית A,B,C : ק. קרקע + 7 קומות + קומת גג חלקית, ובסה"כ 9 קומות.</p> <p>ד. גובה קומת הקרקע בבניין הגבוה D עד 6.5 מ' ברוטו.</p> <p>ה. תכסית קומת גג חלקית : בבניין הגבוה D - תכסית קומת הגג- עד 65% משטח הקומה שמתחתיה. תותר היצמדות לקוי חזיתות הבניין למעט חזית אחת, בה תבוצע נסיגה שלא תפחת מ 2.5 מטר. כל זאת בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>בשלושת המבנים בבניה מרקמית A,B,C - תכסית קומת הגג- עד 65% משטח הקומה שמתחתיה. תותר היצמדות לקוי חזיתות הבניין למעט חזית אחת בה תבוצע נסיגה שלא תפחת מ 2.5 מטר. כל זאת בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ו. מפלס הכניסה הקובעת של כל בניין יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ז. לובי הכניסה יהיה במפלס פיתוח הקרקע, בהתאם לשיפועים הנדרשים בפיתוח. תותר הגבהה של הדירות בקומת הקרקע ב-עד 50 ס"מ ממפלס הכניסה הקובעת, בתנאי שהגישור על הפרשי המפלסים בין הדירות למפלס הכניסה הקובעת יבוצע בתחום הבינוי.</p> |
| ב | <p>מרתפים</p> <p>א. קווי הבניין למרתפים יהיו 0 מ', בגבולות המגרש.</p> <p>ב. תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש.</p> <p>ג. יבוצעו הכנות עבור הטענת רכבים בחנייה התת קרקעית.</p> <p>ד. במידה ויבוצעו חצרות אנגליות לטובת מרתפים לדירות בקומת הקרקע, רוחבן לא יעלה על 1.5 מ' ברוטו ממישור חזית הבניין. קירווי החצר האנגלית בסבכת דריכה. תותר הצמדת החצרות האנגליות לדירות בקומת הקרקע.</p> |
| ג | <p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. שטחי החצרות למגורים בתא שטח 1 יפותחו ברצף וללא אמצעי תיחום.</p> <p>ב. יותר ריהוט גן כגון ספסלים, פרגולות, עמודי תאורה, ריצוף ו/או חיפויי קרקע שונים, שבילים ורחבות בשטח החצר המרכזית, מתקני אופניים, וכד'. בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>ג. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים, כולל אפשרות לבתי גידול. נפח השתילה המזערי עבור עצים יהיה בעומק של 1.5 מ' באחוז תכסית של לפחות 60% מהחצר (שבילים מרוצפים בתחום</p> |

| מגורים ג' | 4.1 |
|-----------|---|
| | <p>זיקת ההנאה לא יחשבו בשטח החצר).</p> <p>ד. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.</p> <p>ה. יותרו רחבות כיבוי אש.</p> |
| | <p>זיקת הנאה</p> <p>א. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בקומת הקרקע, כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. שטח זיקת ההנאה לא יפחת מ 2300 מ"ר.</p> <p>ג. רוחבה של זיקת ההנאה לא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>ד. בתחום זיקת ההנאה יותר ריהוט גן כגון: ספסלים, פרגולות, עמודי תאורה, ריצוף ו/או חיפויי קרקע שונים, שבילים ורחבות בשטח החצר המרכזית, מתקני אופניים, וכד'. בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>ה. לעת תכנון מפורט, יתאפשר שינוי בתוואי זיקת ההנאה ללא שינוי בשטחה וברוחבה המינימלי.</p> <p>שינוי המיקום של זיקת ההנאה לא יהווה סטיה מהוראות התכנית.</p> <p>ו. תותר הצבת שולחנות וכסאות למסחר בתחום זיקת ההנאה.</p> <p>ז. יותרו קירויי חוץ לטובת המסחר בתחום זיקת ההנאה.</p> |
| | <p>מסחר</p> <p>א. תבוצע חזית מסחרית בלפחות 80% מהמסומן בתשריט.</p> <p>ב. לאורך החזית המסחרית תותר הקמת קולונדות.</p> <p>ג. תותר הצבת שולחנות וכסאות למסחר בתחום הקולונדות ו/או קירוי החוץ, בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים בעירייה.</p> |
| | <p>ניהול מי נגר</p> <p>תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש ותאפשר חלחול מי נגר לכל יתרת השטח, כולל בתחום מדרכות ואזורים מרוצפים. כל פתרון חלחול אחר יוצג במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ויהיה כפוף לאישור הגורמים העירוניים.</p> |



| מבנים ומוסדות ציבור | 4.2 |
|---------------------|--|
| | <p>4.2.1 שימושים</p> <p>ע"פ השימושים המותרים בתכנית תא/מק/צ' (507-0271700).</p> |
| | <p>4.2.2 הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות הבינוי בתא שטח 2 יהיו בהתאם לתכנית תא/מק/צ' (507-0271700).</p> |
| | <p>ב</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בתחום תא שטח 2 יבוצע בשלב תכנית העיצוב סקר עצים בו יעודכן מעמדם של העצים.</p> |
| | <p>ג</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום 'הנחיות מיוחדות' המסומן בתשריט, תותר התקנת ספסלים, פרגולות, עמודי תאורה, ריצוף ו/או חיפויי קרקע שונים, שבילים ורחבות בשטח החצר המרכזית וכד'. בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.</p> |

| | |
|--------------|----------------------------|
| 4.2 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.3 | דרך מוצעת |
| 4.3.1 | שימושים |
| 4.3.2 | הוראות |

א. באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בתכניות התקפות על תיקוניהן וע"פ הקבוע בהוראות חוק התכנון והבניה ביעוד דרך.
 ב. בשטח הדרכים יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | | גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|------------|-------|----------------|---------------|--------------------------|-------------------------|--|--------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------|----------------------|-----------------------|-----------------|---------|---------------------------|---------------------------|-----------------------|-------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | גודל מגרש מוחלט | |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | עיקרי |
| (5) 5 | (5) 5 | (5) 5 | (4) 3 | (1) 3 | (3) 11 | (2) | 265 | 45 | (1) 43307 | (1) 14439 | | 8400 | 20468 | 9756 | A,B,C,D | 1 | מגורים | מגורים ג' | | |
| (5) 5 | (5) 5 | (5) 5 | (4) 3 | | (7) | (7) | | | 595 | 195 | | 100 | 300 | | D | 1 | מסחר | מגורים ג' | | |
| (11) | (11) | (11) | (11) | (11) | (11) | (11) | | (10) 60 |) 9930.6 (8) |) 3310.2 (9) | |) 1716.4 (8) | (8) 4904 | 2452 | | | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | | |



תכנון זמין
מנהל הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| ייעוד | שימוש | תאי שטח | בניין / מקום | מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) |
|---------------------|---------------------|---------|--------------|--------------------------------|
| מגורים ג' | מגורים | 1 | A,B,C,D | 3180 (6) |
| מגורים ג' | מסחר | 1 | D | |
| מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

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:

- א. קווי בנין למרתפים יהיו 0 מ' - בגבולות המגרש, בתנאי תכנית של עד 85%.
- ב. ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים בקומות המגורים, תותר המרה של שטחי שירות העודפים לשטחים עיקריים, ובלבד שלכל דירה יתווספו לכל היותר 8 מ"ר עיקרי. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי ממ"דים לדירות הנסמכות על הממ"ק.
- ג. בנוסף יתאפשרו 400 מ"ר סה"כ שטחי שירות לקירוי חוץ עבור זיקת ההנאה המשרתת את המסחר וחניות האופניים. קווי בנין לקירוי החוץ יהיו 0 מ' - בגבולות המגרש.
- ד. תתאפשר העברת שטחי שירות ושטחים עיקריים מעל לקרקע אל מתחת לקרקע.
- ה. תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים לצורך שטחים משותפים למגורים השיתופיים.
- ו. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה כ-78 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר תוספת קומת מרתף ללא תוספת שטח לצורך שיפור התכנון, באישור הועדה המקומית.
- (2) גובה לבניין D הגבוה: 45.0 מ' מעל הכניסה הקובעת. גובה לשלושת המבנים A,B,C בבניה מרקמית: 32.0 מ' מעל הכניסה הקובעת.
- (3) לבניין הגבוה D: ק.קרקע + עד 9 קומות + קומת גג חלקית, ובסה"כ עד 9 קומות. לשלושת המבנים בבניה מרקמית A,B,C: ק.קרקע + עד 7 קומות + קומת גג חלקית, ובסה"כ עד 9 קומות.
- (4) מערבי.
- (5) קו בניין למרפסות לא יפחת מ 3 מ' מגבול מגרש.
- (6) שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות (גזוזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא בניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין).
- (7) קומת קרקע כוללת מסחר נכללת במניין הקומות המותר.
- (8) במקרים בהם כתוצאה מהשימוש במבנה נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשירות, ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לעיקרי ולהיפך, ובתנאי שסה"כ שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת במגרש לא יעלו על 270%. בנוסף יותרו 2452 מ"ר למצללות.
- (9) מתוקף תא/5000.
- (10) הערה: תכנית הבניה העל קרקעית לא תעלה על 60% משטח המגרש כולל בליטות וגזוזטראות אך לא כולל מצללות (פרגולות) וסככות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

6. הוראות נוספות

| | |
|--|--|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 65</p> | <p>6.1 חניה</p> <p>א. תקן חניה למגורים יהיה עד 1:1 לכל יח"ד. ב. חניות למסחר בהתאם לתקן התקף. ג. הוראות לתכנון חניה, בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. ד. תבוצע הכנה עבור הטענה חשמלית לרכבים עבור כל החניות.</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 65</p> | <p>6.2 בניה ירוקה</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא, והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 65</p> | <p>6.3 איחוד וחלוקה</p> <p>האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, לגבי השטח המסומן בתשריט כשטח לאיחוד וחלוקה חדשה. האיחוד והחלוקה החדשה יירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתכנית זו.</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 65</p> | <p>6.4 תשתיות</p> <p>א. יתאפשר ריכוז אשפה במפלס הקרקע ובמפלס 1-. ב. יתאפשר פינוי אשפה במפלס הקרקע בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים בעירייה. ג. פתרון פינוי האשפה יאושר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. ד. תשתיות עירוניות בתחום תא שטח 1 יועתקו במידת הצורך על ידי היזם, בתיאום עם הגורמים המוסמכים בעירייה.</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 65</p> | <p>6.5 פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> |
| <p>תכנון זמין מונה הדפסה 65</p> | <p>6.6 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. השטחים הציבוריים בתחום התכנית, לרבות שטח למבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת, יירשמו בבעלות העירייה ללא תמורה, בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פנוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס בהם חזקה, עם הריסת המבנה שבתחום תא שטח 2. 2. מגרש השב"צ יימסר לעירייה כשהוא ריק מבנייה ונקי מפסולת בניין.</p> |
| <p>תכנון זמין מונה הדפסה 65</p> | <p>6.7 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ואישורה ע"י הוועדה המקומית, לכל תא שטח 1, בקני"מ 1:250, לפחות, אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>1. העמדת המבנים, מיקום הכניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה המבנים והתייחסות לחלחול. 2. עיצוב נפחי הבינוי ואופי החזיתות מבחינת מקצב הפתחים במבנה, המרפסות, החומרות הגוון ופרטי הגמר. 3. עבודות פיתוח ונוף, בתי גידול, נטיעת עצים בוגרים וכן שימור עצים, זיקות הנאה, סידורי תנועה עקרוניים וכד'.</p> |

| 6.7 תנאים בהליך הרישוי | 6.7 |
|--|-----|
| <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העיריה.</p> <p>ג. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור, בלשכת רישום המקרקעין ע"ש עירית תל אביב.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בכל מתחם מגורים יהיה יישום סקר עצים ונספח שמירה על עצים בוגרים, בתאום עם אגף שפ"ע בעיריית ת"א בנושא עצים לשימור ו/או עצים להעתקה.</p> <p>ה. בטיחות טיסה:</p> <p>1 תנאי למתן היתר בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ה. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הבטחת פינוי והריסה כל הבנוי והמוחזק בשטחים ציבוריים ומסירת החזקה בהם לעירייה.</p> | |



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 65

| 6.8 תנאים למתן היתרי איכלוס | 6.8 |
|---|-----|
| <p>1. תאי השטח והבניינים שבתכנית לא יהיו תלויים זה בזה לצורך קבלת היתרי בניה או היתרי איכלוס.</p> | |

| 6.9 זיקת הנאה | 6.9 |
|--|-----|
| <p>א. יירשמו זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל על פי המסומן בתשריט.</p> <p>ב. בשלב תכנית העיצוב האדריכלי יותר שינוי בתצורת שטח זיקת הנאה למעבר הולכי רגל שבתשריט ובלבד שסך שטח זיקת ההנאה לא יקטן, ורוחבה לא יפחת מ-3 מ'. שינוי תואי זיקת ההנאה לא יהווה סטייה מהוראות התכנית.</p> <p>ג. בשטח זיקת הנאה תותר התקנת ספסלים, פרגולות, עמודי תאורה, ריצוף ו/או חיפויי קרקע שונים, שבילים ורחבות בשטח החצר המרכזית, מתקני אופניים, וכד'. בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.</p> | |



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 65

| 6.10 שמירה על עצים בוגרים | 6.10 |
|---|------|
| <p>1. בתחום תא שטח 1 יתאפשר שינוי מעמד של עד 5% מהעצים באמצעות סקר עצים בשלב תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>2. בתחום תא שטח 2 מעמד העצים יעודכן בהתאם לסקר בשלב תכנית העיצוב האדריכלי.</p> | |

| 6.11 עתיקות | 6.11 |
|--|------|
| <p>בכפוף לסעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978, יחולו הנהלים הבאים:</p> <p>א. לא תתבצע כל עבודה הכרוכה בעבודות עפר כלשהן, אלא בתנאי אישור רשות העתיקות לביצוע המבוקש בבקשה להיתר הבניה בעקבות ממצאים בשטח.</p> <p>ב. במידה ויתגלו ממצאים המצדיקים זאת, יופעלו על המגרש נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות החוק האמור.</p> | |



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 65

| 6.12 סטייה ניכרת | 6.12 |
|---|------|
| <p>לא תותר סטייה לשינוי המרווחים וצמצום זיקות ההנאה בין הבניינים, וכל שינוי בהקשר זה יהווה סטייה ניכרת.</p> | |

7. ביצוע התכנית

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

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--|--------|
| 1 | מיידי | |
| 2 | במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי תתאפשר הגדרת שלביות ביצוע הפרויקט, באישור מהנדס העיר. | |

7.2 מימוש התכנית

הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהיה חמש עשרה שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65