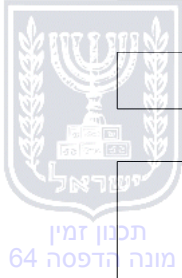


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0523845

פינוי בינוי אח"י דקר שכונת נווה שרת ת"א



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 :

01/02/2021

לאשר את התוכנית

21/06/2021

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

- הפרויקט הינו פרויקט התחדשות עירונית בשכונת נווה שרת במתחם אח"י דקר.
- התכנית הינה במסגרת מדיניות התחדשות עירונית בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 כלהלן:
1. שיפור מערך המרחב הציבורי במרחב על-ידי פיתוח ואירגון מחדש של מערך הרחובות, השבילים, הגינות הציבוריות ושבילי האופניים.
 2. יצירת תמהיל דירות מגוון.
 3. יצירת מערך בינוי המשלב בניה גבוהה עם בנייה מירקמית המלווה את הרחובות והצירים הציבוריים.
 4. שילוב צרכים ושרותים עירוניים נוספים כמו מסחר, ושימושים ציבוריים כגון גני ילדים, מעונות יום וכדומה.
 5. רצף של בינוי חדש מהכניסה הראשית לשכונה (צומת בית אל ודבורה הנביאה), המתחבר לפרויקט ההתחדשות העירונית הקיים במתחם בית אל (תכנית 3463). מנקודת מפגש זו נפרס מערך מדורג של חללים ציבוריים החל ממקום ציבורי (כיכר עירונית), דרך ריאות ירוקות, מבנה ציבורי שכונתי, ועד לאזורי המגורים הפרטיים.
 6. שילוב מבני ציבור במגרשים הפרטיים למגורים, כגון: גני ילדים/מעונות יום.
 7. תחום התכנון כולל:
 - א. פינוי בשלבים של 22 מבני מגורים קיימים, הכוללים בסך הכל 451 יחידות דיור.
 - ב. בינוי של 13 מבנים חדשים הכוללים 1159 יחידות דיור.
 - ג. מגרשים ביעוד מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים לציבור וכן מגרשים הכוללים זיקת הנאה למעבר של הולכי רגל ושל רכב.
 - ד. מערך תחבורה, תנועה וחנייה חדש.
 - ה. הגדרה של זכויות בנייה והוראות בינוי.
 - ו. הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בשטח התכנית ללא הסכמת כל הבעלים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פינוי בינוי אח"י דקר שכונת נווה שרת ת"א

מספר התכנית 507-0523845

1.2 שטח התכנית 44.629 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק 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 184942
 קואורדינאטה Y 669633

1.5.2 תיאור מקום

בשכונת נווה שרת ברחובות אח"י דקר, בית אל ודבורה הנביאה.

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
	13	אח"י דקר	תל אביב-יפו
	3	אח"י דקר	תל אביב-יפו
	17	אח"י דקר	תל אביב-יפו
	25	אח"י דקר	תל אביב-יפו
	30	אח"י דקר	תל אביב-יפו
	7	אח"י דקר	תל אביב-יפו
	22	אח"י דקר	תל אביב-יפו
	39	אח"י דקר	תל אביב-יפו
	28	אח"י דקר	תל אביב-יפו
	29	אח"י דקר	תל אביב-יפו
	1	אח"י דקר	תל אביב-יפו
	20	אח"י דקר	תל אביב-יפו
	14	אח"י דקר	תל אביב-יפו
	15	אח"י דקר	תל אביב-יפו
	33	אח"י דקר	תל אביב-יפו
	21	אח"י דקר	תל אביב-יפו
	8	אח"י דקר	תל אביב-יפו
	12	אח"י דקר	תל אביב-יפו
	27	אח"י דקר	תל אביב-יפו
	19	אח"י דקר	תל אביב-יפו
	31	אח"י דקר	תל אביב-יפו
	26	אח"י דקר	תל אביב-יפו
	11	אח"י דקר	תל אביב-יפו
	10	אח"י דקר	תל אביב-יפו
	37	אח"י דקר	תל אביב-יפו
	9	אח"י דקר	תל אביב-יפו
	24	אח"י דקר	תל אביב-יפו
	5	אח"י דקר	תל אביב-יפו
	5	בית אל	תל אביב-יפו
	11	בית אל	תל אביב-יפו



תכנון זמין
 מונה הדפסה 64



תכנון זמין
 מונה הדפסה 64



תכנון זמין
 מונה הדפסה 64

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	בית אל	1	
תל אביב-יפו	בית אל	3	
תל אביב-יפו	בית אל	7	
תל אביב-יפו	בית אל	9	
תל אביב-יפו	דבורה הנביאה	73	
תל אביב-יפו	דבורה הנביאה	77	
תל אביב-יפו	דבורה הנביאה	75	



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

נווה שרת

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6337	מוסדר	חלק	66, 75-76, 109, 114-123, 127	65, 113, 124
6882	מוסדר	חלק	67	44
7321	מוסדר	חלק	74-77, 86, 99-102, 107-110, 112-117, 135	104, 111



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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 64

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 5000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 5000 ממשיכות לחול.	7407	1792	22/12/2016
תא/ 2732	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2732 ממשיכות לחול.	4799	5433	29/08/1999
תא/ 2389	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2389 ממשיכות לחול.	3732		07/01/1990
3 /01 /9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /01 /9 ממשיכות לחול.	3382	3135	25/09/1986
תא/ 2297	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2297 ממשיכות לחול.	3171		07/03/1985
3 /01 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /01 /6 ממשיכות לחול.	0		10/01/1973
507-0271700	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700. הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו.	7304	8757	18/07/2016
תא/ ע/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו. למעט עניין הזכויות המפורטות בטבלה 5.	5264	1594	15/01/2004



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב אומן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב אומן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	09: 05 31/10/2019	ארמי גרינשטיין	30/10/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ופיתוח	15: 01 19/05/2020	יואב אומן	05/05/2020		1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח שלביות	15: 02 19/05/2020	יואב אומן	27/04/2020	1	1: 500	מנחה	פינוי בינוי
לא	הסבר מילולי לנספח השלביות	09: 38 02/03/2021	יואב אומן	01/03/2021	3		מנחה	פינוי בינוי
לא	נספח תנועה	08: 59 30/07/2020	בועז גרוס	11/02/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מילולי לתנועה	09: 00 30/07/2020	בועז גרוס	20/11/2019	14	1: 1	מנחה	תנועה
לא	מסמך הסבר למים וביוב	08: 13 21/11/2019	יאיר קורנברג	21/11/2019	19		מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב	08: 14 21/11/2019	יאיר קורנברג	13/06/2019	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים-תשריט	08: 14 21/11/2019	יאיר קורנברג	13/06/2019	1	1: 500	מנחה	מים
לא	חו"ד בנושא הצללה	17: 13 16/06/2019	רון לשם	15/06/2019	29	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח הצללות-בדיקה ראשונית	08: 58 06/04/2017	רון לשם	05/04/2017	4	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח עצים בוגרים	12: 12 29/10/2019	יואב אומן	29/10/2019	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	13: 03 29/10/2019	גיל רוזנברג	29/10/2019	42	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ניקוז ומי נגר עילי	15: 06 19/05/2020	ירון גלר	29/10/2019	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	פרשה טכנית לתכנית הניקוז	15: 07 19/05/2020	ירון גלר	29/10/2019	26	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	פרוגרמה לצרכי ציבור	12: 41 06/01/2019	זאב ברקאי	02/01/2019	5	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	מסמך עקרונות לתכנית	14: 45 15/03/2021	אריה קמיל	02/03/2021	71	1: 1	מנחה	טבלאות הקצאה
לא	טבלת הקצאות לתכנית	08: 51 11/05/2021	אריה קמיל	02/03/2021	38	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח שעבודים	14: 46 15/03/2021	אריה קמיל	02/03/2021	19	1: 1	מנחה	חוות דעת כלכלית
לא	נספח איחוד וחלוקה למתחם A	10: 50 31/03/2020	ארמי גרינשטיין	11/11/2019	1	1: 500	מנחה	טבלת גושים וחלקות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח איחוד וחלוקה למתחם B	10: 52 31/03/2020	ארמי גרינשטיין	11/11/2019	1	1: 500	מנחה	טבלת גושים וחלקות
לא	נספח איחוד וחלוקה למתחם C	10: 52 31/03/2020	ארמי גרינשטיין	18/11/2019	1	1: 500	מנחה	טבלת גושים וחלקות
לא	נספח איחוד וחלוקה כללי	10: 53 31/03/2020	ארמי גרינשטיין	19/11/2019	1	1: 500	מנחה	טבלת גושים וחלקות
לא	בהת	09: 02 30/07/2020	שרון משיח	11/09/2019	43		רקע	תנועה
לא	נספח פיתוח	11: 51 12/02/2020	טלי וקסלר	12/02/2020		1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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
הועדה המקומית	ועדה מקומית	ועדה מקומית, מקומית ועדה		ועדה מקומית תל אביב - יפו	תל אביב- יפו	פילון	5	03-7247239		Iris_mu@ mail.tel- aviv.gov.il
	פרטי			פי.בי חברה לפינוי בינוי בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6295294	03-6297868	oren@udv.c o.il
	פרטי			שכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קרית תעופה	(1)	1 א	03-6301586		maya_t@sh ikunbinui.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הירדן 1א'.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פי.בי חברה לפינוי בינוי בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6295294	03-6297868	oren@udv.co.il
חברה כלכלית	חברה כלכלית		שכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קרית תעופה	(1)	1 א	03-6301586		maya_t@shikunbinu i.com

(1) כתובת: הירדן 1א'.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין 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	יואב אומן	117714	טיטו-אומן אדריכלים ומתכנני ערים	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2222222		office@tito-oman.com
מהנדס	יועץ תחבורה	בועז גרוס	111926	דגש הנדסה תכנון תנועה בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		boaz@dgsh.co.il
מודד	מודד	ארמי גרינשטיין	392	ארמי גרינשטיין הנדסה גיאודטית	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7716444		armi@armig.co.il
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	(1)	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
שמאי	יועץ כלכלי	אריה קמיל	360	תל אביב- יפו	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36 א	03-6961250		office@ktap.co.il
אגרונום	סוקר עצים	גיל רוזנברג		אור יהודה	אור יהודה	הגליל	36		072-2766519	gilluckly@smile.net.il
ניקוז ומי נגר עילי	יועץ	ירון גלר	0076815	סניט מהנדסים	תל אביב- יפו	קרליבך	12	03-5612343		office@sanit.co.il
יועץ פרוגרמה	יועץ	זאב ברקאי		ירושלים	ירושלים	ארלוזורוב	10			zevbar@012.net.il
נוף	יועץ	טלי וקסלר		נחלת הכלל	תל אביב- יפו	המסגר	52	073-7522152		taliw@new-commons.com
	יועץ תחבורה	שרון משיח		גל תכנון וניהול מערכות אורבניות	תל אביב- יפו	אלון יגאל	120	03-7158800		sharon@gl-urban.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ	יאיר קורנברג	35422	סירקין-בוכנר- קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	office@sbk- eng.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 3694.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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
מתחמי תכנון	מתחמי התכנון כפי שמפורט בנספח השלביות.

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 על ידי פינוי והריסה של מבנים קיימים ובינוי שכונת מגורים חדשה, שתכלול מבני מגורים, מגרשים לצרכי ציבור ומסחר שכונתי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התחדשות עירונית על ידי:

- א. פינוי בשלבים של בנייני מגורים קיימים (הכוללים 451 יחידות דיור) ובנייה מחדש של 1159 יחידות דיור ב-7 מגדלי מגורים, ו-6 מבני מגורים מרקמיים. ב-3 ממבני המגורים ישולבו שטחי מסחר מקומי וב-3 ישולבו מבנה ציבור.
- ב. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים וזיקות הנאה ליצירת מערך של שבילים ירוקים ציבוריים היוצרים רצף של ירוק.
- ג. קביעת דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
- ד. קביעת זכויות בנייה והוראות בינוי לשימוש המגורים, המסחר ולשימושים ציבוריים.
- ה. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ולרכב בתכנית.
- ו. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בשטח התכנית ללא הסכמת כל הבעלים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	10 - 8 ,6 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	202 - 200
שטח ציבורי פתוח	413 - 409 ,405 ,404 ,402
דרך מאושרת	518 ,508 - 501
דרך מוצעת	516 - 510

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	508 ,501
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	511
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	505 ,504
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	516 - 511
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	9 ,8 ,6 - 1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	409
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	518 ,508 ,505 ,502
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	516 - 510
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	200
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	10 - 8 ,6 - 1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	410 ,409 ,402
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	508 ,503 ,501
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	511
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	201 ,200
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	413 - 409 ,405
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	507 - 504 ,501
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	516 ,513
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	200
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	10 - 8 ,6 ,5 ,3 - 1
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	412 - 409
זיקת הנאה	דרך מאושרת	508 ,507
זיקת הנאה	דרך מוצעת	513
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	202 ,200
זיקת הנאה	מגורים ד'	4
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	410
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	513
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	405
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	505 ,504 ,501
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	515 ,514 ,511 ,510
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	201 ,200
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	10 - 8 ,6 ,4 ,2 ,1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	411 - 409

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ד'	10, 6
מבנה להריסה	דרך מוצעת	514 - 511
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	202 - 200
מבנה להריסה	מגורים ד'	10 - 8, 6 - 1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	411 - 409, 404
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	200
קו בנין עילי	מגורים ד'	10, 6, 2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	518, 508 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	516 - 510
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	202 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	10 - 8, 6 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	413 - 409, 405, 404, 402

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני ציבור	68	0.15
דרכים	12,062	27.03
מגורים	29,144	65.30
שבילים	1,509	3.38
שטח למתקני הנדסה	28	0.06
שצ"פ	1,820	4.08
סה"כ	44,631	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,915.38	15.47
דרך מוצעת	6,632.54	14.83
מבנים ומוסדות ציבור	2,722.07	6.09
מגורים ד'	22,210.77	49.68
שטח ציבורי פתוח	6,230.28	13.93
סה"כ	44,711.04	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים.</p> <p>2. בתאי שטח 6,10 תתוכנן חזית מסחרית כמסומן בתשריט. מתוך הזכויות למסחר בקומת הקרקע יותרו השימושים הבאים:</p> <p>50% מהזכויות יותרו לשימושים: חנויות, בתי קפה, סטודיו לאומנים. 50% מהזכויות יותרו לשימושים: משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי.</p> <p>3. בתאי שטח 1 ו-2 בקומת קרקע ו/או קומה 1 ו/או קומה 2 של הבניין בהיקף של כ- 600 מ"ר עיקרי ו-1,200 מ"ר עיקרי בהתאמה, יותר שימוש לחינוך, רווחה, קהילה, ספורט, דת, תרבות ו/או משרדים עירוניים בלבד. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו.</p> <p>4. לא יותרו דירות גן.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. בתאי שטח 1,2,6,10, תוקם קולונדה ברוחב 4 מ' לאורך החזית המסחרית ושטחי הציבור. פרטי הקולונדה יהיו אחידים בכל המבנים שבתחום תכנית זו ויקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>2. תתקיים הפרדה בין הכניסה לבנייני המגורים לשימוש המסחרי והשימוש למבנה הציבור, ואלו לא יהיו תלויים זה בזה.</p> <p>3. המרחק בין הבניינים המרקמיים ובניהם לבין קומות המסד של המגדלים יהיה מינימום 8 מטר והמרחק בין רבי הקומות יהיה מינימום 16 מטר.</p> <p>4. בשטחי מבנה הציבור יותר מסחר בהיקף של עד 10%.</p> <p>5. השימושים המותרים בקומת הקרקע לא יהוו מטריד לדיירי המתחם (מטרדי ריח, רעש, ופריקה וטעינה).</p> <p>6. גובה המרבי הכולל של קומת הקרקע יהיה עד 4.5 מטר. בבנינים הכוללים שימוש מסחרי, יותר גובה של 5.5 מטר.</p> <p>7. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.3 מטר.</p> <p>8. בתאי שטח 1,2,6,10, תותר הקמת מסד בגובה של עד 8 קומות (ק+7).</p> <p>9. בקומת הקרקע יותרו השימושים הבאים: קולונדה, לובי כניסה, חזית מסחרית (כמסומן בתשריט), אחסנה לרבות עגלות ואופניים לכלל דיירי הבניין, חדר כושר ומועדון דיירים.</p> <p>10. יותרו מרתפי חניה תת קרקעיים כמצוין בטבלת זכויות הבניה (טבלה 5). לשימושים של: חניה, מחסנים כלליים ודירתיים, חדרי מדרגות, לובי קומתי, מחסנים, מתקנים הנדסיים, דחסנית וחדרי אשפה לשירות הבנין על פי תכנית ע 1. שימושים טכניים ימוקמו בתת הקרקע.</p> <p>11. בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים של מועדון דיירים וחדר כושר (בנוסף על השימושים המותרים בתת הקרקע).</p> <p>12. לא תותר הקמת גדרות שיפרידו בין שטחי המדרכות הסמוכות לשטח הציבורי הפתוח ובין אלו לזיקת ההנאה. הפיתוח יהיה רציף והמשכי.</p> <p>13. גג טכני - לשימוש של מתקנים טכניים והנדסיים.</p> <p>14. תיוותר תכסית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי לצורך חלחול, החדרת מי נגר ונטיעות, בשטח כולל של 15% משטח המגרש.</p> <p>15. בנוסף לכניסות רכב לתחומי המרתפים, תבחן בשלב ההיתר הסדרת כניסות רכב חירום</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

<p>מגורים ד'</p> <p>לתחומי המגרשים.</p> <p>16. שטח ממוצע ליח"ד בתכנית הינו 78 מ"ר עיקרי.</p> <p>17. תמהיל הדירות המוצע בתכנית:</p> <p>20% מהדירות - עד 60 מ"ר כולל ממ"ד</p> <p>10% מהדירות - עד 80 מ"ר כולל ממ"ד</p> <p>40% מהדירות - עד 90 מ"ר כולל ממ"ד</p> <p>30% מהדירות - מעל 90 מ"ר כולל ממ"ד</p> <p>18. במגרשים עם חזית מסחרית תיקבע זיקת הנאה לרכב עבור פריקה וטעינה וזיקת הנאה להולכי רגל בתחום הקולונדה.</p>	<p>4.1</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בכל השטחים הפתוחים ישתלו עצים על פי תכנית מפורטת שתכלול לא פחות מ 8 עצים לדונם.</p>	<p>ב</p>
<p>4.2 מבנים ומוסדות ציבור</p>	
<p>שימושים</p> <p>השימושים המותרים: חינוך, רווחה, קהילה, ספורט, תרבות, דת, בריאות ומשרדים עירוניים.</p> <p>יותר מסחר נלווה בהיקף של עד 10%</p>	<p>4.2.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הפיתוח הנופי של המגרש יכלול נטיעת עצים תוך הבטחת בית גידול מיטבי לשורשי העצים בעומק שלא יפחת מ 1.5 מטר ובנפח שלא יפחת מ 15 מטר קוב, או על פי מסמך הנחיות הועדה המחוזית בנושא נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני.</p> <p>2. בכל השטחים הפתוחים ישתלו עצים על פי תכנית מפורטת שתכלול לא פחות מ-8 עצים לדונם.</p> <p>3 גובה מבני הציבור עד 10 קומות</p>	<p>א</p>
<p>4.3 שטח ציבורי פתוח</p>	
<p>שימושים</p> <p>1. איזור זה ישמש כשטח פתוח לכלל הציבור ויכלול גינות ופיתוח לרבות מגרשי משחקים, מתקני ספורט, אלמנטים להצללות, שבילי אופניים, שבילים וריצופים וכמו כן מתקנים הנדסיים. בתאי שטח 409, 411 תתאפשר בניית עד 2 קיוסקים סה"כ.</p>	<p>4.3.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הפארק המרכזי יתוכנן תוך שימור מירבי על עצים קיימים וכמו כן החדרה של מי הגשם אשר יורדים בתחומו. יש למנוע גלישה של מי הנגר מהפארק אל סביבתו, אלא אל שטחים פתוחים סמוכים.</p> <p>2. הפארק המרכזי יפותח באופן המשאיר 50% משטחו ללא תכסית קשיחה, על מנת לאפשר גידול עצים בקרקע טבעית וניהול מי נגר.</p> <p>3. בתא שטח מס' 409, 411 תותר הקמת עד 2 קיוסקים סה"כ. מיקומם המדויק ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.</p>	<p>א</p>
<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>בתא שטח מספר 405 תותר זכות מעבר לרכב חירום ולרכבי עירייה לצורך תפעול מבני הציבור</p>	<p>ב</p>

4.3	שטח ציבורי פתוח
	שבתא שטח מס' 201.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	1. שטח למעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל כמוגדר בחוק, נטיעות ומעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט. לאורך כל מדרכה יינטעו עצי צל בוגרים במרווחי נטיעה מינמאליים של 8 מטר בין עץ לעץ על מנת להבטיח רצף צל ברחובות. פתחי הנטיעה ובתי הגידול לעצים יתוכננו על פי הנחיות העירייה לנושא. רוחב המדרכה יהיה 3.0 מטר. כניסות רכב למגרשים יבוצעו במפלס המדרכה באופן שיבטיח את רציפותה.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	1. שטח למעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל כמוגדר בחוק, נטיעות ומעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט. לאורך כל מדרכה יינטעו עצי צל בוגרים במרווחי נטיעה מינמאליים של 8 מטר בין עץ לעץ על מנת להבטיח רצף צל ברחובות. פתחי הנטיעה ובתי הגידול לעצים יתוכננו על פי הנחיות העירייה לנושא. רוחב המדרכה יהיה 3.0 מטר. כניסות רכב למגרשים יבוצעו במפלס המדרכה באופן שיבטיח את רציפותה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



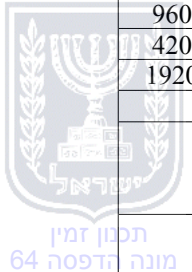
תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
1440	(1)	(1)	(1)	(1)	4	27	120	60	5850	200	5040	9360	2117	1	1	מגורים	ד' מגורים	
						(4)					(3) 550	(2) 600		1	1	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים	
3228	(1)	(1)	(1)	(1)	4	27	269	60	13005	(5) 400	11298	20982	4420	2,3	2	מגורים	ד' מגורים	
						(4)					(6) 900	(2) 1200		2,3	2	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים	
852	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11	71	60	3195	(5) 400	2982	5538	2142	4,5	3	מגורים	ד' מגורים	
1584	(1)	(1)	(1)	(1)	4	29	132	60	5940	200	5544	10296	1675	7	4	מגורים	ד' מגורים	
540	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11	45	60	2025	200	1890	3510	1547	6	5	מגורים	ד' מגורים	
2964	(1)	(1)	(1)	(1)	4	27	247	60	11835	(5) 400	10374	19266	4123	9,10	6	מגורים	ד' מגורים	
											(8) 1000	(7) 800		9,10	6	מסחר	ד' מגורים	
960	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11	80	60	3600	(5) 400	3360	6240	2684	12,13	8	מגורים	ד' מגורים	
420	(1)	(1)	(1)	(1)	3	11	35	60	1575	200	1470	2730	1303	11	9	מגורים	ד' מגורים	
1920	(1)	(1)	(1)	(1)	4	28	160	60	7560	200	6720	12480	2132	8	10	מגורים	ד' מגורים	
											(9) 500	400		8	10	מסחר	ד' מגורים	
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	10		60	1170		(2) 482	(2) 1376	688		200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	10		60	2181		(2) 908	(2) 2594	1283		201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	10		60	1273		(2) 516	(2) 1474	749		202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
						1					5	(10) 20		קיוסק	409	מסחר	שטח ציבורי פתוח	
						1					5	(10) 20		קיוסק	411	מסחר	שטח ציבורי פתוח	



מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
13908							1159		54585	2600	48678	90402		מגורים		<סך הכל>	ד' מגורים	
											1500	1200		מסחר		<סך הכל>	ד' מגורים	
					10						3356	7244		שב"צ כולל במגורים ד'		<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור	
											10	40		קיוסקים	411,409	<סך הכל>	שטח ציבורי פתוח	

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. קוי הבנין בהתאם למסומן בתשריט.
- ב. בחזית מבני הציבור והמסחר שבקומות הקרקע ותותר בניית פרגולה/ארקדה בקו בנין אפס.
- ג. ניתן לנייד זכויות ויח"ד מתא שטח אחד לשני בתחום שלב הבניה ועד 10% מהזכויות/יח"ד במגרש המוסר או המקבל.
- ד. מס' הקומות כולל קומת קרקע גבוהה.
- ה. לא יותר ניוד זכויות משירות לעיקרי, או מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- ו. צרוף שטח המרפסת לשטח הדירות יהיה סטיה ניכרת.
- ז. ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים דירתיים, יתווספו לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 8 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) יותר עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים נלוים. תותר הוספת שטח לבניית שטח מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה.
- (3) כולל 350 מ"ר ארקאדה.
- יותר עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים נלוים. תותר הוספת שטח לבניית שטח מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה.
- (4) בקומת הקרקע בלבד.
- (5) 200 מ"ר בכל בנין.
- (6) כולל 500 מ"ר לארקאדה בשני המבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

יותר עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים נלוים. תותר הוספת שטח לבניית שטח מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה.

(7) 400 מ"ר בכל בנין.

(8) כולל 500 מ"ר לארקאדה בשני הבנינים.

(9) כולל 350 מ"ר לארקאדה.

(10) המיקום המדוייק יהיה בתאום עם העיריה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64




6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

1. תכנית עיצוב אדריכלי תאושר על ידי הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה ותכלול גם את תכנית הפיתוח.
2. תנאי להגשת היתר לכל מגרש יהיה אישורה של תכנית עיצוב אדריכלי לכל המתחם בו מצוי המגרש בקני"מ 500 :1 על ידי הועדה המקומית, למעט מגרשים ביעוד מבני ציבור.
3. תכנית העיצוב האדריכלי לכל מתחם תכלול הוראות והנחיות להלן:
 - א. העמדת המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים והדמיות המבנים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב.
 - ב. קביעה סופית של צורת זיקות ההנאה להולכי רגל ובתנאי שלא יפחת השטח הקבוע בתשריט.
 - ג. פיתוח עקרוני לקומת הקרקע לרבות פיתוח, גינון, נטיעות, לרבות עומק קרקע גננית, ריצוף וריהוט רחוב בשטחים הפתוחים ובזיקות ההנאה ומיקום של המסחר.
 - ד. קביעת מפלסי כניסה קובעת, מפלסי פיתוח, המדרכות והמעברים שבין המבנים.
 - ה. הסדרי חניה, פריקה, טעינה ותפעול, מתקנים הנדסיים לרבות פתחי איוורור, שחרור עשן, יציאות חירום ו/או פרטים נוספים (כולל עם מגרשים ומתחמים סמוכים) בהתאם לדרישת מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - ו. דו"ח הצללות ממבנים קיימים ומתוכננים.
 - ז. תכנית ניתוח הצללה הכוללת פתרונות הצללה זמניים.
 - ח. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי הרגל בתחום התכנית. לא יותרו גדרות, מכשולים או הפרשי מפלסים מפרידים בין השטחים הציבוריים לשטחים בזיקת הנאה ויתאפשר מעבר חופשי ורציף להולכי רגל ורוכבי אופניים.
 - ט. בתאי שטח מס': 6,10, תוקם חזית מסחרית גבוהה בקומת קרקע.
4. לתכנית העיצוב האדריכלי יצורף נספח תנועה לתכנון עקרוני של מרתפי החניה לרבות מיקום הרמפות.
5. ככל שיוחלט על פתרון פינוי אשפה באמצעים פניאומטיים בתחום התכנית, במסגרת תכנית העיצוב, יוצג אופן ההתחברות למערכת הכללית ויקבעו הנחיות בדבר תפעול ותחזוקה שוטפת.
6. בניה ירוקה
 - א. התייחסות עקרונית לגבי בניה ירוקה בהתאם לתקן ישראלי 5281 והנחיות מהנדס העיר לאותה עת.
 7. במסגרת תכנית העיצוב תינתן התייחסות לנושא עצים כמפורט להלן:
 - א. תכנית בתי גידול המפרטת את העומקים והנפחים לכלל שטחי הגינון ולכל עץ בנפרד והתאמת העצים לבתי הגידול באישור האגרונום העירוני.
 - ב. יוותר עומק של 1.5 מ' לבתי גידול לעצים המתוכננים בתחום המגרשים ובנפח שלא יפחת מ 24 מטר קוב. נפח לעץ ו/או לפי הנחיות של עיריית ת"א.
 - ג. בית הגידול לעצי הרחוב יהיה בעומק של 1.5 מטר ו-7 מטר קוב נפח לעץ לכל הפחות ו/או לפי הנחיות של עיריית ת"א.
 - ד. נטיעת עצים במדרכות ובשטחים מרוצפים תיעשה בתעלות גידול ו/או לפי מפרט אגרונום ולפי חוברת הסטנדרטים של עיריית תל-אביב יפו.
 - ה. במידת הניתן יש לחבר את בתי הגידול של העצים בין מגרשים סחירים למגרשים ציבוריים.
 8. הצגת פתרון ניקוז המאושר ע"י יועץ ניקוז, ובמידת הצורך הצגת פתרון להשהיית עודפי נגר בתת הקרקע.
 9. תכנית העיצוב תציג פתרונות עקרוניים לחניית אופנועים ואופניים בהתאם להנחיות



	<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>העירוניות. 10. עומק הקרקע הגננית מעל גג המרתף העליון לא יפחת מ 1.5 מטר. 11. שינוי במפלס ה- 0.0 בטווח של 1 מטר ייקבע בתכנית העיצוב או בהיתר.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p>6.2 חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה התקן התקף בעת מתן היתר הבניה ומכסימלי, תקן החניה למגורים 1:1. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה תקן מינימלי לפי תקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר בניה. 2. מיקום הרמפות כניסה/יציאה לחניון התת קרקעי יהיה בתחום הבנין. התאום והמיקום הסופי יתבצע בשלב תכנית העיצוב האדריכלי ויכלול התייחסות מפורשת למיקום ומספר הרמפות הנדרשות. 3. שינוי מיקום היציאות והכניסות לרכב אל מגרשי הבניה יהיה בסמכות הועדה המקומית ובתכנית העיצוב האדריכלי. 4. רמפות הכניסה לחניה לא יתחילו בתחום מדרכות ו/או זיקת ההנאה ו/או בתחום המיועד לתנועת הולכי רגל ואופניים. 5. החניה בתת הקרקע תותר בתחום המגרש בקוי בניין אפס למרתפים ובהתאם להסדרי תנועה וחניה מפורטת שאושרה ע"י הרשויות המוסמכות. 6. לא תותר הצמדת מקומות חניה, פרט לשימוש מגורים. 7. ניתן יהיה לחבר את מרתפי החניה בין תאי השטח לרבות בניה של רמפה אחת שתשרת מספר תאי שטח, במקרה זה תהיה זיקת הנאה לרכב פרטי ולרכב פינוי אשפה בין תאי השטח.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p>6.3 בניה ירוקה</p> <p>1. המבנים המתוכננים יעמדו בתקן הישראלי לבניה ירוקה לעת הוצאת היתר בניה.</p>
	<p>6.4 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. פסולת בניה ועודפי עפר יפזרו לאתר המאושר בהתאם לדין.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>1. תיוותר תכנית פנויה על ותת קרקעית של לפחות 15% משטח המגרש לטובת חלחול והחדרת מי נגר. 2. מי הנגר יופנו ככל הניתן אל השצ"פ בתחום התוכנית. השטח המגונן יהיה נמוך ככל הניתן מסביבתו ואם יחופה, יחופה בחומר חדיר למים כגון: חצץ/ דשא/ חלוקים על מנת לאפשר החדרת מי נגר. לא יתאפשרו מסגרות אבן גבוהות מסביב לשטחים המגוננים. השטחים המגוננים לא יגודרו בחומרים בלתי חדירים. 3. מהירות זרימת המים בשטח התכנית תרוסן באמצעים כגון מסגרות אבן ובמקביל לקווי הגובה, ככל הניתן. בחינת ישימות מנגנוני מיתון הנגר העילי באמצעות מכאניזם של חלחול או עיכוב/שיהוי ובחירת המנגנון המתאים על פי תנאי הקרקע והמקום להלן המנגנונים המוצעים: 4. נפח הנגר יחושב על פי עובי הגשם היממתי המותאם לזמן חזרה 1:50 שנה, או הסתברות קבלה של 2%. בחישוב עובי הנגר היממתי יש לקחת מקדמי נגר יומיים. 5. מנגנונים לעיכוב/שיהוי/ספיגה/חלחול או כל אמצעי טכנולוגי אחר (קופסאות נפח בתת הקרקע, אמצעים טבעיים, SWALE ואחרים) אשר יוצגו במסגרת התוכנית להיתר יהיו בעלי קיבולת מצטברת שלא תקטן מ 75% מנפח הנגר הנוצר בתחום התוכנית שבתחום הבקשה להיתר.</p>

ניהול מי נגר	6.5
<p>6. הועדה המקומית תבחן כל מנגנון או טכנולוגיה שיוצעו בתנאי שאפקט מיתון הנגר יהיה שקול לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר הניקוז לתוכנית המפורטת.</p> <p>7. בהגשת תוכנית ניהול נגר בשלב ההיתר יוגש סקר קרקע באתר, לעומק שאינו פחות מ 25 מטר על מנת לאשש את פוטנציאל החלחול בתת הקרקע. תנאי לאישור הנספח הסניטארי יהיה קבלת דו"ח קרקע פרטני של האתר ווידוי שכבות הקרקע וכושר הספיגה הטבעי</p> <p>8. מי מרזבים תכנית ההגשה הסניטארית תציג הפרדה בין מרזבי הגגות ומרזבי המרפסות על פי הנחיות ההל"ת על מנת לאפשר הסטה של מי הגגות ישירות לחלחול טבעי .</p> <p>9. לא יחוברו למערכת הספיגה בגינן מרזבי מרפסות או כל נגר אחר ממנו עלול להיות זרם מים העלול להכיל דטרגנטים או זיהום אחר .</p> <p>10. נגר משטחי שירות: יחויב כי לפחות 50% מהשטחים הבנויים במפלס ה 0,0 מעל תקרת מרתף יכוסו בחומרים רגישים למים SENSITIVE WATER אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למנוע את גל הנגר ולמתן את הנגר העילי המועבר למרחב הציבורי.</p> <p>11. שבילים ומעברים בתחום התוכנית יפותחו במפלס גבוה מהגינן עם הסדרת שפועים לגינן עצמו. כך ימנע ממים לזרום ישירות למוצא ומנגנון הספיגה בקרקע הגנתית יהיה יעיל יותר. ככל שיתאפשר לעת מימוש התכנית יאומץ אחד המנגנונים שנסקרו לעיל, לכל הפחות יאומץ מנגנון שיאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>נספח עצים בוגרים לתוכנית:</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה: לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה.</p> <p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים על ידי אגרונום מומחה, ולחילופין שמירה על העץ במיקומו במידה ולא נידרשת העתקתו.</p> <p>יש לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת הגשת דין וחשבון של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>יש לטעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת הגשת דין וחשבון של האגרונום שפיקח על העתקת העץ. תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	

תשתיות	6.7
<p>כחלק מתכנית העיצוב יוכן נספח תשתיות אשר יתייחס לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הדרכים החדשות וההתחברות לדרכים הקיימות. 2. תיאום התשתיות החדשות הנדרשות לרבות מים, ביוב, חשמל, סקר אנרגיה, תקשורת, גז טבעי, תקשורת כיוצא בזה והתייחסות ככל שיידרש לפינוי פסולת פניאומטי. 3. כל מערכת התשתיות, לרבות מתקני תשתיות וקו מתח עליון, (למעט תאורה ותקשורת סלולרית) ימוקמו בתת הקרקע ותותר הקמתן של מנהרות תשתיות בתחום הדרכים לצורך ריכוז תשתיות או ישולבו במבנה המיועד לשימושים נוספים. 4. בתאי שטח מספר 202, 200, 410. תותר זיקת הנאה למעבר תשתיות רטובות כמסומן בתשריט. 5. גז טבעי קיים ומתקנים נילווים לחלוקת גז טבעי יותרו במידת האפשר על פי סדר העדיפויות כדלקמן: <ol style="list-style-type: none"> א. בתחום מערכת תשתיות ודרכים. ב. בתחום חניונים פרטיים וציבוריים, מדרכות ושבילים. ג. מגורים, מסחר תעסוקה ומבנה ציבור ובתנאי שיהיה במרחק הנדרש בהתאם לצו הבטיחות. 6. חשמל <ol style="list-style-type: none"> א. מיקום התוואי והתחנות להעברת מתח גבוה ונמוך יתואמו עם החברה המספקת חשמל. ב. לא יותרו מתקני השנאה על עמודים. <p>היתר הבניה ינתן בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה והחברה המספקת חשמל לגבי מרחקי הפרדה בין קוי מתקני החשמל ושימושי קרקע רגישים.</p> <ol style="list-style-type: none"> 7. פינוי אשפה <ol style="list-style-type: none"> א. במהלך התכנון המפורט תהיה התחשבות בשילוב מערכת פנאונטית עתידית לפינוי אשפה. 	

תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<ol style="list-style-type: none"> 1. אישור תוכניות עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית. 2. יינטעו עצים בוגרים על פי ההנחיות המרחביות. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית לנטיעות העצים לאורך המדרכות שתיערך בהתאם למסמך המדיניות של מחוז תל אביב "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני" (2015). 3. קבלת הנחיות המשרד להגנת הסביבה לנושא פינוי פסולת בניין ועודפי עפר. 4. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העיריה. 5. הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור. 6. בשלב היתרי הבניה תוגש תכנית עיצוב שתכלול גם את השלבויות ומיקום הרמפות. 	

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.8</p>
<p>7. הצגת מערך התשתיות בכל תחום תכנית העיצוב הכולל: קווי חלוקת גז טבעי במידה ותהיה, באופן שתובטח שמירה על הוראות החוק וצו הבטיחות.</p> <p>8. ההיתר יכלול נספח בינוי ופיתוח עם פרוט האמצעים לבנייה משמרת מי נגר בתחום המגרש. הנספח יקבע את מפלסי הפיתוח, סכמת הזרימה נפחי ושטחי ההשהיה והאיגום, מיתון וחילחול/החדרה במגרשים וכו'. הנספח יציג הפחתה של 25% לפחות ביעד נפח הנגר יממתי היוצא משטח התכנית ביחס למצב המאושר תכנונית ערב אישור התכנית בהסתברות של 1:50 שנים. בכל מגרש יבחן היישום של פתרונות לשימור נגר המוצעים בנספח ההידרולוגי.</p> <p>9. אישור רשות המים ידרש במידה ותידרש השפלת מפלסי מי תהום לצורך עבודות בניה. האישור יכלול הנחיות בדבר הטיפול במים הנשאבים ויעדי סילוק.</p> <p>10. אישור הרשויות המוסמכות לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת למצב הסופי, לשלבי האכלוס השונים ולשלבי הביצוע.</p> <p>11. בתא שטח 4 יש לעשות בדיקה של משטר הרוחות כתנאי למתן היתר בניה ולקבוע אמצעים למיתון הרוחות.</p> <p>12. תנאי להיתר בניה ראשון הוא הריסת המבנים בתחום הדרך במתחם ג' (תאי שטח 202,514).</p> <p>13. תנאי להיתר בניה במתחם א' יהיה הבטחת הריסתם של כל המבנים בתא שטח 200.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה במתחם ב' יהיה הבטחת הריסתם של כל המבנים בתא שטח 201.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון התקפות לאותה עת.</p> <p>16. תנאי להיתר בניה יהיה התקשרות עם חברת ניהול.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.9</p>
<p>1. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה, המבנים יהרסו בשלבים כמפורט בסעיף 7.1.</p> <p>2. עד הריסתם, מבני המגורים לא יחשבו כשימוש חורג בתכנית.</p>	
<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.10</p>
<p>1. בכל תאי השטח, תותר זיקת הנאה הדדית לרכב פרטי ועבור משאיות פינוי אשפה ורכבי כיבוי והצלה בלבד בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.11</p>
<p>1. לא תאושר חצר משק בחצר פתוחה אלא רק בקומה סגורה מקורה או תת קרקעית.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.12</p>
<p>1. חלק מהשטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1044/0 "תל אביב, רמת החייל" ילקוט פרסומים: 444 עמ' 37 מיום 19/09/1996: לא פורסם 1004/3 תל אביב, שכונת עולי שכנאי הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.13</p>
<p>1. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה הינו</p>	



6.13	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 בכל פינות המבנה. בקומות ביניים יותקנו 2 תאורות L864 בפינות המנוגדות) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (תקן ישראלי 5139).</p> <p>3. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>4. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לתקן הישראלי 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p>

6.14	איחוד וחלוקה
	<p>התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>



6.15	רישום שטחים ציבוריים
	<p>א. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.</p> <p>ב. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית בתאי שטח 1 ו-2 בקומת קרקע ו/או קומה 1 ו/או קומה 2 של הבניין, בהיקף של כ- 600 מ"ר עיקרי ו-1,200 מ"ר עיקרי בהתאמה, יותר שימוש לחינוך, רווחה, קהילה, ספורט, תרבות, דת, ו/או משרדים עירוניים בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 3.4.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתכנית.	הריסת בניינים שכתובתם: אח"י דקר 8, אח"י דקר 10.
2	מתחם ג': היתר לבניינים בתא שטח מספר 6 ; 8	<p>בהתאם לנספח השלביות:</p> <p>1 תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 8, הריסת בניינים שכתובתם: אח"י דקר 5, אח"י דקר 7.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 6, הריסת בניינים שכתובתם: אח"י דקר 12, אח"י דקר 14, בית אל 9, בית אל 11.</p> <p>סך הכל 128 יחידות דיור בשלב.</p>
3	מתחם א': היתר לבניינים בתאי שטח מספר 1 ; 2 ; 3	<p>בהתאם לנספח השלביות:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה ראשון במתחם, הריסת הבניין שכתובתו: אח"י דקר 21.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 1, הריסת בניינים שכתובתם: בית אל 3, בית אל</p>



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>5.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 2, הריסת מבנים שכתובתם: אח"י דקר 17, אח"י דקר 19, אח"י דקר 21, אח"י דקר 27, אח"י דקר 29.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה בתא שטח 3, הריסת מבנים שכתובתם: אח"י דקר 25, אח"י דקר 27, אח"י דקר 29, אח"י דקר 31.</p> <p>סך הכל 173 יחידות דיור בשלב.</p>
4	מתחם ב': היתר בניה לבניינים בתאי שטח מספר: 4 ; 5 ; 9 ; 10	<p>בהתאם לנספח השלביות:</p> <p>1. תנאי להיתר ראשון במתחם, הריסת בניינים שכתובתם: אח"י דקר 37, אח"י דקר 39.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 4, הריסת מבנים שכתובתם: אח"י דקר 24, אח"י דקר 26, אח"י דקר 28.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 5, הריסת מבנה שכתובתו: אח"י דקר 33.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 9, הריסת מבנה שכתובתו: אח"י דקר 30, אח"י דקר 28.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 10, הריסת מבנים שכתובתם: אח"י דקר 20, אח"י דקר 22.</p> <p>סך הכל 150 יחידות דיור בשלב.</p>
5	הערה	<p>1. שינוי שלביות בשלבים 2,3,4 שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי לא יהיה שינוי לתכנית זו.</p>

7.2 מימוש התכנית

15 שנים מיום אישור התכנית.

אם לא ימומשו 20% מיחיד בתחום התכנית בזמן זה התכנית תבוטל. הועדה המקומית תוכל להאריך את תוקף התכנית ב 5 שנים נוספות טרם פקיעת תוקף התכנית. מימוש התכנית משמעו אישור תחילת עבודה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64