

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0866186

תא/מק/4970 - מעפילי אגוז 64-60 נווה חן, כפר שלם

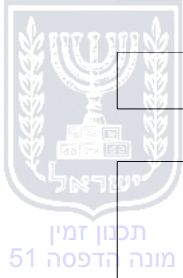
מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית ממוקמת ברחוב מעפילי אגוז 64,60, בשכונת נווה חן, כפר שלם. מטרת התוכנית הינה התחדשות עירונית במתווה המשלב פינוי-בינוי של מבנה אחד לצד שיפור ועיבוי מבנה קיים בחלקו האחר של מרחב התכנון.

בהתאם לזאת, התוכנית מציעה הריסת מבנה טורי בן 24 יחידות דיור והקמת מגדל מגורים בן 22 (קרקע+20 קומת גג), לצד חיזוק, שיפוץ ועיבוי של מבנה טורי סמוך הכולל 32 יחידות דיור אליו תתווספנה 4 יחידות דיור בקומת הקרקע, ללא תוספת קומות. בסך הכל תכלול התכנית 157 יחידות דיור. סל הזכויות הסחירות בתחום התכנית מתייחס לשני תאי שטח: 50 ו 49 כאחד.

התכנון המוצע נשען על מסמך מדיניות תכנונית למרחב שכונות דופן כפר-שלם ובהתאם לעקרונותיו, תורמת לחיזוק מערך השבילים בסביבתו, לשיפור מערך שטחי הציבור ולשמירה על אופיו של הבינוי. כל זאת, תוך יצירת יתרונות תכנוניים, חברתיים, כלכליים וסביבתיים המאפיינים את המתווה המוצע.

התוכנית מקודמת על ידי בעלי הדירות באמצעות חברת 'עזרה וביצרון' המשמשת כמנהלת להתחדשות עירונית בתל אביב - יפו. התוכנית תואמת את תכנית המתאר העירונית תא/5000.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/4970 - מעפילי אגוז 64-60 נווה חן, כפר שלם

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

507-0866186

מספר התכנית

8.214 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (ג)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

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

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	182336
	קואורדינאטה Y	662254

### 1.5.2 תיאור מקום

גובל ממערב ברחוב מעפילי אגוז, ממזרח דרך הטייסים, מצפון גובל בחלקות 48 ו 59 ומדרום גובל בחלקות 9, 33, 10.

### 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
	76	דרך הטייסים	תל אביב-יפו
	62	מעפילי אגוז	תל אביב-יפו
ב	64	מעפילי אגוז	תל אביב-יפו
	60	מעפילי אגוז	תל אביב-יפו
א	64	מעפילי אגוז	תל אביב-יפו
ג	64	מעפילי אגוז	תל אביב-יפו
ד	64	מעפילי אגוז	תל אביב-יפו

נווה חן

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
67, 75, 77	49-50, 60, 64, 66	חלק	מוסדר	7244

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 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

## 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/ 38 /3 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 /3 א. הוראות תכנית תמא/ 38 /3 א תחולנה על תכנית זו. למעט תוספת זכויות.	7400	1488	13/12/2016
תמא/ 4 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /4 הוראות תכנית תמא/ 4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1 /1 הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000 /5000 הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016
תא/ 460	שינוי	תכנית זו אינה משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 460 ממשיכות לחול.	1763	30	01/10/1971
תא/ ג/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית תא/ג/1 ממשיכות לחול. הוראות תכנית תא/ג/1 תחולנה על תכנית זו, למעט תוספת דירות, קומות ושטחי בנייה הכלולים בזכויות המופיעות בטבלה 5	5705	3996	20/08/2007



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ע/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ע/1 ממשיכות לחול. ללא שימושי מגורים בתת הקרקע. בתא שטח 49 תחולנה הוראות תכנית זו אך ורק בתחום תכנית המבנה המעובה, בהתאם לתכנית המירבית הקבועה בטבלה 5, ללא שימוש חנייה בתת הקרקע.	5264	1594	15/01/2004
507-0271700	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700 "תא/מק/צ". הוראות תכנית 507-0271700 "תא/מק/צ" תחולנה על תכנית זו. למעט המפורט בתכנית זו.	7304	8757	18/07/2016
תא/2383	שינוי	תכנית זו מוסיפה יחידות דיור בקומת הקרקע. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/2383 ממשיכות לחול.	3599		08/12/1988
תא/807	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/807 ממשיכות לחול.	1958		08/11/1973
תא/במ/59/2646	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/במ/59/2646 ממשיכות לחול.	4435	4370	11/08/1996
תא/ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול.	4978	2239	16/04/2001



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 3440	החלפה	התכנית תא/3440 "הסדרת שטחי בניה בעת איחוד דירות" מבוטלת בתחום תכנית זו.	5526	4150	10/05/2006



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדו דאובר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עדו דאובר		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה		27	12/07/2020	עמית טל	11: 00 07/12/2020	נספח רוחות והצללה	לא
איכות הסביבה	מנחה		44	01/01/2021	עמית טל	18: 30 18/01/2021	נספח סביבתי	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		25	01/01/2021	עדה ברונפמן	17: 22 13/01/2021	ניקוז-מילולי	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		3	25/05/2021	אציל לדור גלית	13: 07 26/05/2021	טבלת הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		3	25/05/2021	אציל לדור גלית	13: 13 26/05/2021	נספח שעבודים	כן
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		24	25/05/2021	אציל לדור גלית	13: 08 26/05/2021	עקרונות טבלאות איזון והקצאה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		10	07/12/2020	יואב פורר	12: 08 07/12/2020	נספח תחזוקה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		15	23/02/2021	דורון לנג	17: 03 25/02/2021	חוברת	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 259	1	27/04/2021	עדה ברונפמן	13: 11 26/05/2021	נספח ביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 250	1	27/04/2021	עדה ברונפמן	13: 10 26/05/2021	נספח מים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 250	1	27/04/2021	עדה ברונפמן	13: 09 26/05/2021	נספח ניקוז	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	24/02/2021	עדו דאובר	13: 02 26/05/2021		לא
דרכים תנועה וחניה	מחייב	1: 500	1	09/03/2021	דן דמון	13: 04 26/05/2021		לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500	1	27/04/2021	טלי וקסלר	13: 04 26/05/2021		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	24/02/2021	דורון לנג	13: 03 26/05/2021	נספח עצים-תכנית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	27/12/2020	עדו דאובר	08: 49 27/12/2020		לא



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 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-7247300		vaadamiko mit_bniya@ mail.tel- aviv.gov.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית, אלי גינזברג		עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	9	03-7910333		
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-7247300		vaadamikomit_bniy a@mail.tel- aviv.gov.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עו"ד בא כח הבעלים	איתמר פנץ	54398	משרד סולומון ליפשיץ	רמת גן	החילזון (1)	6	03-5757712		itamarp@ysl- law.com

(1) כתובת: בית סלמון ליפשיץ ק.9.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדו דאובר	39198	דאובר אדריכלים 1998 בעמ	תל אביב- יפו	בן יהודה	3	03-5227717		dauber@dauber-arch.co.il
	מודד	אוהד בן נתן	1480		תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-5374395		adror2000@bezeqint.net
יועץ אינסטלציה	יועץ	עדה ברונפמן	29566		חיפה	בן ציון שמחה	4	04-8233484		
	שמאי	אציל לדור גלית	657	גלית אציל לדור שמאות מקרקעין בע"מ	הוד השרון	הנגר	24	09-9799999		galit@atsil.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	דן דמון	9463048	ניצן ארד הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הרטגלס	10	03-5443881		dan@arad-eng.co.il
	יועץ נופי	טלי וקסלר	121161	נחלת הכלל בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	52	077-2013207		office@new-commons.com
	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת אפעל	יסמין	1	050-5770577		
	אגרונים	דורון לנג		דורון לנג	גבעת חיים אחוד	(1)		050-6906465		lang.doron@gmail.com
תחזוקה	יועץ	יואב פורר		COR	פלמחים	(2)		08-9316025		yoav@cor.co.il

(1) כתובת : גבעת חיים איחוד.

(2) כתובת : ד.ג. עמק שורק.

## 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
דירות קרקע	דירות מוגבהות ממפלס הרחוב ללא חצר מוצמדת וללא אפשרות יציאה לחצר.
מתווה התחדשות משולב	מתווה תכנוני המשלב בין הליך פינוי-בינוי לבין הליך המציע אחד או יותר מהכלים הבאים: חיזוק ומיגון, שיפוץ שטחים משותפים, שיקום, עיבוי, תוספת מרפסות וכדומה, ללא הריסה.

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

מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית, במתווה משולב, באמצעות הריסת מבנה טורי והקמת מגדל מגורים לצד חיזוק ועיבוי מבנה טורי נוסף, חיזוק מערך שטחי הציבור והשלמת מערך השבילים השכונתי הקיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים בחלק מהתכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- קביעת ייעודי קרקע: מגורים ג, מגורים ד, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרך והשימושים המותרים בהם.
- קביעת שטחי הבניה למגורים.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- תוספת של 101 יחידות דיור למצב המאושר.
- עיבוי שיקום וחיזוק מבנה טורי בן 4 קומות, הכולל 32 יחידות דיור על גבי קומת קרקע במעפילי אגוז 64 בהתאם לתכנית ההרחבות (תכנית 2383).
- הריסה ובניה מחדש של המבנה במעפילי אגוז 60 וקביעת הוראות בינוי עבור המבנה החדש: מספר וגובה הקומות, חניה, הנחיות בינוי, הנחיות בדבר עיצוב אדריכלי ועוד.
- קביעת קווי בניין.
- הרחבת מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור על חשבון מגרש ציבורי ביעוד דרך.
- קביעת זיקת הנאה לשהייה ולמעבר הציבור וכן למעבר כלי רכב, על פי המסומן בתשריט.
- הצרכת חלקה בייעוד "שטח ציבורי פתוח ושבילים" (תא שטח 67) עם תא שטח 50, ליצירת רצף הליכה ורכיבה מדרך הטייסים אל רחוב מעפילי אגוז ומרכז השכונה, וקביעת ייעודו כשטח ציבורי פתוח.
- קביעת הוראות נוספות בנושאים: שלביות ביצוע, איכות הסביבה, תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה ולאכלוס, ניהול מי נגר וכדומה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	49
מגורים ד'	50
מבנים ומוסדות ציבור	60
שטח ציבורי פתוח	67, 66, 64
דרך מאושרת	75

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	50
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	67
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	60
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	49
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	66
זיקת הנאה	מגורים ד'	50
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	60
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	49
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	66
מבנה להריסה	מגורים ד'	50
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	75
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	60
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	50
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	67, 66, 64

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני ציבור	1,263	15.38
דרך מאושרת	2,362	28.76
מגורים 3-4 ק'	3,232	39.35
שביל הולכי רגל	403	4.91
שטח ציבורי פתוח	954	11.61
סה"כ	8,214	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,159.12	14.11
מבנים ומוסדות ציבור	2,271.67	27.66
מגורים ג'	1,209.1	14.72
מגורים ד'	2,037.53	24.81
שטח ציבורי פתוח	1,536.42	18.71

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	8,213.84	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>יותרו שימושים במבנה הקיים כמפורט להלן :</p> <p>א. בקומת הקרקע יותרו שימושים נלווים למגורים כגון מועדון דיירים (שטח עיקרי) וכן שטחים משותפים (שטחי שירות) כגון: מבואות, חדרי מדרגות, חדרים טכניים ומערכות, חדרי עגלות, חדרי אופניים, חדרי אשפה, קומה מפולשת.</p> <p>ב. בקומות המגורים יותרו שימושים למגורים ושטחים משותפים (שטחי שירות) כגון: מבואות, חדרי מדרגות, חדרי טכניים וכדומה.</p> <p>ג. בקומת הגג יותרו שטחים משותפים (שטחי שירות) עבור מערכות וחדרים טכניים. בשטח הגג הפנוי יותרו שימושים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא יותרו חדרי יציאה לגג.</p> <p>ד. בתת הקרקע יותרו מחסנים דירתיים ו/ או חדרי אחסנה משותפים וכן חדרים טכניים ופתרונות מיגון. לא יותרו שימושי חנייה בתת הקרקע.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בניו</b></p> <p>א</p> <p>1. מספר הקומות, קווי הבניין, כמות יחידות הדיור והשטחים כמופיע בטבלה 5.</p> <p>2. גובה קומת מגורים יהיה על פי הקיים</p> <p>3. בקומת הקרקע לא תותרנה דירות גן, אלא רק דירות קרקע כהגדרתן בסעיף 1.9. הכניסה לדירות אלה תתבצע דרך המבואות המשותפות בלבד. לדירות אלה לא תותר הצמדת חצרות פרטיות.</p> <p>4. תותר הקמת מרפסות בהתאם לשטחים המפורטים בטבלה 5.</p> <p>5. תיאסר סגירתן של מרפסות חדשות שיתקבלו בהיתרי בניה מכח תכנית זו.</p> <p>6. מערכות וחדרים טכניים על הגג יוסתרו ויטופלו אקוסטית למניעת מטרדים למגורים ד'.</p> <p>7. שטחי הדירות בקומת הקרקע לא יעלו על מחצית משטח הקומה.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>בשטחים הפתוחים יותר גינון, נטיעות, ריהוט גן, ריצוף ושבילים .</p>
ג	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>לא יידרשו מקומות חנייה עבור תוספת 4 יחידות דיור חדשות ועבור דירות מורחבות במגרש המותרות על פי תכנית זו.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. על פי המסומן בתשריט.</p> <p>2. תותר הבלטת מרפסות בקווי בניין צידיים בהתאם למרפסות קיימות.</p>

4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	<p>יותר שימושים כמפורטים להלן :</p> <p>א. בקומת הקרקע יותר שימושים נלווים למגורים כגון מועדון דיירים (שטח עיקרי) וכן שימושים ציבוריים כמפורט בסעיף 4.2. ב וכן שטחים משותפים (שטחי שירות) כגון : מבואות, חדרי מדרגות, חדרי טכניים, חדרי עגלות, חדרי אופניים, חדרי אשפה וכדומה.</p> <p>ב. בקומות המרתף יותר שימושים לחניה, מחסנים דירתיים וחדרי אחסנה משותפים, חדרי אשפה ומתקנים טכניים והנדסיים. יותר שטחים משותפים (שטחי שירות) כגון : מבואות, חדרי מדרגות, חדרי טכניים, חדרי עגלות, חדרי אשפה, חדרי אופניים וכדומה. כמו כן יותר שימושים לשטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים (בקומת המרתף העליונה בלבד), חדר כושר וכדומה.</p> <p>ג. בקומה הראשונה יותר שימושים למגורים ושימושים ציבוריים כמפורט בסעיף 4.2. ב וכן שטחים משותפים (שטחי שירות) כגון : מבואות, חדרי מדרגות, חדרי טכניים, חדרי עגלות, חדרי אופניים וכדומה.</p> <p>ד. בקומות שמעל לקומה הראשונה יותר שימושים למגורים ולשטחים משותפים (שטחי שירות) כגון : מבואות, חדרי מדרגות, חדרי טכניים וכדומה.</p> <p>ה. בקומת הקרקע ובקומה הראשונה יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי.</p> <p>ו. מעל הקומה העליונה תותר הבלטת מעליות, חדרי מדרגות, וחדרי טכניים בלבד.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>הוראות בניוי כלליות :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מספר הקומות, קווי הבניין, כמות יחידות הדיור והשטחים כמופיע בטבלה 5.</li> <li>גובה קומת מגורים טיפוסית (לא כולל הקומה הראשונה) יהיה בהתאם להנחיות המרחביות ו/או המדיניות העירונית ובכל מקרה לא יעלה על 3.80 ברוטו (מרצפה לרצפה).</li> <li>גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מטרים ברוטו.</li> <li>בין השטח הבנוי הציבורי בקומה 1 לבין הדירה שמעליו יותר לתכנן קומה טכנית שגובהה יקבע בהתאם לחתך המערכות הטכניות.</li> <li>לא תותרנה דירות בקומת הקרקע.</li> <li>תותר הקמת מרפסות בהתאם לשטחים המפורטים בטבלה 5.</li> <li>תיאסר סגירת מרפסות.</li> <li>הכניסה הראשית למגדל המגורים תקבע מרחוב מעפילי אגוז והכניסה המשנית למגדל תקבע מדרך הטייסים.</li> </ol>
ב	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>הוראות בניוי לשטחים ציבוריים בנויים :</p> <p>זכויות בנייה -</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בתא שטח זה יבנו שטחים לשימושים ציבוריים מעל הקרקע כמופיע בטבלה 5.</li> <li>לשטחים הציבוריים יוצמדו חצרות כמופיע בטבלה 5. תצורתן והיקפן הסופיים ייקבע בתוכנית העיצוב.</li> </ol>





מגורים ד'	4.2
<p>3. לשטחים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי על פי נספח דרכים תנועה וחנייה. שימושים-</p> <p>1. יותרו שימושים ציבוריים לצרכי חינוך, תרבות וקהילה, ספורט, בריאות, רווחה חברה ודת. הוראות בינוי -</p> <p>1. השטחים הציבוריים הבנויים, החצרות והחניות הצמודות להם ייבנו על ידי מבקש ההיתר.</p> <p>2. השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובקומה הראשונה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים.</p> <p>3. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים, כפי שייקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>4. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב. תהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.</p> <p>5. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמגורים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב.</p> <p>6. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. בכל מקרה גובה הקומות הציבוריות לא יפחת מ- 4.5 מטרים ברוטו. חריגה מגובה זה תהיה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו</p> <p>7. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, פתחי אוורור, מתקנים סולאריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי כגון: תחנות דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה וכיוצא בזה.</p> <p>8. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.</p> <p>9. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.</p> <p>10. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.</p> <p>11. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.</p> <p>12. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע.</p> <p>13. מקומות החנייה עבור השטחים הציבוריים הבנויים ע"פ הקבוע בסעיף 6.2 להלן ייקבעו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשטח הציבורי, כפי שיקבע במסגרת תוכנית העיצוב.</p> <p>14. תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה (לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב).</p> <p>15. השטחים הציבוריים הבנויים בקומת הקרקע ובקומה 1 ימוקמו במרחק מינימאלי של כ-62 מטרים מתחנת הדלק בדרך הטייסים, בהתאם לסעיף 15.1 (א) לתמ"א 18/4/1.</p>	
הוראות פיתוח	ג



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

4.2	<b>מגורים ד'</b>
	המגרש יפותח ברצף עם סביבתו, ללא גדרות, מפרדות, מחסומים והפרשי טופוגרפיה שלא לצורך. בשטחים הפתוחים יותר גינון, נטיעות, ריצוף, סלילה, שבילים ורחב
ד	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>1. תקן החנייה במגורים ובשטחי הציבור הבנויים יהיה בהתאם לסעיף 6.2.</p> <p>2. כל מקומות החניה יהיו בתת הקרקע.</p> <p>3. מיקום הכניסה לרמפת הירידה יהיה מכיוון זיקת ההנאה המסומנת בתא שטח 60. תובטח האפשרות לירידת משאית פינוי אשפה למרתף העליון.</p>
ה	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. יותרו עד 5 מרתפי חניה.</p> <p>2. התכנית המירבית לקומת המרתף תהיה בהתאם להוראות סעיף 6.16 "סטיה ניכרת" סעיף קטן (4).</p> <p>3. תותר בניית מרתפים עד גבול המגרש ובכפוף לעמידה בהוראות לנושא תכנית מקסימאלית בתכנית זו. הקמת מרתפים כלפי חזית קדמית תתאפשר בהתאם להנחיות המרחביות המבטיחות רצועת שתילה פנוייה מבנייה בתת-הקרקע.</p> <p>4. יותר גובה של עד 6 מטרים לקומת המרתף העליונה לצורך כניסת רכב תפעולי, פינוי אשפה ושאר שירותי הבניין.</p> <p>5. יובטח מילוי אדמה של לפחות 1.5 נטו מטרים מעל תקרת המרתפים באזורים המיועדים לנטיעת עצים. יותרו אזורים בהם מילוי האדמה יהיה פחות מכך בתחום הרמפה בהתאם לגובה המרתף הנדרש.</p>
ו	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1. המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. הריסה תעשה בכפוף לביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך שיועבר לאישור המשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק. פינוי האסבסט ככל שימצא יעשה על ידי קבלן אסבסט מורשה.</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין על פי המסומן בתשריט.</p> <p>2. תותר הבלטת מרפסות לכיוון דרך הטייסים של עד 2 מטרים.</p>
4.3	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. השימושים המותרים במגרש יהיו עבור המטרות הבאות: חינוך, דת, קהילה, שרותי תרבות וספורט, בריאות ורוחה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מינהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול.</p> <p>2. יותר שילוב של שימושים נלווים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה, באישור הוועדה המקומית ולאחר מתן חו"ד מה"ע.</p> <p>3. יותר עירוב שימושים ציבוריים כנ"ל בסעיף קטן 1. אופן שילוב ועירוב השימושים מבחינת היבטי הפיתוח, העיצוב והבינוי, יוצג לאישור מה"ע הכל בהתאם למפורט בהוראות תכנית תא/צ'.</p>

<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	4. תותר הוספת שימוש מסחרי.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. מספר הקומות, קווי הבניין והשטחים יהיו על פי תכנית מספר 507-0271700 תא/צ.</p> <p>2. זיקת הנאה בתחום מגרש זה תיקבע סופית במסגרת תוכנית העיצוב ולא תפחת מהמסומן בתשריט.</p> <p>3. בתחום המגרש יותרו מקומות חנייה במיקום ובהתאם למספר החניות, כמסומן בנספח התנועה.</p>
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, מתקני משחק וספורט, ריהוט רחוב, מצללות, שילוט, תאורה ותשתיות. שטחים אלו יהיו פתוחים לציבור ויאפשרו מעבר חופשי ורצוף.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. תאסר כל בניה- מעל ומתחת לקרקע, למעט המופיע ברשימת השימושים.</p> <p>2. תותר העברת תשתיות מתחת לפני הקרקע בלבד ובאישור כל הגורמים המוסמכים.</p> <p>3. מפלס השטח ציבורי פתוח יהיה מותאם לרחובות המקיפים אותו. המעבר מהרחוב לשטח ציבורי פתוח יהיה רציף וללא הפרעות כגון: מחסומים, גדרות וכדומה.</p>
ב	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, מתוך רשימת הפרטים המאושרים ע"י משרד אדריכל העיר.</p> <p>2. לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתשריט הנוף, יוקצה עומק אדמה של 1.5 מטר (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל מרתפים.</p> <p>3. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקייה ואוורור טובים עבור העצים.</p> <p>4. עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:</p> <p>א. בתחום התכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו- אקלים בפרוייקט כולל מצע גידול בנפח מספק.</p> <p>ב. עצים שיינטעו בסביבת ריצופים קשים בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.</p> <p>ג. קוטר גזעי העצים שיינטעו בתחום התכנית יהיו בגודל 10 ס"מ לפחות, לפי הגדרתם במסמך "הגדרת סטנדרטים לשתילי עצים לגנות ולנוי 2016" של משרד החלקאות או בהתאם להנחיות התקפות לעת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>ד. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 לי לפחות.</p> <p>ה. מיני העצים שיינטעו בתחום התכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>5. במסגרת הפיתוח יש להתחשב בטופוגרפיה הקיימת ומערכת הניקוז הטבעית, לצורך ניהול מי הנגר ומיתון סחף הקרקע.</p>



<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p>6. השטח הפתוח יתוכנן תוך שימור מרבי והחדרה של מי הגשם אשר יורדים בתחומו. 7. תותר התקנת מתקני הצללה. מפרשי אריג להצללת מתקני נופש פעיל לא יכללו בזכויות הבניה. 8. לאורך שבילים המיועדים להולכי רגל ואזורי שהייה ינטעו עצי צל רבים ככל הניתן.</p>	
<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.5.1</p> <p>1. דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, ריהוט רחוב, תכנון זמין מונה הדפסה 51</p> <p>שבילים לאופניים, תחנת אוטובוס. 2. גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים. 3. חניה עילית ודרכי גישה לחניה. 4. תשתיות מוטמנות ועיליות רוחב הדרכים כמסומן בתשריט.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>א</p> <p>1. הדרכים יתוכננו בהתאם לנספח התנועה של תכנית זו. 2. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמתואר בתשריט.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(4) 1452	(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 22	121	(1) 55	6780		3500	8050	2038	50	מגורים	ד' מגורים ד'	
	(3)	(3)	(3)	(3)	2			150		(5) 100	(5) 500	2038	50	מבנים ומוסדות ציבור		
(9) 185	(3)	(3)	(3)	(3)	(8) 5	36	(1) 70	(7)		(6) 1070	2850	1209	49		מגורים ג'	
	(11)	(11)	(11)	(11)	(10) 7		(10) 60	(7)		(10) 1600	(10) 4570	2272	60	מבנים ומוסדות ציבור		
	(3)	(3)	(3)	(3)	(10)		(13)	(12)		(10) 160	(10) 457	2272	60	מסחר	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:

א. בתא שטח 50 ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים מעל לקרקע לשטחי שירות מעל לקרקע בשיעור שלא יגדל מ-10% מהשטחים העיקריים המותרים מעל לקרקע.

ב. שטחי השירות כוללים בתוכם שטחים עבור מרחב מוגן דירתי, מרחב מוגן מוסדי ושיפורי מיגון.

ג. בתא שטח 49, ככל ויאושר פתרון מיגון במקלטים הקיימים, ניתן יהיה להעביר את 12 מטר מרובע לכל דירה, המיועדים למרחב מוגן דירתי/ שיפור מיגון, משטחי השירות לשטחים עיקריים.

ד. סך שטחי הבניה העל קרקעיים הכוללים בתחום התכנית לא יעלה על 22857 מטר רבוע.

ה. שטח ממוצע לדירה כ- 82 מטר מרובע פלדלת.

ו. ההיקף המינימאלי של דירות קטנות עד 60 מטר מרובע פלדת יהיה 25% ממספר הדירות בתכנית ויקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב.

ז. תמהיל מגוון הכולל דירות קטנות, בינוניות וגדולות יקבע בתכנית העיצוב.

ח. זכויות הבניה שנקבעו עבור תא שטח 49 הן הזכויות המירביות הניתנות לניצול. כל תוספת שטח תהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.

ט. לשטחי הציבור הבנויים בתא שטח 50 יוצמדו חצרות גדולות ככל הניתן ובכל מקרה היקף החצרות לא יקטן מ- 250 מטרים רבועים.

י. גודל תא שטח 64 בייעוד שטח ציבורי פתוח הינו 943 מטר מרובע.

יא. גודל תא שטח 66 בייעוד שטח ציבורי פתוח הינו 454 מטר מרובע.

יב. גודל תא שטח 67 בייעוד שטח ציבורי פתוח הינו 151 מטר מרובע.

יג. גודל תא שטח 75 בייעוד דרך מאושרת הינו 1159 מטר מרובע.  
יד. סל הזכויות הסחירות בתחום התכנית מתייחס לשני תאי שטח: 50 ו 49 כאחד.

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

- (1) לא כולל הבלטת מרפסות.
- (2) ק+20+קומת גג. מעל הקומה העליונה תותר הבלטת מעליות, חדרי מדרגות וחדרים טכניים בלבד..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) שטחי המרפסות בטבלה הינם השטחים המירביים. שטחים אלו חושבו לפי 12 מ"ר בממוצע ליחידת דיור. שימוש בשטח המרפסות למטרה אחרת יהווה סטייה מהוראות תוכנית זו. שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מטרים רבועים. תותר הקמת מרפסות גדולות מהאמור לעיל בתנאי והשטח העולה על 14 מטרים רבועים יחושב מתוך השטחים העיקריים למגורים..
- (5) תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהפך. יותר להוסיף לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיוצא הזה הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 150 מטר רבוע מהיקף השטחים הציבוריים מעל הקרקע..
- (6) שטחי השירות כוללים בתוכם שטחים לממ"דים/ שיפור מיגון.
- (7) לפי תכנית ע 1 על שינוייה..
- (8) ק+4.
- (9) תותר מרפסת מקורה הכלואה בין 3 קירות ושטחה יחושב מתוך שטח המרפסות המותר.
- (10) ע"פ תכנית תא/צ על שינוייה. ניתן יהיה להוסיף שטח בהיקף של 2285 מטר רבוע (עיקרי ושירות יחד) עבור מצללות או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קיר..
- (11) על פי תוכנית תא/צ על שינוייה למעט קו בניין דרומי אשר יהיה על פי המסומן בתשריט..
- (12) לפי תכנית ע 1 על שינוייה.
- (13) ע"פ תכנית תא/צ על שינוייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51





תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

## 6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה מתוקף תוכנית זו, למעט היתרי הריסה, יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250 (או כל קנה מידה אחר, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו). התכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. העמדת המבנים, מיקום כניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה מבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, פתרון למרתפים הכולל התייחסות לחלחול וכן כל פרט אחר אשר יידרש על ידי מהנדס העיר.</li> <li>2. קביעת השימושים הציבוריים מתוך השימושים הציבוריים בתכנית זו, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית זו.</li> <li>3. תכנון מפורט של הפיתוח הסביבתי לכל שטח התכנית, לרבות פירוט גינון ונטיעות, שימור עצים, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות לרבות פרטי המצללות, חומרי בניה וכדומה.</li> <li>4. סידורי תנועה וחניה עקרוניים, שבילי אופניים ומעבר רכב חרום בתחום התכנית. במסגרת התכנית יוצג פתרון לחניות ומתקני אופנועים ואופניים על קרקעיים ותת קרקעיים על פי הנחיות העירייה התקפות לעת הגשת התכנית.</li> <li>5. מיקומם וצורתם הסופית של זיקות ההנאה הקבועות בתחום התכנית, כולל התייחסות לממשק שבין זיקת ההנאה למדרכה הציבורית.</li> <li>6. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. בהתאם, תכלול תכנית העיצוב האדריכלי התייחסות לנושאים הבאים: הצללה (של מבנים במתחם התכנון ושל מבנים סמוכים), נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצא בזה. הכל בהתאם להנחיות מהנדס העיר והמדיניות העירונית התקפה בעת הכנת התכנית.</li> <li>7. קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קווי ביוב וניקוז, דרכים, חדרי שנאים בתת הקרקע וכל עבודות התשתיות הכרוכות בביצוע התכנית, המצויים בתוך תחומי התכנית כפי שנקבע על ידי מהנדס העיר.</li> <li>8. תמהיל יחידות הדיור הסופי ייקבע בעת הכנת תכנית העיצוב.</li> <li>9. תחזוקת המבנה בהתאם לעקרונות נספח התחזוקה.</li> <li>10. פיתוח ונוף- קביעת אחוזי גינון מזערי משטח מגרשי המגורים, הבטחת בתי גידול נפחיים לעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית ושילובם בתכנון הנופי, נטיעת עצים חדשים תוך הבטחת בתי גידול רציפים ככל הניתן, פתרונות חלחול, החדרה והשהיית מי נגר עילי.</li> </ol>
6.2	דרכים תנועה ו/או חניה
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תקן החניה             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. תקן חנייה למגורים בתא שטח 50 יהיה 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מבניהם.</li> <li>ב. תקן חנייה למגורים בתא שטח 49 יעמוד על 0.</li> <li>ג. תקן החניה לשטחי הציבור יהיה 1:100 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מבניהם וייקבע סופית בהתאם לשימוש המוצע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</li> <li>ד. תקן החנייה לדו גלגלי יהווה תקן מינימום.</li> </ol> </li> </ol>

6.2	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>2. לא תותר חניה עילית בתחום המגרשים המיועדים למגורים. כמו כן, לא תותר תוספת מקומות חנייה עיליים בתחום המגרש הייעוד מבנים ומוסדות ציבור, למעט 9 מקומות חנייה קיימים.</p> <p>3. נספח דרכים תנועה וחנייה מחייב לעניין סידורי התנועה ומספר החניות בתחום המגרש הציבורי כמפורט בסעיף 6.2(1).</p> <p>4. בתכנית העיצוב יקבע מיקום רחבות לרכב חירום ופינוי אשפה.</p>
<p>תכנון זמין מונה תדפסה 51</p> 	<p>6.3</p> <p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתרי בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא בהתאם להנחיות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראלי מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>2. שיפוץ המבנה בתא שטח 49 ייעשה בהתאם למדיניות הוועדה המקומית ולהנחיות משרד אדריכל העיר "לשיפוץ ירוק", כהגדרתו.</p> <p>3. יעילות אנרגטית- על המבנים בתחום התכנית לעמוד בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרוייקט לא יפחת מ-C.</p> <p>4. תנאי לאישור התכנית יהיה ביצוע סקר אנרגטי למבני הציבור בלבד על פי הנחיות אדריכל העיר. תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית יהיה יישום מסקנות הסקר האנרגטי. הסקר יכלול התייחסות לנושאים הבאים: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכד') וכן תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב חשמלי.</p> <p>5. יש לרכז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן, וכן להכין תשתית לצורך כבילה עתידית ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי.</p>
<p>תכנון זמין מונה תדפסה 51</p> 	<p>6.4</p> <p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. אוורור- בבקשה להיתר בניה יסומנו מיקומי פליטת האוויר ממרתפי החניה. כמו כן תכלול הבקשה התייחסות לפתרונות אוורור נפרדים לכל מתקן טכני הדורש אוורור כגון חדר גנרטור, חדר משאבות וכדומה. בכל מקרה מיקום פתחי אוורור לחניונים לא יהיה למקום בו צפויה שהיית אנשים.</p> <p>2. אקוסטיקה- בקשה להיתר תכלול חוות דעת שתתייחס למקורות רעש בתחום הפרוייקט והשפעתם על השימושים השונים הכלולים בהיתר הבניה. כמו כן תבחן השפעת המבנה בייעוד שבי"צ על השימושים הכלולים בהיתר הבניה. מסקנות חוות הדעת האקוסטית ייושמו בתכנון להיתר בניה.</p> <p>3. קרינה- בקשה להיתר תכלול חוות דעת שתתייחס למקורות קרינה בתחום הפרוייקט והשפעתם על השימושים השונים הכלולים בהיתר הבניה. חוות דעת תבחן אמצעים קיימים או עתידיים בתחום התכנית הפולטים קרינה בלתי מייננת לרבות קרינה אלקטרומגנטית, אנטנות שידור למיניהן וכו'.</p> <p>4. טיפול באסבסט- תנאי למתן היתר הריסה יהיה הכנת סקר אסבסט על ידי סוקר מוסמך, וקבלת אישור האגף למניעת אבק מזיק במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. בכל בקשה להיתר ישולבו פתרונות למניעת מטרדים בזמן הבניה שיובאו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, לרבות מטרדי רעש, רעידות, זיהום אוויר (בדגש על כלי ציוד מכני כבד), וכן תנועת משאיות לאתר הבניה וממנו. בבקשה להיתר יוצג תרשים אתר הבניה ובו מיקום הציוד הנלווה.</p> <p>6. מיקרו אקלים: תוכן חוות דעת לבחינת השלכות המבנה על המבנים הסמוכים והסביבה בהיבטים של רוחות והצללות שיבדקו על ידי אדריכל העיר. המלצות חוות הדעת למזעור</p>



	<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p>השפעות יוטמעו בתכנית הפיתוח/עיצוב אדריכלי.</p>	
	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה יפורטו הפתרונות להשהיית נגר עילי, חלחול לתת הקרקע והעברתם של עודפי הנגר למערכת הניקוז העירונית. 2. בתאי שטח 49,50 לא תותר תכסית על ותת קרקעית העולה על 85% משטח המגרש לטובת שגשוג עצים, נטיעות עצים, השהייה וחלחול.</p>	<p><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 51</p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאים להגשת בקשה להיתר מכוח תכנית זו, למעט הגשת בקשות להיתרי הריסה:</p> <p>א. הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1 לעיל ואישורה בידי הועדה המקומית לתכנון ובנייה.</p> <p>ב. קביעת נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005 וכמפורט להלן: קביעת דרישה בהיתר הבנייה לסילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. בהיתר תידרש הצגת אישור התקשרות בין מגיש הבקשה או הקבלן ובין אתר טיפול חוקי בפסולת בניין. הריסת המבנים המסומנים להריסה תעשה לאחר ביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך ופינוי האסבסט במידת הצורך, על ידי קבלן אסבסט מורשה לאתר מורשה בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשנ"א 2011.</p> <p>ג. הגשת תכנון מפורט לאישור הועדה המקומית של החניון התת קרקעי לרבות מערך החניה והסדרי הכניסה והיציאה אליו.</p> <p>ד. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון.</p> <p>ה. הבטחת אחזקת זיקות ההנאה בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ו. הבטחת הקמת חברת ניהול לתחזוקה של השטחים המשותפים.</p> <p>ז. הבטחת סיוע במימון דמי ועד הבית לבעלי דירות ממשיכים בתחום התכנית ("קרן הונת" ל - 10 שנים.</p> <p>ח. עריכת מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר, התייחסות למערכות אוורור חניונים, קרינה, פסולת אצירה ומיחזור, מיקרו אקלים, מניעת מטרדים בזמן הבנייה ונושאים נוספים בהתאם להנחיות הרשות לאיכות- הסביבה בעיריית תל אביב-יפו, אשר יועבר לבדיקה בידי הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>ט. הכנת חוות דעת אקוסטית אשר תבחן את השפעות שטחי הציבור על המגורים ולהפך. תקבע את מפלסי הרעש החזויים בשימושים הרגישים והמיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנים גם בהתייחס למפת חשיפה לרשת משדות תעופה. כמו כן, יכול המסמך התייחסות לנושא מניעת מטרדי רעש ורעידות לשלב ההריסה והבנייה.</p> <p>י. תנאי להיתרי הריסה ובנייה ולתחילת כל עבודה באתר יהיה הגשת נספח ביצוע לאישור רשות הרישוי, שיהיה בתיאום עם היחידה הסביבתית בעירייה ויכלול התייחסות לשלבויות הביצוע, שטחי התארגנות מגודרים, פתרונות לבטיחות האתר, נתיבים ולוחות זמנים לנסיעת משאיות, הסדרי תנועה ציבורית ופרטית, מיקום הצבת מנופים ותיאום מועדים לשלבי ההריסה והבנייה העיקריים.</p> <p>יא. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא בהתאם להנחיות הועדה המקומית ואישור על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראלי מספר 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>יב. תובטח התקנת מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים על פי התקן הקבוע בחוק, או תקן החנייה של עיריית תל אביב-יפו, ו/או המדיניות העירונית לעת הוצאת היתרי בנייה, לפי</p>	<p><b>6.6</b></p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>המחמיר מביניהם.</p> <p>חובת עמידה בתנאי זה תהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובנייה ובכפוף לחקיקה בנושא.</p> <p>יג. תנאי לאישור היתר ראשון בתחום התכנית יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 בלשכת רישום המקרקעין ולפיה לא ניתן יהיה להגדיל את היקף זכויות הבנייה במגרשים אלה.</p> <p>יד. תנאים להגשת בקשה להיתר בתא שטח 50 יהיו:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבטחת הקמתם ורישומם של השטחים הציבוריים הבנויים והחצרות המוצמדות להם בתא שטח זה, בבעלות העירייה.</li> <li>2. הבטחת רישום זיקת ההנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל ורכב, בתא שטח 60 כמסומן בתשריט.</li> <li>3. הבטחת תחזוקת זיקות ההנאה בתחום התכנית. זהות המתחזק תקבע על ידי עיריית תל אביב - יפו, לעת אישור תכנית עיצוב.</li> <li>4. הבטחת הקמת נכס מניב ו/או קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים אשר אינם כלולים במסגרת זיקות ההנאה המפורטות בסעיף 3 לעיל. ככל שיוחלט על הקמת נכס מניב, אזי, מתוך סך השטחים בתכנית, תוקצה יחידת דיור אחת בשטח ממוצע, כנכס מניב לטובת תחזוקת השטחים המשותפים הבנויים והפתוחים. חובת עמידה בתנאי זה תהיה נתונה לשיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובנייה ובכפוף לחקיקה בנושא.</li> <li>5. תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח זה יהיה הוצאת היתר לעיבוי חיזוק והרחבת הדירות בבניין בתא שטח 49.</li> <li>6. תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת הנחיות מהרשות העירונית לאיכות הסביבה בנושא זיהום קרקע בהתייחס לתחנת דלק.</li> </ol>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.7
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי לאיכלוס תא שטח 50 :             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש 50.</li> <li>ב. רישום השטחים הציבוריים בפועל בבעלות העירייה.</li> <li>ג. השלמת הבניה בתא שטח 49 וקבלת תעודת גמר בו.</li> <li>ד. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי, לשהייה, לכלי רכב ומעבר תשתיות, בלשכת רישום מקרקעין.</li> <li>ה. תעודת שקילה ואישור פינוי אסבסט וקרקע מזוהמת (במידה וקיים) לאתר מורשה.</li> <li>ו. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות דעת שאושרה בשלב קבלת ההיתר.</li> <li>ז. תוצאות בדיקה בתוך הבניין לאיתור קרינה מסווגת ממקורות של מתקני שנאים ומרכי הולכה או/ וגם תמסורת חשמל, לקבלת אישור כי הקרינה אינה גבוהה ממותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה.</li> </ol> </li> <li>2. תנאי לאכלוס בתא שטח 50 יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב ב-2011 בדבר חובת ניהול המבנה על ידי חברת ניהול ואחזקה.</li> <li>3. אישור הקמה בפועל של קרן הונית כאמור בסעיף 6.6 סעיף קטן ז' לעיל.</li> <li>4. תיאום מול כל גורמי התכנון הנדרשים כתנאי לאכלוס.</li> <li>5. רישום הנכס המניב ו/או הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים, כאמור בסעיף 6.6 סעיף קטן י"ד (4) לעיל.</li> </ol>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>כל התשתיות כגון מערכת חשמל למתח עליון גבוה ונמוך, חברות כבלים, מים וביוב, קווי סניקה, קווי מים מגיסטרליים, ניקוז, גז, תקשורות וכו' יהיו תת קרקעיות.</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. כל השטחים המסומנים בתשריט ו/או כפי שייקבעו סופית בתכנית העיצוב האדריכלי, ירשמו כזיקת הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור בכל ימות השבוע ובכל שעות היממה.                  2. סימון זיקת ההנאה בתשריט הנו עקרוני בלבד. המיקום המדוייק, צורתם ומימדי השטחים בזיקת ההנאה יקבעו בשלב הכנת תכנית העיצוב האדריכלי ובכל מקרה, שטח זיקות ההנאה לא יפחת מהשטח המסומן בתשריט.                  3. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.                  4. זיקת ההנאה תירשם בספרי המקרקעין.                  5. בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.</p>	
<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>א. בכל בקשה להיתר ישולבו פתרונות למניעת מטרדים בזמן הבניה שיובאו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, לרבות מטרדי רעש, רעידות, זיהום אוויר (בדגש על כלי צמ"ה) וכן תנועת משאיות לאתר הבניה וממנו.                  ב. בבקשה להיתר יוצג תרשים אתר הבנייה ובו מיקום הציוד הנלווה.</p>	
<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יירשמו בבעלות ועל 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 שיעבוד מסוג שהוא.                  העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס בהם חזקה עם אישור התכנית.</p>	
<p><b>תחזוקה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. חלה חובת תחזוקה על ידי חברת ניהול ואחזקה עבור מבני המגורים בתחום התכנית.                  2. תחזוקת זיקת ההנאה תבצע בהתאם להסכם שיחתם בין העירייה (אגף שפ"ע) לבין היזם.                  3. תחזוקת המבנים בתחום התכנית תעשה ככל הניתן בהתאם לעקרונות נספח התחזוקה המנחה המהווה חלק ממסמכי תכנית זו וכפי שיוגדר בתכנית העיצוב.                  4. ככל שיוחלט על הקמת נכס מניב, אזי, מתוך סך השטחים בתכנית, תוקצה יחידת דיור אחת בשטח ממוצע, כנכס מניב לטובת תחזוקת השטחים המשותפים הבנויים והפתוחים. חובת עמידה בתנאי זה תהיה נתונה לשיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובנייה ובכפוף לחקיקה בנושא.</p>	
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>הוראות בינוי:                  א. הצבת מתקנים על הגגות, כגון קולטים לדודי שמש ומתקני מיזוג אוויר, תהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג בתאי שטח 49,50 ויוסותרו ככל הניתן לשביעות רצון מהנדס העיר או מי</p>	

6.13	בינוי ו/או פיתוח
	<p>מטעמו.</p> <p>ב. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אוויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים.</p> <p>ג. לא תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות.</p> <p>ד. גג ירוק- בחלק מקומת הגג בתא שטח 49 תותר הקמת גג ירוק, פינות ישיבה, פרגולות הצללה ומתקני משחק לרווחת דיירי הבניין. הנגישות לגג תבצע באמצעות מדרגות ומעלית והגג ירשם כרכוש משותף של בעלי הדירות ולרווחתם.</p> <p>ה. עיצוב המבנים יהיה בהתאם להנחיות המרחביות לעת הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>ו. לא יותרו ארונות ומתקני תשתית עיליים בשטחים הפתוחים בתחום התכנית, למעט אלו הנדרשים לכך לצורך תפקודם. כל המתקנים יהיו במרתפים או בכל מקום מוצנע אחר בשטח ובתכנית הבניין.</p> <p>הוראות פיתוח:</p> <p>א. פיתוח זיקות ההנאה יכלול תכנון וביצוע של כל התנאים הדרושים לרווחת המשתמשים, לרבות תאורה, ניקוז, השקיה, מעקות ומסעדי יד, מעברים לעגלות ולבעלי מוגבלויות, ריהוט גן וכדומה. טרם מתן היתר תאושר תכנית פיתוח על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. בכל מפגש של מבנה עם שטח ציבורי פתוח, או שביל הולכי רגל ( בין אם קבוע כזיקת הנאה ובין אם לאו), יש להקפיד על גישה ישירה בהיבט המפלסי ובכלל, כלומר האמה בין גובה פני ריצוף בקומת הקרקע של הבניין לגובה פני ריצוף בשטחים שצוינו.</p> <p>ג. בכל המעברים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצים אשר יצלו על לפחות 50% משטחם בתוך 10-15 שנים, כמסומן בנספח הנוף.</p> <p>ד. יש לשמור על רציפות של צל במדרכות בכל שטח התכנית על ידי שימוש בעצים סוככניים רחבי עלים.</p> <p>ה. יתוכננו שבילי אופניים אשר יחוברו לרשת האופניים העירונית במידת האפשר.</p>
6.14	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1. אצירת אשפה:</p> <p>א. הקמת חדר אשפה (כחלק משטחי השירות המותרים) בכל אחד מהמבנים או חדר אשפה משותף ליותר מבניין אחד, במידת האפשר. חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.</p> <p>ב. גודל החדר/ים, מספר המיכלים וגודלם, מיקום החדר/ים והגישה אליו/אליהם יתוכנן בהתאם להנחיות הגורמים הרלוונטיים בעיריית תל אביב.</p> <p>ג. הפסולת משטחי הציבור תאסף בנפרד משטח המגורים.</p> <p>ד. פינוי אשפה יהיה בתת- הקרקע.</p> <p>2. ניהול מים:</p> <p>תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוננים הפרטיים והציבוריים. החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי תקן ישראלי 5281.</p> <p>ב. יובטח חסכון של לפחות 20% במים לשימושי פנים המבנה, ביחס למקרה בסיס של התקן.</p>
6.15	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. הנחיות לטיפול בעצים בוגרים שהוגדרו לשימור יהיו על פי נספח עצים בוגרים לתכנית זאת, על פי המסמך " הנחיות עבודה בקר עצים" של פקיד היערות הארצי ועל פי מסמך הנחיות</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

**6.15**

**שמירה על עצים בוגרים**

מרחביות עיריית תל אביב בנושא עצים. לאלו יצורפו הדגשים הבאים :

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.  
 ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.  
 ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.  
 ד. 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.  
 ה. גובהי פיתוח בקרבת העץ- בהטמעת עצים לשימור בתכנון החדש יש לשמור בצורה קפדנית על גובה הקרקע המקורי סביב גזע העץ. בכל מקרה אין לחשוף או לפגוע במערכת השורשים, אין לכסות בקרקע את צוואר הגזע. נושא זה יתואם עם אגרונום העירוני ומשרד אדריכל העיר, לעת הכנת תכנית העיצוב.  
 ו. תכנון מערכות תשתית חדשות, עיליות או תת קרקעיות בקרבת עצים לשימור בתוך " אזור השורשים המוגן", תעשה תוך התייעצות עם מומחה עצים.  
 ז. 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 חוות דעת בכתב מפקיד היערות.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :

א. 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.  
 ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה :

א. 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 הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.  
 ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובמונח המידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.  
 ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.



תכנון זמין  
הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

<b>6.15</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>4. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים                  א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהייה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.</p>

<b>6.16</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. כל תוספת שטחי בנייה, יחידות דיור או קומות בתא שטח 49 מעבר למותר בתוכנית זו תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.                  2. כל תוספת שטחי בנייה או יחידות דיור בתא שטח 50 תהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.                  3. הגדלת התכסית בתא שטח 49 בשיעור העולה על 5% מהמפורט בטבלה 5 תהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.                  4. תכסית על ותת קרקעית בתאי שטח 49,50 לא תעלה על 85%. חריגה מכך תהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.                  5. תותר הקמת מרפסות כמפורט בטבלה 5. כל שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.</p>

<b>6.17</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.                  2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה, כמפורט בהוראות פרק ד' לתמ"א.                  3. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח בתחום התוכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה.                  4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>

<b>6.18</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית לתכנון ובניה תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

<b>6.19</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	האיחוד וחלוקה מחדש יבוצע על פי ללוח ההקצאות שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג', סימון ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

שוטף
------





תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

**נספח א' הערות ושיעבודים**



גוש	חלקה	שטח רשום	תת חלקה	שם בעלים	ת.ז	חלקים בבעלות	העברות ושיעבודים
7244	50	2,023	1	בוזלי נתן	8772782	28	1 /
				בוזלי אליהו	50703990	28	1 /
				קלאצה אסתר בתי	51658656	28	1 /
				רבי גאולה	56587629	28	1 /
				שירזי פולק שאול צבי	37546389	28	1 /
				שירזי פולק שאול צבי	37546389	196	23 /
				מלאכי רחל	54186473	196	23 /
				אברהם רבקה	7994676	196	23 /
				בוזלי נתן	8772782	196	23 /
				בוזלי אליהו	50703990	196	23 /
				קלאצה אסתר בתי	51658656	196	23 /
				רבי גאולה	56587629	196	23 /
				7244	50	2,023	2
בן שלמה שושנה	778444	2	1 /				
7244	50	2,023	3	סקופ גדי יונה	58909201	1	1 /
7244	50	2,023	4	ברהום ישכר	3020159	2	1 /
				ברהום ישראלה	402593	2	1 /
7244	50	2,023	5	פאמיליה רבקה	56593254	1	1 /
				טולדנו יוסף	27340561	2	1 /



גוש	חלקה	שטח רשום	תת חלקה	שם בעלים	ת.ז.	חלקים בבעלות			העברות ושיעבודים
						1	/	2	
7244	50	2,023	6	טולדנו שירלי	34089672	1	/	2	משכנתא לטובת בנק לאומי למשכנתאות
7244	50	2,023	7	גלדמן ולריה	309383487	1	/	2	משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל
				גלדמן ולריה	309383487	1	/	2	
7244	50	2,023	8	שרעבי אלון	22458426	1	/	2	משכנתאות לטובת בנק הפועלים בע"מ
				שרעבי אלון	34171835	1	/	2	
7244	50	2,023	9	דורה בת שבע	72256878	1	/	1	
7244	50	2,023	10	סימן טוב מזל	623637	1	/	2	
				סימן טוב מזל	623637	1	/	2	
7244	50	2,023	11	לויאן ולנטין	4606703	1	/	1	
7244	50	2,023	12	נתן ארז	34474858	1	/	2	משכנתא לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ
				לנדטה קלדרון ורוניקה דניאלה	327119830	1	/	2	
7244	50	2,023	13	זרגרן מינו	11775848	1	/	1	משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ
7244	50	2,023	14	שמסי יעקב	2705521	1	/	2	צו עיקול לטובת בית משפט המחוזי תל אביב
				שמסי שהין	2705522	1	/	2	
7244	50	2,023	15	שמש שלמה	7073264	1	/	2	
				שמש מרי	4837595	1	/	2	
7244	50	2,023	16	בוטון תום	6677981	3	/	4	
				בוטון תום	304850266	1	/	8	
				בוטון תום	16677981	1	/	8	
7244	50	2,023	17	בר אהרון	57479800	1	/	2	
				בר מיכל	22062954	1	/	2	
7244	50	2,023	18	מרדכי בן פרין	23882525	1	/	12	
				ורדה נחום	55249973	1	/	12	
				מרדכי בן פרין	23882525	1	/	4	

גוש	חלקה	שטח רשום	תת חלקה	שם בעלים	ת.ז.	חלקים בבעלות	העברות ושיעבודים
				ורדה נחום	55249973	4	1 /
				בן פריו מרדכי	23882525	6	1 /
				ורדה נחום	55249973	6	1 /
				בן יעקב ברוריה	53197109	2	1 /
			19	בן יעקב שלום	51023042	2	1 /
				נחמיאס גיאן	5026004	2	1 /
			20	נחמיאס גיאן	50260041	2	1 /
				שמאילוב רוני	310637681	2	1 /
			21	שמאילוב תמרה	312683006	2	1 /
				מורידה דניאל	4856555	2	1 /
			22	מורידה גיטי	1701206	2	1 /
				עיני דור	315241729	2	1 /
			23	עיני יואב	212199566	2	1 /
				מימון עדינה דנה	34796243	1	1 /
			24				