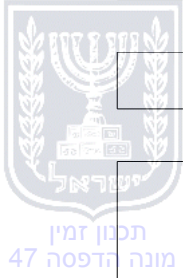


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0791996

תא/3944/א' איחוד וחלוקה במתחם וינגייט - לה גוארדיה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

תל-אביב
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

מטרת התכנית לערוך איחוד וחלוקה בהתאם להוראות תכנית מפורטת מס' 507-0301101 - תא/3944 מתחם וינגייט - לה גוארדיה.

בתחום מגרשים 1 עד 3 בהתאם לסעיף 6.12 בתכנית הראשית.

איחוד וחלוקה יתבצע בשני מתחמים נפרדים: מתחם 01 מגרשים 1 ו-2, ומתחם 02 מגרש 3, כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/3944/א' איחוד וחלוקה במתחם וינגייט - לה גוארדיה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0791996

1.2 שטח התכנית 13.497 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) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	180194
קואורדינאטה Y	663017

1.5.2 תיאור מקום

אזור התחום ברחוב לה גוארדיה מדרום, רחוב וינגייט מצפון, שדרות המעפילים ממזרח, ונתיבי איילון ממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה יד אליהו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7090	מוסדר	חלק	4-9	3

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
507-0301101	205, 203, 4 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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
02/05/2019		10338	8218	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית 507-0301101 ממשיכות לחול.	שינוי	507-0301101
16/04/2001		2239	4978	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית תא/ח' ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ח



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קיקה ברא"ז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קיקה ברא"ז		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוות דעת שמאית וטבלאת איזון והקצאה למגרשים 1 ו-2	15: 22 01/03/2022	קרני גטריידה	24/01/2020	7		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	חוות דעת שמאית וטבלאת איזון והקצאה למגרש 3	21: 37 01/03/2022	יצחק נעים	03/01/2022			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	חוברת סקר עצים למגרשים 1 ו-2	11: 03 12/12/2021	עודד שלפ	26/04/2020	16		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוברת סקר עצים למגרש 3	23: 57 15/02/2022	אדיר אלוס	31/01/2022	26		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים למגרש 3	23: 58 15/02/2022	אדיר אלוס	31/01/2022		1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים למגרשים 1 ו-2	14: 33 01/03/2022	עודד שלפ	01/02/2022		1: 100	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		17: 21 07/09/2020	קיקה ברא"ז	07/09/2020		1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	פילון	5	03-7247777	03-7241949	
	פרטי			ענב יזום - לה גוארדיה	בני ברק	כנרת	5	03-9030055	03-9080865	eran@enavgroup.co.il
	פרטי			טופ נדלן בע"מ	הוד השרון	הרקון	2	09-7461866	1539-9568166	uri@migdaltop.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	פילון	5	03-7247777	03-7241949	
פרטי			ענב יזום - לה גוארדיה	בני ברק	כנרת	5	03-9030055	03-9080865	eran@enavgroup.co.il
פרטי			טופ נדלן בע"מ	הוד השרון	הרקון	2	09-7461866	1539-9568166	uri@migdaltop.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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	קיקה ברא"ז	36471	קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	לינקולן	20	03-6254422	03-6254421	office@kikabraz.co.il
אגרונום	אגרונום	אדיר אלווס		אדיר ייעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190		office@adir-nof.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	קרני גטריידה	1264	אס. קיי שמאות מקרקעין בע"מ	רמת גן	(1)	7	050-5435304		karni@sk-group.co.il
שמאי	שמאי	יצחק נעים	1058		קרית אונו	רבין יצחק	16	03-7441156		eacho.naim@gmail.com
	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts.co.il
אגרונום	אגרונום	עודד שלפ		שלפ מעבדה חקלאית	רחובות	אייזנר זאב	11	08-9443939		shelef-o@inter.net.il

(1) כתובת : מגדל משה אביב קומה 40.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מונח	הגדרת מונח
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל (עיקרי + ממ"ד) לא יעלה על 80 מ"ר.
התכנית הראשית	תכנית מפורטת מס' 507-0301101 תא/3944 מתחם וינגייט לה גוארדיה.

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**

איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, בחלקות 9-3 בהתאם לסעיף 6.12 לתכנית הראשית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 47

- איחוד וחלוקה בשני מתחמים נפרדים: מגרשים 1-2 ללא הסכמת בעלים ומגרש 3 ללא הסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
- שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.
- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- ניוד שטח עיקרי מתת קרקע אל מעל הקרקע לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.
- תוספת שטחי שרות למבני ציבור בתת הקרקע לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	3, 2
תעסוקה	1
דרך מאושרת	205, 203, 202, 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	3, 2
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	3, 2
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	1
גבול מתחם	מגורים ד'	3, 2
גבול מתחם	תעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	3, 2
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	3, 2
חזית מסחרית	תעסוקה	1
להריסה	דרך מאושרת	203
להריסה	מגורים ד'	2
להריסה	תעסוקה	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	205
מבנה להריסה	מגורים ד'	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
34.77	4,693.24	דרכים
50.68	6,840.5	מגורים ד'
14.55	1,964.2	תעסוקה
100	13,497.94	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
34.65	4,677.65	דרך מאושרת
50.77	6,853.47	מגורים ד'
14.57	1,966.83	תעסוקה
100	13,497.94	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	כל השימושים בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0301101 תא/3944 מתחם וינגייט לה גוארדיה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 8 מ' ברוטו (מריצוף לריצוף) בתנאי שגובה הקולונדה בחזית לא יעלה על 6 מ' כדי לשמור על חזות אחידה של הרחוב. תותר הקמת יציע כהגדרתו בתקנות.</p> <p>2. גובה קומת הגג לא יעלה על 8 מ' ברוטו מפני הריצוף לנק' הגבוהה במבנה.</p> <p>3. תותר הקמת חזית מסחרית לרחוב וינגייט ולזיקת הנאה בין מגרשים 2 ו-3.</p> <p>4. יותר קו בניין 0 למסחר בקומת קרקע בין המגרשים.</p> <p>5. תותר הקמת בריכות לשימוש פרטי עבור דירות גג, לצורך כך תותר הקמת חלל טכני עבור מערכות בגובה שלא יעלה על 1.8 מ'.</p> <p>6. תותר הקמת בריכה משותפת לרווחת דיירים מעל קומת הלוברים.</p> <p>7. תותר הבלטת מרפסות במגרשי המגורים לכיוון רחוב וינגייט בעומק של עד 1.2 מ' מעבר לגבול מגרש.</p> <p>8. המרחק בין הבינוי המרקמי למגדלים מאחוריהם יעמוד על 8 מ' לפחות. תותר הקטנה נקודתית של מרחק זה ל-5 מ' בתנאי שאורך הבליטה לא יעלה על 25% מאורך הכולל של החזית, ושחזית הבליטה תהיה אטומה.</p> <p>9. שאר הוראות בינוי יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0301101 תא/3944 מתחם וינגייט לה גוארדיה.</p>
ב	בינוי ו/או פיתוח
	<p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>א. תינתן זיקת הנאה לציבור ולא תתאפשר סגירתה.</p> <p>ב. יותר מיקום מערכות טכניות והעברת תשתיות על ותת-קרקעיות בתנאי שלא יפריע למעבר תקין של הולכי רגל.</p>
4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>1. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 8 מ' ברוטו (מריצוף לריצוף) בתנאי שגובה הקולונדה בחזית לא יעלה על 6 מ' כדי לשמור על חזות אחידה של הרחוב. תותר הקמת יציע כהגדרתו בתקנות.</p> <p>2. יותר קו בניין 0 למסחר בקומת קרקע בין המגרשים.</p> <p>3. תותר הפניית חזית מסחרית לרחוב וינגייט</p> <p>4. שאר השימושים בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0301101 תא/3944 מתחם וינגייט לה גוארדיה.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	כל ההוראות בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0301101 תא/3944 מתחם וינגייט לה גוארדיה.

4.2	תעסוקה
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
					6	25 (2)	116		31900	9000 (1)		6500	16400	1968	1	מסחר ותעסוקה	תעסוקה
								1100		100		500	500	1968	1	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
(4)	(4)	(4)	(4)	6	27 (3)	108	167	32965	10737 (1)		7158	15070	2373	2	מגורים	מגורים ד'	
								920			120	800	2373	2	מסחר	מגורים ד'	
								400	100		150 (5)	150	2373	2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(4)	(4)	(4)	(4)	6	30 (6)	125	288	55650	18000 (1)		12370	25280	4484	3	מגורים	מגורים ד'	
								1840			240	1600	4484	3	מסחר	מגורים ד'	
								700	100		300 (7)	300	4484	3	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	

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. לפחות 20% מסך יחידות הדיור בכל מגרש תהינה דירות קטנות, בהגדרתן בתוכנית זו. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו, בהסכמת בעלים ובאישור הועדה המקומית, ובלבד שלא יפחת מספר יחיד קטנות בכלל התוכנית.

ב. ניתן יהיה להמיר שטחים בשימוש מבנים ומוסדות ציבור מעיקרי לשרות ולהפך, כל עוד לא חורגים מסך השטחים הכולל הקבוע בטבלה זו.

ג. בנוסף לשטחים העיקריים, 5460 מ"ר שטחים עיקריים יהיו למרפסות (לפי 12 מ"ר ממוצע למרפסת בכל מגרש: 2,004 מ"ר למגרש 2 ו- 3,456 מ"ר למגרש 3). שטח המרפסות הוא יעודי למטרה זו בלבד ולא ניתן לעשות בו שימוש לכל מטרה אחרת. חריגה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת מהתוכנית.

ד. שטחי השירות המפורטים בטבלה בתת הקרקע יוכלו לשמש גם את שטחי המסחר העל קרקעי באותו המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מימוש שטחי המרתפים יותנה בעמידה בהוראות תכנית ומספר הקומות. שטחים שלא יכנסו בנפח המותר יבוטלו.

(2) מעל קומת קרקע ועוד קומת גג חלקית. ככל שתידרש תוספת קומה לצורך שילוב השימוש לצורכי ציבור, ניתן יהיה להוסיפה למניין הקומות במסגרת התוכנית העיצוב האדריכלי, מבלי שהדבר יחשב

שינוי לתוכנית. גובה מרבי לבניה כאמור בהוראות פרק 6 לתוכנית תא/3944..

(3) מגדל: 27 קומות מעל קומת קרקע, ועוד קומת גג חלקית. באגף המרקמי: 7 קומות מעל קומת קרקע, לא כולל בניה על הגג. ככל שתידרש תוספת קומה לצורך שילוב השימוש לצורכי ציבור, ניתן יהיה להוסיפה למניין הקומות במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, מבלי שהדבר יחשב שינוי לתכנית.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) (6) מתוך שטחים אלו, 50 מ"ר ישמשו כשטחי שרות כהגדרתם בחוק. 100 מ"ר נוספים ישמשו עבור חצרות מקורות בלבד - לא יותר שימוש אחר בשטחים אלו.

(6) מגדל: 30 קומות מעל קומת קרקע, ועוד קומת גג חלקית. באגף המרקמי: 7 קומות מעל קומת קרקע, לא כולל בניה על הגג. ככל שתידרש תוספת קומה לצורך שילוב השימוש לצורכי ציבור, ניתן יהיה להוסיפה למניין הקומות במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, מבלי שהדבר יחשב שינוי לתוכנית.

(7) (7) מתוך שטחים אלו, 100 מ"ר ישמשו כשטחי שרות כהגדרתם בחוק. 200 מ"ר נוספים ישמשו עבור חצרות מקורות בלבד - לא יותר שימוש אחר בשטחים אלו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. כל התנאים למתן היתר בניה בהתאם לתוכנית מפורטת 507-0301101 תא/3944 מתחם וינגייט לה גוארדיה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה למגרשים 2 ו-3 : הבטחת פינוי תאי השטח הציבוריים מהמבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית מול אגף נכסי עיריית תל אביב-יפו.
- ג. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ו/או חפירה ודיפון, לבניה העולה על 85% משטח המגרש (כל מגרש בפני עצמו), יהיה אישור דו"ח הידרולוגי במח' לבניה בת קיימא, מי אביבים ויח' התיעול העירונית.

6.2

איחוד וחלוקה

- א. בתכנית קיימים 2 מתחמים לאיחוד וחלוקה :
- מתחם 01 - האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, ללא הסכמת הבעלים.
- מתחם 02 - האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, ללא הסכמת הבעלים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0301101 תא/3944 מתחם וינגייט לה גוארדיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47