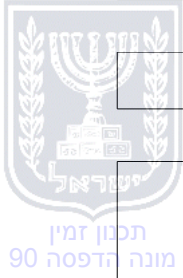


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0753012

תא/מק/ 2381ב'-מתחם אפר האוס - מב"צ עצמאי וניוד זכויות משימור



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית הינה להעברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בסמטת שלוש 25 לפי תכנית השימור 2650ב' אל המגרש המקבל (חלק ממגרש 3 לפי תב"ע תא/2381א'), עבור תוספת יחידות דיור.

התוכנית כוללת שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי והקמת מבנה ציבורי עצמאי ללא תוספת זכויות מעבר למותר בתוכנית הראשית תא/2381א', שינוי מיקום השפ"פ שנקבע בתכנית תא/2381א' מבלי לגרוע משטחו.

כמו כן, מטרת התוכנית הינה עידוד שימור ושיפוץ בפועל של מבנים לשימור ע"י קביעת דרכים להעברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות מכוח תכנית 2650ב' למגרשים אחרים באמצעות הבטחת מקורות המימון וביצוע דרישות השימור במבנים לשימור.

היקף הזכויות הקיים במבנה לשימור:

היקף הזכויות העל קרקעיים הקיימים מתוקף תוכנית מאושרת 550.99 מ"ר בנוי בפועל בהתאם להיתר. שטח בניה מותר 1610 מ"ר.

סה"כ הפחתות מהמבנים לשימור: 750.73 מ"ר.

המגרש המקבל (חלק ממגרש 3, וינגייט 1):

בשימוש מבנים ומוסדות ציבור: שטחים מאושרים בתא השטח לפי תב"ע תקפה תא/2381א'. בתכנית זו מבוקשת תוספת שטחים של 2,640 מ"ר עיקרי ו- 1,056 מ"ר שטחי שרות נלווים עבור מגורים בלבד.

בשימוש מגורים:

סה"כ 43,446 מ"ר עיקרי לפי הפירוט הבא:

39,713 מ"ר בהתאם לתב"ע התקפה תא/2381א' (לאחר ניוד של 1,000 מ"ר מתוקף תב"ע תא/מק/3411).  
1,093 מ"ר תוספת שאושרה בהיתר לפי תכנית ג'1.  
2,640 מ"ר עיקרי ניוד מהמגרש המוסר.

סה"כ 22,433 מ"ר שטחי שירות לפי הפירוט הבא:

19,959 מ"ר בהתאם לתב"ע התקפה תא/2381א'  
918 מ"ר תוספת שאושרה בהיתר לפי תכנית ג'1.

1,056 מ"ר מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת הוספת שטחי שירות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל, הגדול מביניהם (בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתכנית השימור).

500 מ"ר המנויידים מתת הקרקע אל מעל הקרקע, עבור מילוי שטחי המב"צ אשר נגרעו מקומת הקרקע לטובת מבנה הציבור העצמאי.

שטחי שירות בתת הקרקע: סה"כ 38,356 מ"ר, בהתאם לתב"ע התקפה תא/2381א' לאחר הפחתה של 500 מ"ר שנויידו אל מעל לקרקע.

המגרש המוסר (סמטת שלוש 25):

סיים ביצוע עבודות שימור בתאריך 10/08/2021 לפי היתרים מספר 20140485, 20191206. בתכנית הנוכחית מועברים 750.73 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר.

היקף השטחים המועברים בתכנית המגרש המוסר למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים, זאת עפ"י שומה למגרש המוסר מיום 15/02/22 ועפ"י שומה למגרש המקבל מיום 2/1/2022. 1 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 3.51 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש המקבל.

סה"כ הזכויות הניתנות להעברה מהמגרש המוסר הם 1,720.55 מ"ר עפ"י תחשיב זכויות להעברה מתאריך

6/3/2022 לפי שווי קרקע של 38,000 למ"ר בתאם לשומה מיום 15/02/22, בפירוט כדלקמן:  
1059.01 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה עפ"י תכניות תקפות.

21.54 מ"ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.

242.95 מ"ר בגן תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.

397.05 מ"ר שמירה על שווי הזכויות להעברה. (30%) אושר בועדה המקומית ביום 23/2/2022.

בתכנית הנוכחית מועברים סה"כ 750.73 מ"ר עיקרי ובכללם:

306.57 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה עפ"י תכניות תקפות.

21.54 מ"ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.

225.57 מ"ר בגן תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.

197.05 מ"ר שמירה על שווי הזכויות להעברה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/ב-2381-מתחם אפר האוס - מב"צ עצמאי וניוד  
זכויות משימור

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

507-0753012 מספר התכנית

9.040 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא 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 180140  
 קואורדינאטה Y 663150

### 1.5.2 תיאור מקום

מזרחית לאיילון מדרום למגדל אדגר 360

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	וינגייט	1	
תל אביב-יפו	סמ שלוש	25	

שכונה יד אליהו

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7041	מוסדר	חלק	54	
7108	מוסדר	חלק		51

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 90



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 90



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 90

## 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
30/09/2001		12	5020	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/2381 א ממשיכות לחול.	שינוי	תא/2381 א
11/03/2019		8546	8145	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/4113 גשר השלושה. וכל הוראותיה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	507-0270215
08/03/2015		3966	7001	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2650/ ב. הוראות תכנית תא/2650/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/2650 ב
20/08/2007		3996	5705		החלפה	תא/ג/1
16/04/2001		2239	4978	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ח
29/04/2004			5293	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/מק/ 3411. הוראות תכנית תא/ מק/3411 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/מק/3411



## 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 גליונות: 1-2		קיקה ברא"ז			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר - גליון 1 (מגרש מקבל)	13: 07 26/04/2022	קיקה ברא"ז	26/04/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	מצב מאושר - גליון 2 (מגרש מוסר)	13: 08 26/04/2022	קיקה ברא"ז	26/04/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ופיתוח מחייב לנושאים הבאים: קווי הבניין וגובה המבנים המוצעים במגרש המקבל	10: 18 22/03/2022	קיקה ברא"ז	06/03/2022	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	11: 00 05/04/2022	אבירם אגאי	31/03/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		גינדי החזקות אפר האוס בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-6947947	03-6947947	asaf@gindh.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית תל אביב	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-7247262	03-7241949	Spokojny_s@tel-aviv.gov.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גינדי החזקות אפר האוס בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-6947947	03-6947947	asaf@gindh.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ראובן בכר			תל אביב- יפו	סמ שלוש	25			jonbehar8@gmail.com
בעלים		חגית בכר			תל אביב- יפו	סמ שלוש	25			jonbehar8@gmail.com
בבעלות רשות מקומית				עיריית תל אביב	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-7241432		

**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		קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכ	תל אביב- יפו	לינקולן	20	03-6254422		tal@kikabraz .co.il
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה - תכנון תנועה וכבישים	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-9523332	aviram@dgsh .co.il
מודד	מודד	אריק נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9523332	natan@dnts.c o.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 90



תכנון זמין  
מונה הדפסה 90



**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
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי	מבנה ציבורי
היתר קיים במגרש	היתר מספר 1060-2020
מגרש מוסר	המגרש ברחוב סמטת שלוש 25, ת"א, שבגוש: 7041, חלקה: 54 ובו קיים מבנה אשר הוגדר לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנת תא/2650ב.
מגרש מקבל	חלק ממגרש 3 לפי תכנית תא/2381 ברחוב וינגייט 1, ת"א, גוש 7108 חלקה 51. ובו שני מבני מגורים, שטח המיועד למבנה ציבור ושפ"פ.
תכנית השימור	תוכנית תא/2650ב'

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**

- עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור על ידי העברת זכויות בניה מהמגרש המוסר (מבנה לשימור בהגבלות מחמירות בסמטת שלוש 25) למגרש המקבל (חלק ממגרש 3, ברחוב וינגייט 1) וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
- הקמת מבנה ציבור עצמאי ללא תוספת זכויות מעבר למותר בתכנית הראשית תא/2381א', שינוי מיקום יעוד פרטי פתוח במגרש המקבל, קביעת זיקות הנאה ושיפור המרחב הפנוי, לרווחת הציבור ע"י רישום זיקות הנאה למעבר ושהייה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
- תוספת זכויות למגורים באמצעות ניווד זכויות ממבנה לשימור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- העברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות למגרש המקבל:
  - מחיקת 750.73 מ"ר עיקרי מהמגרש המוסר.
  - תוספת 2640 מ"ר עיקרי במגרש המקבל ותוספת של 1,056 מ"ר שטחי שרות נלווים במגרש המקבל.
- ניוד של 500 מ"ר שטחי שרות מתת הקרקע לעל הקרקע לפי סעיף 62א (א) (9), עבור מילוי שטחים של מבנה ציבור שנגרעו מקומת הקרקע למבנה עצמאי.
- תוספת 48 יח"ד על הקיים בהיתר, באמצעות ניווד זכויות ממבנה לשימור, וקביעת סך כמות יח"ד במגרש ל-752.
- תוספת 2 קומות טיפוסיות למבני המגורים בתא שטח 1 לפי סעיף 62א (א) (9) - סה"כ מספר הקומות הסופי 33.
- קומות + 2 קומות טכניות.
- תוספת 576 מ"ר עבור מרפסות ליח"ד הנוספות מכוח תוכנית זו.
- שינוי הוראות עבור הקמת מבנה ציבור עצמאי ושינוי מיקום השפ"פ שנקבע בתכנית 2381א' מבלי לגרוע משטחו.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	10
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	10
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	10

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון בעתיד	598	6.62
פארק תעסוקות (אזור תעסוקה)	8,442	93.39
<b>סה"כ</b>	<b>9,040</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7,277.7	80.66
שטח פרטי פתוח	1,745.45	19.34
<b>סה"כ</b>	<b>9,023.15</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מגרש מוסר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שימושים בהתאם לתכניות הראשיות החלות על תא השטח.</li> </ol> <p>מגרש מקבל:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מגורים ושטחי השירות הנלווים להם.</li> <li>שאר השימושים בהתאם לתוכנית תא/2381א'.</li> <li>בתת הקרקע: יותרו חניות, אחסנה פרטית ושימושים עבור שטחים טכניים נלווים.</li> <li>במבנה הציבורי יותרו השימושים הבאים בנפרד או בשילוב: גני ילדים, בתי ספר, מוסדות חינוך אחרים, תחנה לבריאות המשפחה, מרכז יום ומועדון לקשיש, מועדון לנוער ולמבוגרים, אולמות כינוסים, מרכזים קהילתיים, אולמות ומגרשי ספורט, מרכז לתרבות ותערוכות, ספריות, מחסנים ושירותים עירוניים, מוסדות ושירותי דת, מקלטים, מזנון ובית קפה המשמשים השימושים הציבוריים. בתת הקרקע יותרו שימושי חניה ציבורית אחסנה, פריקה וטעינה.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בהתייחס למבנה ציבור:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תדרש הכנת תוכנית עיצוב למבנה הציבור בלבד באישור הועדה המקומית כתנאי לפתיחת בקשה להיתר למבנה ציבור.</li> <li>תנאי לאישור תוכנית עיצוב למבנה ציבור- במידה ומבוקש מיקום שימושים רגישים בגובה הנמוך מ 10 מ', יש לבצע מודל פיזור מזהמים מתחבורה בהנחית הרשות לאיכות הסביבה ועמידה בדרישות איכות הסביבה.</li> <li>שטחי הציבור יתוכננו כמבנה נפרד בחזית לרחוב וינגייט כמפורט בנספח הבינוי.</li> <li>קווי בניין יהיו כמפורט בתשריט התוכנית.</li> <li>המרחק בין מבנה הציבור למבנה המגורים הסמוך אליו מצפון לא יפחת מ-6.5 מ' כמסומן בנספח הבינוי.</li> <li>גג המבנה הציבורי ישמש כגג פעיל לרווחת משתמשי מבנה הציבור. מתקנים טכניים שימוקמו על הגג יתוכננו לצמצום מפגעים אקוסטיים ואסתטיים. חומרי הגמר יהיו מחומרים לא מסנוורים, הכל בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית תל-אביב-יפו ולתכנית העיצוב האדריכלי. מתקני מיזוג אויר ואוורור יותקנו באופן שימזער את ההפרעה ויזואלית ו/או אקוסטית למבני המגורים השכנים. יבוצע קירוי/הסתרה של המערכות והמתקנים הטכניים למניעת מטרדים למגורים, בכפוף לחו"ד אקוסטית.</li> <li>תותר התקנת מערכות להפקת חשמל ממקורות מתחדשים על הגג ועל חזיתות המבנה, לרבות תאים פוטו-וולטאיים וכל טכנולוגיה שתאושר ע"י גורמי המקצוע בעיריית ת"א-יפו, וזאת בכפוף לאמור בס"ק 1 ו-2.</li> <li>כניסה למבנה הציבור תהיה מרחוב וינגייט ו/או מכיוון תחום זיקת הנאה להולכי רגל בחזית המזרחית של המבנה, ותתוכנן במפלס הרחוב ו/או המעבר הגובל במבנה.</li> <li>ככל שיתוכננו שימושים רגישים, ימוקמו בגובה של 10 מ' מעל מפלס הקרקע או בכפוף לביצוע מודל פיזור מזהמים מתחבורה בהנחיית הרשות לאיכות הסביבה.</li> <li>בהתייחס למבנה המגורים:</li> <li>היחידות הנוספות יתחלקו בין 2 מבני המגורים כשבכל קומה יתוכננו 12 יח"ד דיור ובסך הכל יתווספו 48 יח"ד, כאשר במוצע כל יח"ד תהיה בשטח כולל של עד 70 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).</li> </ol>



4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>9. השטח בין מבני המגורים ברוחב 5 מ' המסומן בתשריט כזיקת הנאה לציבור יהיה פתוח בכל שעות היממה ובכל ימות השנה (24/7) ויפותח במפלס הולכי הרגל כמסומן בנספח הבינוי ובתשריט.</p> <p>10. פתרונות איכות אויר (הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגוז גנרטור) ואקוסטיקה בכפוף לאישורים שניתנו לשלב היתר הבנייה.</p> <p>11. קומת הקרקע לא תפוצל לגלריה ולא תיסגר לשימוש מגורים בכל צורה, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>12. לא ניתן יהיה לאחד יחידות דיור. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>13. לא תותר הבלטת מתקנים טכניים ופירי אוורור מעל מפלס הקרקע. מתקנים אלו ופירי אוורור ותשתית ימוקמו בתכסית הבניין בלבד.</p> <p>14. גובה מירבי של המבנה לא יעלה על 139.4 גובה אבסולוטי מעפ"י ובהתאם לאישור משרד הבטחון.</p> <p>15. היום יבצע את ההכנות ההנדסיות הנדרשות במטרה לאפשר לעירייה להקים בעתיד מבנה ציבור עצמאי מדרום למבני המגורים.</p>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה יתאפשר מעבר חופשי ושהייה של הציבור בכל ימות השנה ובכל שעות היממה (24/7) ולא תיעשה בו כל בניה, למעט פיתוח שטח, שבילי אופניים, הצבת ריהוט רחוב ומצללות.</p> <p>2. להבטחת האמור תירשם הערה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.</p> <p>3. לא תותר הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגוז גנרטור, הקמת חדרי שנאים בשטח זיקת הנאה.</p>
4.2	<b>שטח פרטי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. גינון ונטיעות מתקני שעשועים, מתקני מים ובריכות נוי, מתקני ספורט, ריהוט רחוב, פרגולות ומצללות.</p> <p>ב. מדרכות, ושבילים.</p> <p>ג. מעבר תשתיות ומתקני תשתית עיליים ותת קרקעיים. לא יותרו חדרי שנאים.</p> <p>ד. חניה תת קרקעית.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה יתאפשר מעבר חופשי ושהייה של הציבור בכל ימות השנה ובכל שעות היממה (24/7) ולא תיעשה בו כל בניה, למעט פיתוח שטח, שבילים, הצבת ריהוט רחוב ומצללות.</p> <p>2. להבטחת האמור תירשם הערה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.</p>

שטח פרטי פתוח	4.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 90



תכנון זמין  
מונה הדפסה 90



תכנון זמין  
מונה הדפסה 90

## 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	
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
						עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט				
0	0	0	1.5 (4)	6	33 (3)	123	752	(1) 43446	(2) 22433	6695	1	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0	0	0	0 (7)	6	6	30 (6)		(5) 3000	(5) 1200	6695	1	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0	0	0	1.5 (4)	6			752	46446	23633	37056	1	<סך הכל>	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0 (9)	0 (9)	0 (9)	9 (9)	6					(8)	1747	10	חניון	שטח פרטי פתוח
(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(10)	(11)	598	2		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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:

- תכנית זו אינה פוגעת בזכויות הבניה המאושרות מתוקף התקנות במסגרת היתר בניה מס' 1060-2020.
- בנוסף לקבוע בטבלה, תותר הוספת שטחים עבור הקמת גוזזטרות ובלבד ששטחן הכולל בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
- זכויות והוראות הבניה במגרש המוסר (תא שטח 2) אינן משתנות ביחס להוראות התכניות הראשיות החלות עליו, למעט הפחתה של 750.73 מ"ר עיקרי מכוח תכנית זו.
- תא שטח 1 ותא שטח 10 מהווים מגרש אחד ששטחו 8,442 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) זכויות הבניה לפי הפירוט הבא : 39,713 מ"ר בהתאם לתב"ע התקפה תא/ 2381א (לאחר ניוד של 1,000 מ"ר מתוקף תב"ע תא/מק/3411), 1,093 מ"ר תוספת שאושרה בהיתר לפי תכנית ג'1 ו-2,640 מ"ר תוספת במסגרת ניוד זכויות מהמגרש המוסר.
- (2) זכויות הבניה לפי הפירוט הבא : 19,959 מ"ר בהתאם לתב"ע התקפה תא/ 2381א, 918 מ"ר תוספת שאושרה בהיתר לפי תכנית ג'1, 500 מ"ר במסגרת ההיתר המנויידים מתת הקרקע אל מעל הקרקע עבור מילוי שטחים של מב"צ שנגרעו מקומות הקרקע לטובת מבנה ציבור עצמאי, 1,056 מ"ר במסגרת הניוד מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל, לפי הגדול מביניהם ובהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתכנית השימור.
- (3) לא כולל קומות טכניות.
- (4) ק.ב.תת קרקעי - 0.
- (5) שטחים ציבוריים ללא שינוי מהתוכנית התקפה תא/ 2381 א.
- (6) גובה מקסימלי. הגובה הסופי ייקבע בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי למבנה הציבור.
- (7) למבנה הציבור בחלק הדרומי של תא השטח יהיה ק.ב.0.
- (8) יותר ניצול חלק משטחי השירות התת-קרקעיים של תא שטח 1, בהתאם לקוי הבניה התת-קרקעיים כמסומן בתשריט.
- (9) תת קרקעי.
- (10) ללא שינוי ביחס להוראות התכניות הראשיות החלות על תא השטח, למעט הפחתה של 750.73 מ"ר עיקרי מכוח תכנית זו.
- (11) ללא שינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 90



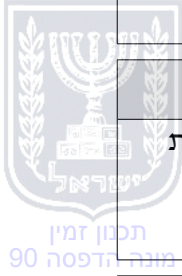
תכנון זמין  
מונה הדפסה 90

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר למבנה הציבור יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הועדה המקומית.</p> <p>א. תנאי לאישור תוכנית עיצוב למבנה ציבור- במידה ומבוקש מיקום שימושים רגישים בגובה הנמוך מ 10 מ', יש לבצע מודל פיזור מזהמים מתחבורה בהנחית הרשות לאיכות הסביבה ועמידה בדרישות איכות הסביבה.</p> <p>2. לא יידרש אישור תוכנית עיצוב אדריכלי חדשה למבנה המגורים כתנאי להיתר לפי תוכנית זו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה למבנה הציבור יהיה הצגת אישור המשרד להגנת הסביבה לנושא חובת בדיקות קרקע וגזי קרקע מיום 23.3.2020 (פטור מצורך במיגון מבנים תת קרקעיים וקומת קרקע).</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה למבנה הציבור יהיה הצגת חו"ד אקוסטית אשר כוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית כגון: רעש תחבורה, מתקנים טכניים, השפעות ממבני ציבור ועל מבנה ציבור, מתקני מים ובריכות נוי, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות הבנייה וכו'.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה למבנה הציבור יהיה ביצוע מודל פיזור מזהמים מתחבורה לשלב תכנית העיצוב למבנה ציבור לקביעת מיקום השימושים הרגישים (גני ילדים/בי"ס), בהנחיית הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>6. ככל ויתוכנו מטבחים מבשלים בתחום מבנה הציבור, תנאי למתן היתר למבנה הציבור יהיה הצגת פתרונות נידוף.</p> <p>7. לטובת הקמת עגורניים ו/או מנופים להקמת התכנית:</p> <p>א. יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הבטחון בועדה המחוזית. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>ב. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח למעבה"ט הודעת הקמה, טלפונית או באמצעות דוא"ל.</p>	
<b>6.2</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
<p>תנאי לאכלוס עבור מבני המגורים:</p> <p>1. רישום בפועל של הערת אזהרה עבור זיקת הנאה לטובת הציבור.</p> <p>2. רישום הערה בנסח הטאבו בגין הפחתת הזכויות מהמגרש המוסר.</p>	
<b>6.3</b>	<b>זיקת הנאה סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</b>
<p>1. בתחום המוסמן בתשריט, תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ושהיית הולכי רגל בכל ימות השנה ובכל שעות היממה (24/7).</p> <p>2. לא תותר הצבת מתקנים טכניים בתחום זיקת ההנאה.</p>	
<b>6.4</b>	<b>חניה</b>
<p>1. יותר חניון משותף עם מגרשים גובלים בהתאם להוראות התכנית התקפה תא/2381א.</p> <p>2. תקן החניה עבור 704 יח"ד יהיה בהתאם לנספח התנועה ולהיתר הבניה הקיים במגרש. 48 חניה</p> <p>יח"ד הנוספות יהיו ללא חניה כלל, תקן חניה אפס.</p> <p>3. יוקצו 15 מקומות חנייה לשימוש מבנה הציבור בתחום מרתפי החנייה של מבני המגורים. מקומות חנייה אלה ממוקמים בקומת המרתף העליונה לפי נספח התנועה ובהתאם לתב"ע התקפה.</p>	



<b>6.5</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
	<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.</p>



<b>6.6</b>	<b>סטייה ניכרת</b>
	<p>1. התוכנית מוסיפה 48 יח"ד בלבד. בקשה להגדלת הצפיפות מעבר לכך, תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.                  2. לא ניתן יהיה לאחד יחידות דיור. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>

<b>6.7</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>1. נדרש סימן המבנה הגבוה ביותר בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L-810 בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L-864 בפינות מנוגדות). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.                  2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p>

<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה ייגבה בהתאם להוראות החוק.</b>
------------	---



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

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

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

--

