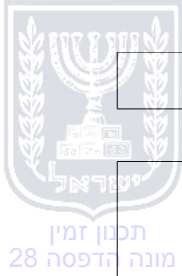


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0955930

תא/מק/5050 טבנקין 34-38



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 :

24/06/2024

לאשר את התוכנית

29/07/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005127802/310>

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית הינה תוכנית איחוד וחלוקה בשכונת רביבים ושטחה 4.1 דונם, הגובלים ברחוב טבנקין יצחק מצפון, חיים הזז במערב, רחוב תירוש ממזרח וחלקות 935, 278 בגוש 6623 מדרום.

השטח בתחום התוכנית במצב הנכנס ריק מבנייה וכולל חלקת דרך המשמשת לחנייה.

התוכנית קובעת מגרש ביעוד מגורים ועליו בניוי של מבנים בני עד 8 קומות, הכוללים עד 120 יחידות דיור, הכל בהתאם לתוכנית תא/5000.

כמו כן קובעת התוכנית מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח 1.145 דונם, וכן הוראות בעניין: זכויות בניה, ושימושים במבנה הציבורי. בנוסף, קובעת התוכנית זיקות הנאה לטובת הציבור, למעבר ושהיית הולכי רגל ולמעבר כלי רכב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



תא/מק/5050 טבנקין 34-38

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

507-0955930

מספר התכנית

4.131 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

ל"ר, א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (ג)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
	קואורדינאטה X	184153
	קואורדינאטה Y	669242

1.5.2 תיאור מקום  
 בצפון: רחוב טבנקין  
 במערב: רחוב הזו חיים  
 במזרח: רחוב תירוש  
 בדרום: חלקות 935, 278

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

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה רביבים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6623	מוסדר	חלק	279-283	401

**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

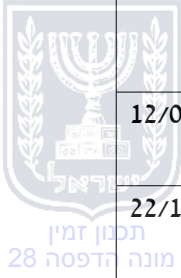
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1.	8688	3740		12/02/2020
תא/5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/5000. הוראות תכנית תא/5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
507-0271700	שינוי	תכנית צ'. תכנית זו משנה את הוראות תכנית 507-0271700, בכל הנוגע לזכויות הבניה, הקומות ותכסית המבנה הציבורי.	7304	8757		18/07/2016
507-0177683	כפיפות	תכנית 4053 למסגרות חינוכיות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0177683. הוראות תכנית 507-0177683 תחולנה על תכנית זו.	7234	4616		27/03/2016
תא/ע/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ע/1 ממשיכות לחול.	5264	1594		15/01/2004
תא/ג/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ג/1 ממשיכות לחול. זכויות הבניה מכוח תכנית ג/1 לא יחולו בנוסף לזכויות בתכנית זו.	5705	3996		20/08/2007
תא/3249	החלפה	תב"ע "נווה רביבים". תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/3249 ואת זכויות הבניה המפורטות בה בתחום הקו הכחול	5511	2391		27/03/2006
תא/ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול.	4978	2239		16/04/2001



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון בר אוריין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון בר אוריין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10: 55 07/11/2022	ברני גטניו	13/04/2021	1	1: 5000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	10: 58 07/11/2022	גדעון בר אוריין	18/09/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח פיתוח	11: 04 07/11/2022	רם איזנברג	14/08/2022	1	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה	17: 35 13/11/2022	עירד שרייבר	13/11/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תשתיות מים - תשריט	11: 12 07/11/2022	יורם לבל	25/10/2022	1	1: 250	מנחה	מים
לא	נספח תשתיות מים וביוב - מסמך	11: 11 07/11/2022	יורם לבל	25/10/2022	6	1: 1	מנחה	תשתיות
לא	נספח תשתיות ביוב - תכנית	11: 11 07/11/2022	יורם לבל	25/10/2022	1	1: 250	מנחה	ביוב
לא	נספח תשתיות ניקוז - תשריט	11: 13 07/11/2022	יורם לבל	25/10/2022	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	נספח תשתיות ניקוז - מסמך	11: 15 07/11/2022	יורם לבל	25/10/2022	17	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	דו"ח הידרולוג	11: 08 07/11/2022	רועי שקדי	15/03/2022	14	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	סקר עצים - תשריט	11: 02 07/11/2022	ביבי נועם	05/04/2022	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - מסמך	11: 02 07/11/2022	ביבי נועם	01/10/2020	23	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת איחוד וחלוקה	14: 25 18/07/2022	ירון ספקטור	28/06/2022	2	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ליאון יהודה לני רקאנטי			תל אביב- יפו	נהרדעא	5	09-9574501		lenny@reca nati.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ליאון יהודה לני רקאנטי			תל אביב- יפו	נהרדעא	5	09-9574501		lenny@recanati.co.il

**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	גדעון בר אוריין		בר אוריין אדריכלים	תל אביב- יפו	בלפור	44	074-7884400		tlv@barorian. co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	רם איזנברג		רם איזנברג עיצוב סביבה	חיפה	סירקין	21	04-8679193		office@reed. co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע בע"מ	חיפה	בר כוכבא	23	03-7541000		berni@datam ap.com
מהנדס	יועץ תשתיות	יורם לבל	12100	י.לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6952418		Navot@lebel. co.il
הידרולוג	יועץ תשתיות	רועי שקדי		גלבוע מהנדסים	הרצליה	משכית (1)	3	09-9504021	09-9585601	roees@s- gilboa.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	ביבי נועם		פתילת המדבר בע"מ	כוכב יאיר	נוף הרים צור יגאל	16	052-8490001		noam@ptilat- hamidbar.co.i
	שמאי	ירון ספקטור	296	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	53	03-6878111		yaron@yaron- spector.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	עירד שרייבר		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		irad@dgsh.co .il

(1) כתובת : כתובת : ת.ד. 12586.



משרד החינוך  
מונה הדפסה 28



משרד החינוך  
מונה הדפסה 28



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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**

התוכנית מגדירה את יעוד הקרקע למגורים ד', ומקצה שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. כמו כן, קובעת את שטחי הבניה, הוראות בינוי ועיצוב, גובה, מספר קומות, מספר יחידת דיור, קווי בניין ופיתוח קרקע והוראות לאיחוד וחלוקה.  
בנוסף, מגדירה זיקות הנאה לטובת מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים וכן לטובת מעבר כלי רכב.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעודים: מגורים משנה 3, שטח פרטי פתוח ויעוד דרך, ליעודים: מגורים ד' ומבנים ומוסדות ציבור במגרשים 100, 200.
2. הגדרת שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע, מספר קומות מרבי ומספר יחידות דיור מרבי בהתאם לתוכנית מתאר תא/ 5000.
3. קביעת תמהיל ושטח יחידות דיור.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת הוראות בינוי לשני מבני מגורים, בני עד 8 קומות (כולל קומת גג בנסיגה וקומת קרקע), הגדרת חצר פנימית.
6. הקצאת שטח של 700 מ"ר ושינוי יעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור.
7. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, אופניים ותשתיות ברחובות הסובבים טבנקין, הזז ותירוש, ובתחום החצר הפנימית בתוך המגרש.
8. קביעת זיקת הנאה למעבר רכבים לכניסת כלי רכב לחניון תת קרקעי והסדרת הגישה מתחום חניון המגורים לתחום חניון בשטח למבנים ומוסדות ציבור.
9. קביעת הוראות לתנועה וחניה.
10. קביעת הוראות לאיכות סביבה.
11. קביעת הוראות להכנת תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
12. קביעת הוראות לאחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	100
מבנים ומוסדות ציבור	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	200
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	100
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	200
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ד'	100
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	445	10.77
מגורים משנה 3	2,838	68.70
שטח פרטי פתוח	848	20.53
<b>סה"כ</b>	<b>4,131</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,142.92	27.71
מגורים ד'	2,981.52	72.29
<b>סה"כ</b>	<b>4,124.44</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מרתפים- יותרו שימושים בהתאם להוראות ע 1.                      בכל קומות המרתף יותרו שימושים לצרכי שירות כלליים ונלווים למגורים כגון: חנייה, מסעות, מעברים, מבואות, חדרי מדרגות, חדרים ומתקנים טכניים, מחסנים דירתיים, חדרי אופניים משותפים, שטחי רווחה לדיירים כגון חדר כושר, מועדון וברכת שחייה שירשמו כרכוש משותף וכדומה.</p> <p>2. קומת הקרקע:                      מגורים (יותרו דירות קרקע ללא שימוש בלעדי בחצרות- לא יותרו דירות גן)                      שטחי שירות כלליים למגורים לרבות מבואות, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים ומקלטים, מחסנים משותפים, חדרי אופניים משותפים, חדרים ומתקנים טכניים, שטחים מפולשים.                      לא יותר שימוש בלעדי עבור חצרות פרטיות לדירות בקומת הקרקע.</p> <p>3. קומות שמעל קומת הקרקע:                      מגורים, שטחי שירות כלליים למגורים לרבות מבואות, חדרי מדרגות, חדרים ומתקנים טכניים.</p> <p>4. קומת גג:                      תותר בריכת שחייה בקומת הגג בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות ובתנאים המפורטים בפרק 4 לתוכנית.</p> <p>5. גג עליון:                      יותרו מתקנים ומערכות טכניות לשימוש הבניין כגון: חדר מכונות למעליות, מתקני מיזוג אוויר, מערכות סולריות, ארובות אוורור, מתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש על פי דין. לא יותר שימוש בלעדי של גג עליון לדירות והוא יירשם כרכוש משותף.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>1. גובה ומספר קומות:                      מספר הקומות של מבני המגורים בתחום התוכנית לא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע- סך הכל 8 קומות.</p> <p>2. גובה הקומות:                      גובה קומת הקרקע יהיה עד 3.8 מטרים ברוטו. (ניתן לחרוג מגובה זה נקודתית רק ככל הנדרש לצורך גישור על הפרשי טופוגרפיה בין הרחובות הגובלים ועל מנת לייצר מעבר מפולס בין המבנים).</p> <p>גובה קומת טיפוסית יהיה עד 3.50 מטרים ברוטו ובהתאם למדיניות עירונית.                      גובה קומת הגג החלקית יהיה עד 5.5 מטרים ברוטו כולל מעקה ומתקנים טכניים.</p> <p>3. כניסות:                      יותרו כניסות לחדר מדרגות מכיוון החצר הפנימית ומכיוון הרחוב.</p> <p>4. תכסית מעל לקרקע:                      60% משטח המגרש (היטלי מרפסות לא יכללו במסגרת חישוב התכסית).</p> <p>5. קווי בניין, נסיגות ומרווחים בין הקומות:</p>





4.1	מגורים ד'
	<p>קו בניין על קרקעי: כמתואר בטבלה 5</p> <p>6.מרפסות: בנוסף לשטחי הבניה כאמור בטבלה 5, יותרו שטחים לגזוזטראות. שטח גזוזטראות יהיה עד 14 מ"ר לדירה ובלבד ששטחן הממוצע של כל הגזוזטראות לא יעלה על 12 מ"ר ליחידת דיור. יותרו מרפסות בקומות הקרקע, בתכסית המרפסות בקומה מעל ובלבד שיוקם מעקה המפריד בינהן לחצר המשותפת. היטל שטחי המרפסות לא יבואו במניין השטחים. תותר הבלטת מרפסות ב- 1.6 מטרים מעבר לקווי בניין בחזיתות לכיוון הרחובות תירוש והזו וב- 2 מ' לכיוון רחוב טבנקין ולכיוון החצרות הפנימיות ובלבד שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-7.5 מטרים בין המרפסות. הבלטת מרפסות מקסימאלית מחזית הבניין -2 מ'. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין מערבי כלפי תא שטח 200 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>7.ברוכות שחיה: תותרנה בריכות שחיה בקומות הגג החלקית בכל מבנה, בגג העליון ובמרתפים, בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות ובתנאים הבאים: גובה הברוכה ומעקה הגג לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתוכנית זו. מיקום הברוכה המותר יקבע בתוכנית העיצוב.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מרתפים יבנו לפי הוראות תוכנית ע 1 למעט המפורט להלן.</li> <li>2. יותר גובה של עד 5.5 ברוטו מטרים בקומת המרתף העליונה.</li> <li>3. תתאפשר כניסה אחת לחניון תת קרקעי מרחוב תירוש עבור רמפה דו סיטרית.</li> <li>4. יתאפשר מעבר בתת הקרקע בין חניון המגורים לחניון מבנה הציבור. הנ"ל ירשם כזיקת הנאה.</li> <li>5. תתאפשר גמישות באחוזי המחסנים הפרטיים בין המפלסים השונים.</li> <li>6. תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב ואופניים חשמלי.</li> <li>7. לא תותר הוצאת אויר ממרתפים במפלס הקרקע/פיתוח, שטחי זיקת הנאה, שטחים פתוחים.</li> <li>8. תותר הקמת חצר אנגלית עבור מועדון הדיירים בלבד במפלס המרתף העליון בגודל של עד 12 מ"ר, מיקומה הסופי יקבע בתוכנית העיצוב.</li> </ol>
ג	<p><b>גגות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.קומת הגג החלקית תהיה בנסיגה של 1.2 מטרים מקו בנין קדמי.</li> <li>2.תכסית קומת הגג החלקית תהיה עד 75% מתכסית הקומה שמתחת, לא כולל שטח מרפסות קונזוליות. לא תותר הבלטת מרפסות. מעבר לחזית המבנה.</li> <li>3. יתאפשרו דירות עצמאיות בגג.</li> </ol>
ד	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הפיתוח יאפשר ניהול מי הנגר בשטחי גינון וקליטתם באזורי חלחול מוגדרים להשהיה בתחום המגרש.</li> <li>2.פיתוח המגרש יהיה רציף והמשכי עם הסביבה הגובלת, ככל הניתן.</li> <li>3. לא יותרו גדרות ושערים בקומת הקרקע.</li> </ol>

4.1	מגורים ד'
ה	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. תיקבע זיקת הנאה לאורך הרחובות ובחצר הפנימית לטובת הציבור ולמעבר תשתיות, כמסומן בתשריט מצב מוצע.</p> <p>2. תיקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע מרחוב תירוש דרך תא שטח 100 לתא שטח 200 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>3. בתחום זיקת ההנאה יתאפשרו בית גידול רציף לצמחיה, ריהוט רחוב, תשתיות עירוניות ואחרות כנדרש במדרכות עירוניות.</p> <p>4. תצורה סופית ומידות זיקות ההנאה תיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p>
ו	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>צפיפות ותמהיל דיור :</p> <p>1. סך כל יחידת דיור בתחום התוכנית יהיה עד 120.</p> <p>2. תמהיל הדיור (שטח דירה ברוטו)</p> <p>35-65 מ"ר - 26%</p> <p>66-85 מ"ר - 25%</p> <p>86-110 מ"ר - 29%</p> <p>+111 מ"ר - 20%</p> <p>תותר גמישות של 5% בין הקטגוריות</p> <p>תמהיל מדויק יקבע לעת הכנת תוכנית העיצוב.</p> <p>3. ככל שיתוכננו מרחבים מוגנים קומתיים, תתווסף יתרת השטחים שיועדו לממ"דים לכל יחידת דיור (כשטח עיקרי, ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה).</p>
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	קהילה, רווחה וחינוך.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. הוראות הבינוי יהיו לפי תוכנית צ', למעט המפורט להלן.</p> <p>2. תכסית: עד 70%.</p> <p>3. מספר קומות: עד 8 קומות.</p> <p>4. זכויות הבניה בהתאם למפורט להלן בטבלה 5.</p> <p>5. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש הציבורי יהיה הכנת תוכנית עיצוב ואישורה על ידי הועדה המקומית.</p> <p>6. מרתפים: מספר קומות, גובה קומות, קווי הבניין יהיו בהתאם לאמור בתוכנית ע/1.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט
(6)	(6)	(6)	(6)	8 (5)	32	120 (4)	60 (3)	(2)		2208	(1) 9736	2986	100	מגורים ד'
(9)	(9)	(9)	(9)	8	32		70 (3)	(8)	(8)	830 (7)	(7) 2770	1145	200	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ככל ויתוכנו מרחב מוגנים קומתיים כי אז יתווספו יתרת השטחים שיועדו לממ"דים לכל יחידת דיור (כשטח עיקרי ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה) ב) שטחי הבניה כוללים את הזכויות בקומת הגג. לא תינתן תוספת שטחים בגין תוכנית ג 1) תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות. המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים תהיה לשיקול דעת הועדה בהליך של פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
- (2) לפי ע 1.
- (3) תכסית על קרקעית: לא כולל מרפסות.
- (4) תמהיל יחידות הדיור יהיה בהתאם לאמור בסעיף 4.1 ס"ק ו' בתקנון התוכנית.
- (5) כולל קומת קרקע, 6 קומות וקומת גג.
- (6) קדמי רחוב טבנקין: 5 מטרים, קדמי רחוב תירוש: 5 מטרים, קדמי רחוב הזז חיים: 3 מטרים, צידי דרומי לחלקה 278: 5 מטרים, צידי דרומי ומערבי לכיוון תא שטח 200, : 3.5 מטרים.
- (7) תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.
- (8) לפי תוכנית ע 1.
- (9) קוי הבניין יהיו לפי תוכנית צ'.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה הכנה ואישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כוללת למגרש על ידי הוועדה המקומית, אשר תכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בינוי, מרפסות, חזיתות, חומרי בנין וחומרי גמר.</li> <li>2. מיקום זיקות הנאה.</li> <li>3. מיקום כניסות למבנים ולחניונים.</li> <li>4. פירוט תמהיל יחידות דיור ושטח דירה ממוצע.</li> <li>5. פיתוח: קביעת מפלסי פיתוח, מיקום שטחי החילחול, נטיעות, גישות להולכי רגל ורכב.</li> <li>6. פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים.</li> <li>7. הוראות לבנייה ירוקה כולל הכנת סקר אנרגיה והטמעת פתרונות יצור אנרגיה לפי הממצאים.</li> <li>8. איכות סביבה: מיקום פתרונות אוורור החניונים, מיקום פליטת אגוז גרטור, מיקום חדרי שנאים ככל שיהיו ומרחקם ממקומות שהיית אנשים.</li> <li>בדיקת גזי קרקע לפיהן יוחלט אם יידרש ביצוע איטום ויאושר שימוש עיקרי בתת הקרקע.</li> <li>פתרונות לנגר עילי בכפוף לחקירה סביבתית, דו"ח הידרולוגי ואישור רשות המים.</li> <li>9. מסתורי כביסה: יותרו מסתורי כביסה במרפסות לדירות הקטנות (עד 65 מ"ר) ודירות בעלות כיוון אויר אחד במסגרת סך השטחים המותרים. פתרון למסתור כביסה/ייבוש, מעקות יתואם במסגרת תוכנית העיצוב.</li> </ol>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 דרכים וחניות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה.</li> <li>2. לא תותר חנייה על קרקעית בתחום מגרש המגורים.</li> <li>3. תקן החניה לאופניים ואופנועים ייקבע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. מקומות החניה לאופנים ואופנועים ימוקמו בהתאם להנחיות מרחביות התקפות ויתואמו במסגרת תוכנית העיצוב.</li> <li>4. תקן החניה למגורים יהיה 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מבין השניים ויהווה תקן מירבי.</li> <li>5. תקן החניה למבני ציבור יהיה 1:100 או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מבין השניים ויהווה תקן מירבי.</li> <li>6. פתרון חניה יתאפשר באמצעות רמפה, מתקנים אוטומטים ו/או מעליות חניה או כל שילוב ביניהם, אשר ייבחן לעת הכנת תוכנית העיצוב.</li> <li>7. תיקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע מרחוב תירוש דרך תא שטח 100 לתא שטח 200 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.</li> <li>8. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:</li> <li>8.1. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.</li> <li>8.2. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.</li> </ol>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>לא תותר החדרת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p>	<p><b>6.3</b></p>







תנאים בהליך הרישוי	6.4
<p>תנאים לקליטת בקשה להיתר בניה בתא שטח 100 :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.</li> <li>2. הבטחת רישום זיקות ההנאה כאמור בסעיף 4.1 סעיף קטן ה'.</li> <li>3. פתרונות לאצירת אשפה לרבות מחזור.</li> <li>5. חדרי טרנספורמציה, ככל שיהיו, ימוקמו בתת הקרקע ובמרחק מאזורי שהייה ממושכת.</li> <li>6. הבטחת ביצוע מערכות תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבנייה או השימושים המוצעים בתוכנית.</li> <li>7. תכנון ואישור תשתיות מים ביוב וניקוז.</li> <li>8. חווי"ד אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התוכנית כגון: רעש תחבורה, מתקנים טכניים, בריכות שחייה, השפעות הדדיות בין השימושים וכו'. מתקנים טכניים על הגג יטופלו כחזית חמישית.</li> <li>9. סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל וההולכה.</li> <li>10. פתרונות להוצאת אויר ממרתפים, פליטת אגוזו גנרטור לחרום.</li> <li>11. זיהום קרקע: ביצוע תוכנית דיגום גזי קרקע.</li> </ol> <p>תנאים לאישור תחילת עבודות :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.</li> <li>2. הבטחת מחזור לפחות 75% מפסולת הבניה.</li> <li>3. הבטחת הסדר מגרש (תצ"ר)</li> <li>4. השפלת מי תהום, ככל שתידרש לחפירת מרתפים.</li> </ol>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.5
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. גמר עבודות הפיתוח בהתאם להנחיות תוכנית עיצוב אדריכלית.</li> <li>2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור ולטובת מעבר כלי רכב.</li> <li>3. פירוק מערכות תשתית על קרקעיות והטמנתן בתת קרקע.</li> <li>4. ביצוע הסדר מגרש בפועל (תצ"ר).</li> <li>5. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התוכנית בבעלות העירייה.</li> <li>6. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות לכל יחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 gold ברמת לפחות.</li> <li>7. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע על ידי קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס.</li> <li>8. הצגת היתר רעלים/פטור לבריכות שחיה.</li> <li>9. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב היתר הבניה.</li> <li>10. אישור ביצוע מיגון קרינה, ככל שיידרש.</li> <li>11. אישור ביצוע מיגון בפני גזי קרקע, ככל שיידרש.</li> </ol>	
בניה ירוקה	6.6
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בנייה ירוקה:</li> </ol>	



1.1 תקינה לבנייה ירוקה: על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

1.2 תקינה ליעילות אנרגטית: על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

2. אנרגיה:

יש לרכז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן על גג המבנה. מונה הדפסה 28 תכנון זמין מונה הדפסה 28

יש להכין תשתית לצורך כבילה עתידית ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי.

3. מים

3.1. חסכון במים: יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון. יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.

3.2. ניהול נגר

3.2.1. התקנת אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש, על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התוכנית.

3.2.2. 20% משטח המגרש בתא שטח 100 יהיה נקי מכל תכסית תת קרקעית ועל קרקעית ומתוכם 15% ופנוי מכל חיפוי אטום. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

3.2.3. חזית חמישית: יתוכנן גג מגוון ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ- 80% מסך שטח הגג הפנוי. כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר.

4. היתר הבנייה יכלול הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא לרבות: שימור אנרגיה, (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומה) מחזור פסולות, שימור וחיסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכדומה.

5. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מטרים): נפח השתילה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב, העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.

5.1 יש לאפשר בית גידול רציף וללא מערכות ככול הניתן באזורים המתוכננים לשתילה מעל המרתף.

עצים ובתי גידול

1.1 בתחום התוכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעף בוגר אחד ל-50 מר. מפרט הנטיעות לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תוכנית עיצוב ופיתוח.

1.2. צל ונטיעות במרחב הציבורי:

1.2.1. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התוכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי אוגוסט 2017 או עדכון שלו.

1.2.2. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 או עדכון שלו.



<b>6.7</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>1. במקומות בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור", או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור אלא על פי היתר מפקיד היערות.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.</p> <p>2. עץ מספר 8 (בנספח עצים בוגרים בתוכנית זו) יסומן לכריתה, במסגרת היתר הבניה תישקל אפשרות שימורו.</p>

<b>6.8</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
	<p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תוכנית זו, יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין.</p> <p>2. השטחים המיועדים לצורכי ציבור, ירשמו 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 כלשהו.</p> <p>3. העירייה תהיה רשאית להפקיע, על פי דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.</p>



<b>6.9</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	<p>1. איחוד וחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1065, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי ס' 125 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. על השטח המסומן בתשריט לאיחוד וחלוקה יחולו הוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>3. טבלת ההקצאות המצורפת לתוכנית הינה נספח מחייב לנושא זה ומהווה חלק מהוראות התוכנית.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

