

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

תכנית מס' 507-0135426

תא/4000 - שכונת פארק החורשות

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

אישורים

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 507-0135426
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8.12.14 לאשר את התכנית
גילה אונגון
יו"ר הועדה המחוזית

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית תא/4000 מתחם בזק (חדש)		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך 20/06/2012	פרוטוקול 12-0015	החלטה 10
תאריך 17/04/2013	פרוטוקול 13-0005	החלטה 15
אפשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך 08.12.2014	ישיבה מס' 1179	
מנהל האגף	מנהל העיר	יו"ר ועדת המשנה
אורלי ארלי	עודד גבולי	דניאל

ד"ר סג"ר, יו"ר
מ"מ וסגן ראש העירייה

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דברי הסבר לתכנית

תכנית שכונת פארק החורשות הינה חלק מ"מתחם בזק המורחב" כפי שהוגדר במסמך המדיניות למבואות יפו, שהוציאה עיריית ת"א-יפו ואושר במרץ 2007 על ידי הוועדה המקומית.



מטרת התכנית הינה הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת שטחים ציבוריים פתוחים, שטח עבור מבנים ומוסדות ציבור למטרות חינוך, שימושי מגורים, מסחר (כולל חזיתות מסחריות לאורך צירי תנועה ראשיים) ומשרדים. התכנית תייצר עוגן מגורים חדש ואיכותי באזור מבואות יפו, אשר יתרום ליצירת התחדשות עירונית בכל הסביבה.

תכנון זמין
44 מונה הדפסה

שכונת המגורים החדשה מחוברת לשלד העירוני הקיים דרך צירי התנועה הקיימים והמוצעים (רכב, הולכי רגל ורוכבי אפניים), אשר יחברו את החללים העירוניים הקיימים (כגון פארק החורשות ממזרח וסביל אבו נבוט בדרום מערב) אליונה הדפסה 44 המרחבים הפתוחים ומבני הציבור המתוכננים בשכונה.



תכנון זמין
44 מונה הדפסה



תכנון זמין
44 מונה הדפסה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/4000 - שכונת פארק החורשות

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

507-0135426

מספר התכנית

58.339 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות

כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית

להפקיד את התכנית

לייר

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום

סוג איחוד וחלוקה

התכנית/בחלק מתחום התכנית

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.5 מקום התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינטה X 178171

קואורדינטה Y 661728

1.5.2 תיאור מקום

מצפון : רח' התחיה

ממערב : רח' היתד

ממזרח : רח' הרצל

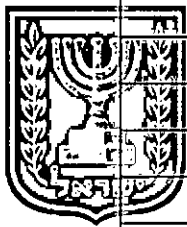
מדרום : רח' סגל צבי הרמן ושדרות בן צבי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	הרצל	180	
תל אביב-יפו	הרצל	178	
תל אביב-יפו	הרצל	170	
תל אביב-יפו	הרצל	174	
תל אביב-יפו	הרצל	172	
תל אביב-יפו	הרצל	176	
תל אביב-יפו	התחיה	32	
תל אביב-יפו	סגל צבי הרמן	1	

שכונה מבואות יפו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7053	מוסדר	חלק	25-33, 51, 60	36, 49-50, 52, 63-64, 77
7054	מוסדר	חלק		21

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



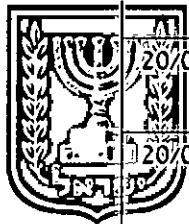
תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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	כפיפות	לא יינתנו זכויות ותמריצים לתוספת בנייה לצורך חיזוק מבני מגורים, מתוקף תכנית תמ"א 38 על שינוייה	5397	2640	18/05/2005
תמא/ 2 / 4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הגבלות בניה ושמושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.	4525	3620	25/05/1997
תא/ 2975	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של התכנית המאושרת ימשיכו לחול.	6298	6768	26/09/2011
תא/ ג/ 1	כפיפות	הוראות תכנית "ג 1" גנות יחולו על תכנית זו.	5705	3996	20/08/2007
תא/ ל/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ל/ 4. הוראות תכנית תא/ ל/ 4 תחולנה על תכנית זו.	6566	3677	20/03/2013
תא/ ע/ 1	כפיפות	הוראות תכנית "ע 1" מרתפים יחולו על תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 1046	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של התכנית המאושרת ימשיכו לחול.	1439		28/03/1968
תא/ 1092	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של התכנית המאושרת ימשיכו לחול.	1570		30/10/1969
תא/ 250	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של התכנית המאושרת ימשיכו לחול.	418		02/06/1955
תא/ 500	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של התכנית המאושרת ימשיכו לחול.	598		08/05/1958



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 502	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של התכנית המאושרת ימשיכו לחול.	1062		09/01/1964



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אורי ברעלי				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אורי ברעלי			תשריט מצב מוצע	כן
איכות הסביבה *	מנחה		84	02/12/2012	רון לשם		06/05/2013	חוות דעת סביבתית ראשונית	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	19/01/2015	ארז כהן		19/01/2015	טבלת הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		13	19/01/2015	ארז כהן		19/01/2015	טבלת הקצאה ואיזון - עקרונות שומה	לא
ניקוז	מנחה		21	08/07/2014	שמואל פולק		08/07/2014	נספח ניקוז	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	24/06/2014	אורי ברעלי		26/01/2015	נספח בינוי - חלק א' - תכנית 1: 500 נספח הבינוי הינו מנחה, למעט בנושא קווי הבנין, גובה המבנים ומס' הקומות המירבי, בהם הינו מחייב.	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	24/06/2014	אורי ברעלי		13/07/2014	נספח בינוי - חלק ב' - חתכים 1: 250 נספח הבינוי הינו מנחה, למעט בנושא קווי הבנין, גובה המבנים ומס' הקומות המירבי, בהם הינו מחייב.	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500	1	22/05/2014	ליאור וולף		07/07/2014	נספח נופי מנחה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	22/05/2013	דורון לג		07/07/2014	סקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	06/07/2014	דני פוכס		08/07/2014	נספח תנועה וחניה מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	07/07/2014	ברני גטניו		07/07/2014		לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

תכנון זמין
מועד הפקה: 44תכנון זמין
מועד הפקה: 44

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

מאשרת



תכנון זמין
מונה הדפוס: 44



תכנון זמין
מונה הדפוס: 44

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

1.8.1 מגיש התכנית

מאשרת



דוא"ל: Ziv@acrogr
p.com
יג'נן זמין
44 מונה רדיפסר

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית		עיריית ת"א	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	03-5218400	
			מבואות יפו א.ק. בע"מ	הרצליה	החושלים	6	09-9718900	09-9718901	Ziv@acrogr p.com

1.8.2 יזם



דוא"ל: Ziv@acrogr
p.com
יג'נן זמין
44 מונה רדיפסר

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית		עיריית ת"א	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	03-5218400	
		מבואות יפו א.ק. בע"מ	הרצליה	החושלים	6	09-9718900	09-9718901	Ziv@acrogr p.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות הפיתוח	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632000	03-7632010	
בבעלות רשות מקומית			עיריית ת"א	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	03-5218400	
בעלים			מבואות יפו א.ק. בע"מ	הרצליה	החושלים	6	09-9718900	09-9718901	Ziv@acrogr p.com

(1) כתובת: ת.ד. 7246

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	אורי ברעלי	26563	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	datamap@datamap.com
	אדריכל	ליאור וולף	106777	דן צור ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים	103	09-9510020	09-9510030	office@zur-wolf.com
	שמאי	ארז כהן	352	ז.כ מחקר וסקרים (1989) בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5469111	03-5628866	office@zc-eng.co.il
	אגרונום	דורון לג			גבעת חיים אחוד	(1)		04-6369266	04-6369061	lang.doron@gmail.com
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה (2)	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
הידרולוג	יועץ תשתיות	שמואל פולק		הידרומודול- פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	אשכול לוי) (3	141	03-6356858	03-5340854	hydromod@inter.net.il

(1) כתובת : קבוץ גבעת חיים איחוד ת.ד. 266.

(2) כתובת : ת.ד. 3694.

(1) כתובת: קבוץ גבעת חיים איחוד ת.ד. 266.

(3) כתובת: ת.ד. 895.

מאשרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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 44

מונח	הגדרת מונח
מתחם	מרחב תכנון התחום ע"י גבול התכנית ו/או שטח ציבורי. מתחם 1 כולל את תאי שטח: 101A 101B, 101C, 102A 102B, 103A 103B, 301 מתחם 2 כולל את תאי שטח: 104A 104B, 105A 105B מתחם 3 כולל את תאי שטח: 106A 106B, 107A 107B מתחם 4 כולל את תאי שטח: 701A 701B.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

הקמת שכונת מגורים חדשה בסמוך לפארק החורשות, שתהווה עוגן מגורים ותכלול הקמה של כ- 680 יחידים מגורים בגבהים משתנים מ- 6 ועד 16 קומות, בליווי חזית מסחרית לאורך הרחובות הראשיים. התכנית משנה יעודי קרקע, קובעת שטחים לצרכי ציבור ורשת דרכים חדשה אשר מתחברת לשלד העירוני הקיים, וכך מהווה המשך לשכונות קיימות ומתוכננות בדרום העיר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי יעוד ממגרש מיוחד, תעשייה, אחסנה, מסחר, שצ"פ ודרך, למגורים ד' כולל שצ"פ וחזיתות מסחריות, מגרש מעורב למסחר ותעסוקה או מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרכים מוצעות.

(ב) התוכנית כוללת:

(1) קביעת זכויות בניה והוראות בנושאי בינוי ועיצוב אדריכלי ליעודי הקרקע השונים.

(2) קביעת חזית מסחרית לאורך הרחובות: הרצל, סגל צבי הרמן, התחיה ואבולעפיה במתחם 1, לאורך-

דרך מוצעת מס' 3 במתחם 3, ולאורך רח' דרך בן צבי במתחם 4, כמסומן בתשריט

(3) קביעת דרכי הגישה למתחם ומערך הדרכים הפנימיות כולל הרחבת רחוב הרצל ורחוב התחיה, המשך הרחוב אבולעפיה ועוד.

(4) קביעת הוראות תנועה וחניה.

(5) קביעת זיקות הנאה.

(6) תוספת שטחי שצ"פ לגינה הקיימת בדרום התוכנית, ולאורך רח' אבולעפיה.

(7) קביעת הוראות בנושא שימור עצים במתחם.

(8) קביעת הוראות ביחס למבנה לשימור "בית הבאר" בתא שטח 101C.

(9) קביעת הוראות למבנה לשימור "סביל אבו נבוט" לפי הקבוע בתוכנית תא/2975

(10) הכנת טבלאות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מאוסרת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

58.339

שטח התכנית בדונם

תכנון זמין
הדפסה 45

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד		+141	141		20% יח"ד קטנות מתוך סך הדירות
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+10,951	10,951		
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+706	706		מתוכם 24 יח"ד ניתנות להמרה לתעסוקה בתא שטח 701
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+70,722	70,722		השטח למגורים כולל שטח עבור גזוזטראות מקורות בהיקף של 8,472 מ"ר בתא שטח 2,250 701 מ"ר ניתנים להמרה לתעסוקה.
מסחר (מ"ר)	מ"ר	2,075	+1,625	3,700		עבור חזיתות מסחריות ביעוד מגורים ד'
						שטחי הבניה למבנה לשימוש בתא שטח 101C נקבעו לפי תיק תיעוד מקדים בהתאם לשטח הקיים במבנה, והינן בנוסף לסך זכויות הבניה המפורטות בטבלה מס' 5 מונה
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	5,438	-3,188	2,250		לתעסוקה ו/או מגורים בתא שטח 701 את השטח לתעסוקה ניתן להמיר למגורים, עד 24 יח"ד.

תכנון זמין
הדפסה 45

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תכנון זמין
הדפסה 45

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	511 - 516
דרך מוצעת	501 - 507
מבנים ומוסדות ציבור	301
מגורים ד'	101A, 101C, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A
מגורים מסחר ותעסוקה	701A
שטח פרטי פתוח	101B, 102B, 103B, 104B, 105B, 106B, 107B, 701B
שטח ציבורי פתוח	601 - 605

מאושרת



תכנון זמין
מונה תדפסה 44



תכנון זמין
מונה תדפסה 44



תכנון זמין
מונה תדפסה 44

תאי שטח		יעוד
701A		מגורים מסחר ותעסוקה
101B, 102B, 103B, 104B, 105B, 106B, 107B, 701B		שטח פרטי פתוח
605 - 601		שטח ציבורי פתוח
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
101C	מגורים ד'	בלוק מבנה לשימור
603	שטח ציבורי פתוח	בלוק מבנה לשימור
513 - 511	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים להעתקה
504 ,503 ,501	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים להעתקה
301	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים להעתקה
104A, 105A	מגורים ד'	בלוק עץ/עצים להעתקה
101B, 105B	שטח פרטי פתוח	בלוק עץ/עצים להעתקה
605	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים להעתקה
512 ,511	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לעקירה
505 ,503 ,501	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לעקירה
301	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לעקירה
101C, 103A, 104A, 105A	מגורים ד'	בלוק עץ/עצים לעקירה
701A	מגורים מסחר ותעסוקה	בלוק עץ/עצים לעקירה
102B	שטח פרטי פתוח	בלוק עץ/עצים לעקירה
604 ,602	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לעקירה
515	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
603 ,602	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לשימור
515 - 513	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
506 ,505	דרך מוצעת	דרך /מסילה לביטול
101A, 102A	מגורים ד'	דרך /מסילה לביטול
701A	מגורים מסחר ותעסוקה	דרך /מסילה לביטול
101B, 701B	שטח פרטי פתוח	דרך /מסילה לביטול
604 - 602	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
515	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות
603	שטח ציבורי פתוח	הנחיות מיוחדות
516 ,513	דרך מאושרת	זיקת הנאה
507 - 503 ,501	דרך מוצעת	זיקת הנאה
301	מבנים ומוסדות ציבור	זיקת הנאה
101A, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A	מגורים ד'	זיקת הנאה
101B, 102B, 103B, 104B, 105B, 106B, 107B, 701B	שטח פרטי פתוח	זיקת הנאה
507 ,505	דרך מוצעת	זיקת הנאה למעבר ברכב
301	מבנים ומוסדות ציבור	זיקת הנאה למעבר ברכב
104A, 105A, 106A, 107A	מגורים ד'	זיקת הנאה למעבר ברכב
101B, 102B, 103B, 106B, 107B	שטח פרטי פתוח	זיקת הנאה למעבר ברכב
101A, 102A, 103A, 106A, 107A	מגורים ד'	חזית מסחרית
701A	מגורים מסחר ותעסוקה	חזית מסחרית
514 - 511	דרך מאושרת	להריסה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	מאוסרת
להריסה	דרך מוצעת	507 - 501	 תכנון זמין מונה תדפסה 44
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301	
להריסה	מגורים ד'	101A, 101C, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A	
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	701A	
להריסה	שטח פרטי פתוח	101B, 102B, 103B, 104B, 105B, 106B, 107B, 701B	
להריסה	שטח ציבורי פתוח	605, 602, 601	
מבנה לשימור	מגורים ד'	101C	
מגרש המחולק לתאי שטח	מבנים ומוסדות ציבור	301	
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	101A, 101C, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A	
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים מסחר ותעסוקה	701A	
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	101B, 102B, 103B, 104B, 105B, 106B, 107B, 701B	 תכנון זמין מונה תדפסה 44
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאוסרת	516 - 511	
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	507 - 501	
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	301	
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101A, 101C, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A	
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	701A	
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	101B, 102B, 103B, 104B, 105B, 106B, 107B, 701B	
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	605 - 601	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאוסר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אחסנה ושירותי מסחר	1,713	2.94
דרך מאוסרת	12,470	21.38
מגרש מיוחד	33,369	57.20
שצ"פ	6,268	10.74
תעשייה	4,519	7.75
סה"כ	58,339	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאוסרת	11,303	19.37
דרך מוצעת	10,652.1	18.26
מבנים ומוסדות ציבור	5,686.84	9.75
מגורים ד'	17,911.88	30.70
מגורים מסחר ותעסוקה	1,054.15	1.81

מאוסות

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	5,868.86	10.06
שטח ציבורי פתוח	5,866.85	10.06
סה"כ	58,343.67	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	(א) מגורים - בכל הקומות שמעל לכניסה הקובעת . (ב) מסחר - בקומת הקרקע, בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 א ס"ק ב' (חזית מסחרית) . (ג) שימושים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע, כגון גני ילדים פרטיים וכדומה . (ד) מרתפים : בהתאם למפורט בתכנית מתאר "ע 1" מרתפים" על תיקוניה . (ה) במבנה לשימור בתא שטח 101C יותרו שימושי מסחר כגון בתי אוכל, בתי קפה, שירותים אישיים, משרדים מלונאות וכיוב', וכן שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי (א) מס' קומות מירבי : (1) מספר הקומות בכל תא שטח לא יחרוג ממגבלות הגובה המצוינות בנספח הבינוי, בתוספת קומת גג (כולל בניה על הגג בהתאם לתכנית "ג 1"). (2) חריגה מגובה המבנה המקסימלי המפורט בטבלה מספר 5 , מגרשים 101A, 102A, לגבי המבנים שלאורך רחוב הרצל , תהווה סטיה ניכרת, למעט במקרים של תוספת גובה לצורך הגבהת הקולונדה וקומת המסחר. (ב) חזית מסחרית : (1) זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 . (2) במתחם 1 לאורך רחוב הרצל, ובמתחם 3 לאורך דרך מוצעת מס' 3, תחוייב חזית מסחרית כמסומן בתשריט. (3) גובה הקומה המסחרית לא יפחת מ- 3.75 מ' נטו. (4) שטחי המסחר בקומת הקרקע לאורך רחוב הרצל, לא יהיו קטנים מ 50% משטח קומה טיפוסי במבנה . (ג) קולונדה : (1) במתחם 1 לאורך רחובות הרצל, התחיה ואבולעפיה, ובמתחם 3 לאורך דרך מוצעת מס' 3, תותר קולונדה לאורך חזית המגרשים ברוחב 3 מטרים, כמסומן בתשריט. (2) במידה ותבוצע קולונדה, תרשם זיקת הנאה לציבור בפנקס רישום המקרקעין . (3) במידה ותבוצע קולונדה בהיתר הראשון היא תחויב בשאר ההיתרים לאורך חזית הרחוב בתחום המתחם . (4) במידה ותבוצע קולונדה גובהה יקבע בהתאמה לגובה קומת המסחר, במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.1 .
ב	חניה חניוני המגורים של כל מתחם יתוכננו כך שיוכלו לתפקד כחניון אחד לאחר השלמתם.
ג	זיקת הנאה (1) בכל שטחי השפ"פ תרשם זיקת הנאה לציבור, למעבר רכב חירום ותשתיות תת קרקעיות. (2) תירשם זיקת מעבר הדדית בין החניונים של תאי השטח שבמתחם 1 ; בין החניונים בתאי השטח במתחם 2 ; בין החניונים בתאי השטח במתחם 3 .

מאשרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4.1

מגורים ד'

הערות לטבלת הזכויות

(א) זכויות בניה:

(1) היקף הבניה לא יעלה על המפורט בטבלה בסעיף 5.

(2) יותר ניוד של עד 20% מיחידות הדיור וזכויות הבניה בין תאי שטח ובין המתחמים שהינם בבעלות משותפת, בכפוף למגבלת מס' הקומות בכל תא שטח.

(3) ניתן יהיה לבצע שינויים בגבולות תאי שטח גובלים בעלי אותו יעוד קרקע ובלבד שסך השטח בכל יעוד קרקע לא ישתנה.

(4) תותר תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר ממוצע לכל יח"ד עבור גזוזטראות מקורות, ובתנאי ששטח גזוזטרא עבור יח"ד אחת לא יעלה על 14 מ"ר.

(ב) תמהיל:

שטח ממוצע של יח"ד יהיה 88 מ"ר עיקרי.

לפחות 20% מסך הדירות בכל מתחם יהיו דירות קטנות בגודל של עד 63 מ"ר עיקרי.

(ג) תותר בניית קומות מרתף ע"פ י"ע 1" מרתפים על כל שינוייה.

ה

שימור

(א) גבולות מבנה בית הבאר בתא שטח 101C יקבעו סופית במסגרת הגשת תיק תיעוד מפורט.

(ב) שטחי הבניה הינם בנוסף לזכויות המפורטות בטבלה 5.

(ג) בצד המערבי של מבנה בית הבאר בתא שטח 101C תשוחזר החצר.

(ד) הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.4 להלן.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1

שימושים

(א) שטח המיועד למבני ציבור.

(ב) במרתפים: שימושים לפי ע' 1 על שינויה.

(ג) יותר שימושים ע"פ תכנית ל 4 על שינויה.

בנוסף יותר שימושים עיקריים נלווים למוסדות ציבור כגון: מזנון, בית קפה, מסעדה ו/או חנות משטח עיקרי.

4.2.2

הוראות

מרתפים

תותר בניית קומות מרתף בהתאם לתכנית ע' 1 על שינויה.

ב

שימור

החלטה בענין שימור (מלא או חלקי) או הריסת בנין הדואר תתקבל במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.

ג

תנאים למתן היתרי בניה

הקמת ביה"ס תתאפשר ללא כל תלות בהקמת מבני המגורים בשכונה.

4.3

שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
44 הדפסה



תכנון זמין
44 הדפסה



תכנון זמין
44 הדפסה

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	במפלס פני הקרקע, בכל גבול השטח הציבורי הפתוח יותר פיתוח גנני, מצללות, ספסלים ושטחי פנאי, מעבר לכלי רכב חירום ותחזוקה. תותר בניית פרגולות בהיקף שלא יעלה על 1,000 מ"ר בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת, וכן תשתיות תת קרקעיות.
4.3.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח בשטחים הציבוריים הפתוחים לא תותר הקמת מבנים, לרבות מבנים הנדסיים, אנטנות סלולאריות וכדומה, למעט מבנה "סביל אבו נבוט" המצוי בתחום השצ"פ בתא שטח 603, הכלולה בדפסה 44 בתכנית מע"צ תא/2975, ובנין הדואר המצוי בתחום השצ"פ בתאי שטח 301, 605 ו-503 (באם יוחלט על שימורו).
ב	פיתוח סביבתי (1) תכנית הפיתוח תאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. (2) תכנון השצ"פ יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השצ"פ יהיו נמוכים מסביבתם, אך ללא פגיעה בתפקוד השצ"פ.
ג	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות באזור המסומן בתשריט יחולו הוראות סעיף 6.7 בתכנית מאושרת תא/2975 למעבר עילי או תת קרקעי להולכי רגל: "באזור המסומן יותר מעבר להולכי רגל מעל או מתחת לכביש. סטייה של עד 30 מ' במיקום המעבר ביחס למסומן בתשריט לא תהווה חריגה מהוראות תכנית זו".
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	כל שטחי השפ"פ מיועדים למעבר הולכי רגל /או מעבר רכב חרום וכן שטחי גינון לרווחת הכלל.
4.4.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי (א) יותרו מצללות ריהוט גן ותשתיות.
ב	זיקת הנאה על השטחים המסומנים כשטח פרטי פתוח תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור.
ג	הוראות פיתוח בתחום תא שטח 101B, מזרחית למבנה "בית הבאר", עד לפינת הרחובות הרצל וסגל צבי הרמן, תהיה קרקע פנויה מבניה על קרקעית, באזור המסומן בתשריט בזיקת הנאה לציבור להולכי רגל. הפיתוח הנופי בחלק זה ישחזר את הפרדסים שהיו בשטח בעבר וישולב עם הפיתוח הנופי של "מתחם מע"צ" הגובל מדרום.
ד	הערות לטבלת הזכויות שטחי השפ"פ מהווים חלק מתא השטח הכולל וניתן יהיה לבנות תחתם מרתפי חניה.

מאוסרתתכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4.4	שטח פרטי פתוח	
	שטחי השפ"פ מתווספים לשטח תאי השטח בייעוד מגורים לצורך חישוב התכסית, כמוגדר בסעיף 6.5 ניהול מי נגר.	
4.5	דרך מאוסרת	
4.5.1	שימושים	
	אזור לדרכים, למיסעות, שבילים לאפניים ומדרכות להולכי רגל, גינון ונטיעות.	
4.5.2	הוראות	
א	תשתיות	כל התשתיות בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיות.
ב	הנחיות מיוחדות	סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות באזור המסומן בתשריט יחולו הוראות סעיף 6.7 בתכנית מאוסרת תא/2975 למעבר עילי או תת קרקעי להולכי רגל: "באזור המסומן יותר מעבר להולכי רגל מעל או מתחת לכביש. סטייה של עד 30 מ' במיקום המעבר ביחס למסומן בתשריט לא תהווה חריגה מהוראות תכנית זו".
4.6	דרך מוצעת	
4.6.1	שימושים	
	אזור לדרכים, למיסעות, שבילים לאפניים ומדרכות להולכי רגל, גינון, נטיעות ותשתיות.	
4.6.2	הוראות	
א	תשתיות	כל התשתיות בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיות.
4.7	מגורים מסחר ותעסוקה	
4.7.1	שימושים	
	(א) מסחר בקומת הקרקע לפחות בשני שלישים מהחזית. (ב) בשאר הקומות תעסוקה ו/או מגורים ו/או מסחר.	
4.7.2	הוראות	
א	הוראות בינוי (א) מספר קומות מירבי: תותר בניית עד 10 קומות + קומת גג בדירוג. (ב) חזית מסחרית: גובה הקומה המסחרית לא יפחת מ- 3.75 מ' נטו.	
ב	מרתפים	תותר בניית קומות מרתף בתכסית ע"פ סעיף 6.5 להלן.

מגורים מסחר ותעסוקה

4.7

הערות לטבלת הזכויות

ג

- (1) היקף הבניה לא יעלה על המפורט בטבלה בסעיף 5.
- (2) יותר לבנות בייעוד זה עד 48 יח"ד. לפחות 20% מסך הדירות בתא שטח 701 יהיו דירות קטנות בגודל של עד 63 מ"ר עיקרי.
- (3) תותר תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר ממוצע לכל יח"ד עבור גזוזטראות מקורות, ובתנאי ששטח גזוזטרא עבור יח"ד אחת לא יעלה על 14 מ"ר.
- (4) תותר בניית קומות מרתף ע"פ "ע 1" מרתפים על שינויה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

מאגרי

מאגרי



מזכירות
מחלקת תכנון
44

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי				
אחוזי תכנון	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	24		528	32122	14601		6570	10951	5687	301	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(1)	5	(6) 58	24	75	18607	8509		3000	(4) 7098	(3) 3337	101A	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	(1)	16				(8)				(7) 80	1084	101C	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	(1)	13	(6) 45	39	180	35786	11350		7200	(9) 17236	(3) 4451	102A	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	(1)	(12)	(11)	23	67	16532	7408		2680	(10) 6444	(3) 2905	103A	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	(1)	(13)	(11)	32	126	25528	10093		4350	11085	(3) 3958	104A	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	(1)	(13)	(11)	30	122	25373	10427		4213	10733	(3) 4089	105A	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	(1)	(13)	(11)	29	56	10624	3313		1934	(14) 5377	(3) 1949	106A	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	(1)	(13)	(11)	29	56	10594	3283		1934	(14) 5377	(3) 1931	107A	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	(1)	10	(6) 40	43	48	10570	3832		1968	(15) 4770	(3) 1127	701A	מגורים מסחר ותעסוקה



מזכירות
מחלקת תכנון
44

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מאשר

יעוד	תאי שטח	קו בנין (מטר)
מבנים ומוסדות ציבור	301	קדמי
מגורים ד'	101A	(2)
מגורים ד'	101C	(2)
מגורים ד'	102A	(2)
מגורים ד'	103A	(2)
מגורים ד'	104A	(2)
מגורים ד'	105A	(2)
מגורים ד'	106A	(2)
מגורים ד'	107A	(2)
מגורים מסחר ותעסוקה	701A	(2)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת ע"פ תכנית ע" 1.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) שטחי השפ"פ מהווים חלק מתא השטח הכולל וניתן יהיה לבנות תחתם מרתפי חניה. שטחי השפ"פ מתווספים לשטח תאי השטח בייעוד מגורים לצורך חישוב התכסית, כמוגדר בסעיף 6.5.

(4) מתוכם 500 מ"ר לחזית מסחרית ו- 6,598 מ"ר למגורים.

(5) שטח המגרש כולל את תאי שטח 101C + 101B לצורך חישוב התכסית + אחוזי הבניה.

(6) הגובה ימדד ממפלס המדרכה במרכז תא השטח ועד לתחתית מעקה הגג. הגובה אינו כולל מתקנים טכניים ובהתאם לנספח הבינוי

(7) למסחר.

(8) שטחי הבניה במבנה לשימור בתא שטח 101C נקבעו לפי תיק תיעוד מקדים בהתאם לשטח הקיים במבנה והינן בנוסף לסך זכויות הבניה המפורטות בטבלה. ניתן יהיה לנייד זכויות למבנה המוצע לשימור. במבנה לשימור ניתן יהיה למקום פונקציות מסחריות גם בקומה השניה.

(9) מתוכם 1,400 מ"ר לחזית מסחרית ו- 15,836 מ"ר למגורים.

(10) מתוכם 550 מ"ר לחזית מסחרית ו- 5,894 מ"ר למגורים.

(11) 23-37 הגובה ימדד ממפלס המדרכה במרכז תא השטח ועד לתחתית מעקה הגג. הגובה אינו כולל מתקנים טכניים ובהתאם לנספח הבינוי

(12) 6-10

(13) 5-10

(14) מתוכם 450 מ"ר לחזית מסחרית ו- 4,927 מ"ר למגורים.

(15) מתוכם 270 מ"ר למסחר ו- 4,500 מ"ר לתעסוקה ואז מגורים.

מאשר



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6.1 עיצוב אדריכלי

- (א) טרם הוצאת היתר בניה, למעט היתר בניה להריסה, דיפון וחפירה, יידרש אישור מהנדס לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. תינתן אפשרות לקדם ולאשר בנפרד תכנית לכל אחד מהמתחמים.
- (ב) תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח של כל מתחם תפרט את הנושאים הבאים:
- (1) קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות מנחות לעיצוב חזיתות המבנים.
 - (2) קביעה עקרונית למפלסי הכניסה הקובעת למבנים.
 - (3) קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש ע"פ הנאמר בסעיף 6.10 ח', חדרי אשפה וכניסות לחניונים.
 - (4) מיקום סופי של הכניסות והיציאות לחניונים, ומיקום החניה העילית התפעולית. עד להשלמת החניונים בכל מתחם ניתן יהיה לעשות שימוש ברמפות זמניות.
 - (5) תיאום מפלסי חניונים בעלי זיקת מעבר הדדית.
 - (6) עיצוב סופי של השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים ואזורי הכניסה למבנים הכלולים בכל מתחם.
 - (7) מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור.
 - (8) חדרי אשפה: יש להקים חדר אשפה בכל אחד מהבנינים, או חדר אשפה משותף ליותר מבנין אחד, במידת האפשר. חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. חדרי האשפה ילקחו בחשבון בשטחי השירות. חדרי האשפה כמפורט לעיל יהיו תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח/היתרי בניה.
- (ג) בניה ירוקה:
- (1) תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה ע"פ דרישות מה"ע או מי מטעמו.
 - (2) תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תכלול התייחסות לנושאים הבאים: אופן העמדת המבנה, הצללה (של מבנים סמוכים ושל מבנים במתחם המתוכנן), נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצא ב.
 - (3) במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל מתחם ידרש אישורה של היחידה הסביבתית של עריית תל אביב-יפו לפתרונות שיוצעו לאותו מתחם בנושאים המפורטים בסעיף 6.2 ד'.
- מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- (ד) במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ייקבע אם לשמר (שימור מלא או חלקי) או להרוס את בנין הדואר (שרובו נמצא בתא שטח 301), לאחר הגשת תיק תיעוד מפורט אל יחידת השימור של עיריית ת"א יפו.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

- מעל הקרקע ולמרתפים:
- (א) אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הועדה המקומית למתחם בו מבוקש היתר הבניה.
 - (ב) בתאי שטח הכוללים יותר מבנין אחד תותר הוצאת היתר בניה לכל בנין בנפרד.
 - (ג) הבטחת רישום שטחים ציבוריים ורישום זיקות הנאה לטובת הציבור ע"ש העיריה בלשכת רישום המקרקעין.

מאוסרת

תנאים למתן היתרי בניה

6.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

(ד) אישורה של היחידה הסביבתית של עיריית ת"א יפוג לגבי הנושאים הסביבתיים הבאים:

(1) בניה ירוקה: הבניה תהיה בהתאם לת"י לבניה ירוקה והנחיות הועדה המקומית.

א. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו יכללו הנחיות בנושאים של בניה בת קיימא לרבות שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסיכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בניה וכד' ע"פ הנחיות מה"ע.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכה"ס ובניה ירוקה ואישורם ע"י מה"ע או מי מטעמו. לפתרונות אלו תצורף חו"ד מומחה לנושא בניה ירוקה שתכלול דרוג הפתרונות והתאמתם לדרישות מה"ע ומדיניות הועדה המקומית בעת הוצאת מונה הדפסה 44 ההיתר.

(2) אסבסט: כתנאי להיתר על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (ע"פ ס' 8 לחוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח 1958) על קיומו/אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית.

אם קיים אסבסט-צמנט יש לרשום את שטחו. במקום בו שטח האסבסט-צמנט קטן מ 50 מ"ר תצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם חו"ד שתפרט אם מדובר בלוחות אסבסט-צמנט שלמים (לא שבירים, לא ניזוקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכד').

הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה ע"פ הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א 2011.

(3) קביעת תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היחידה הסביבתית.

(4) רעש: לשלב היתר הבניה יש לתכנן מיגון אקוסטי דירתי שיתן מענה לרעש מתחבורה מהכבישים הסמוכים ויעמוד בספי הרעש שקבעה הועדה הבינמשרדית לרעש מכבישים (פברואר 1999).

יש לתכנן אמצעים אקוסטיים להפחתת הרעש בבתי המגורים ובמבני הציבור, שנובע מפעילות תחבורה ומפעילות אחרות.

מע' מכאניות ובמבני משרדים ומסחר, לעמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.

(5) חדרי אשפה: כמפורט בסעיף 6.1 ב' ס"ק 8.

(6) פסולת בנין: טיפול בפסולת בנין יהיה בהתאם לכתוב בפרק 9 ב"תכנית אב לפסולת בנין מחוז ת"א".

(ה) תיאום עם חב' חשמל.

(ו) כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות ההריסה והחפירה) יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות אשר יוגש לאישור המחלקה לאיכה"ס בעיריית ת"א. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שינקטו להפחתת הרעש, דרישות תקן DIN 4150 (חלקים 2 ו-3) וכד'.

בהתאם לתוצאות הבדיקה ינתנו המלצות פיזיות ו/או מינהליות להפחתת הרעש ולתחילת העבודות.

(ז) הגשת תצ"ר לאישור הועדה המקומית.

(ח) הריסת המבנים וטיפול בחומרי החפירה ושיירי הפסולת ע"פ המפורט בס' 6.16.

(ט) תנאי למתן היתר הריסה למבני מע"צ שבדרום מזרח התכנית בתאי שטח 101A-101B יהיה הגשת תיק תיעוד למבנה וסביבתו הקרובה לועדה המקומית.

(י) אישור מח' הביוב בתאגיד מי אביבים.

(יא) תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור משרד הבריאות לנושאים המפורטים להלן:

(1) נספח סניטרי שיכלול: מתקני המים העירוניים, חומר וקוטר קווי המים, מרחקים מקווי

זשרת

תנאים למתן היתרי בניה

6.2



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 44

הביוב והתיעול, התקנת מז"חים בנקי נדרשות.

(2) נספח למערכת ביוב ותיעול שיכלול: צינורות, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים כולל כמויות וזרימות צפויות, שפל, שיא, דרגת מילוי הקווים, מתקני טיפול והיחס בין קווי הביוב לקווי המים בתכנית.

(3) קווי המים והביוב בכל רחוב יונחו משני צידי הרחוב כדי להרחיקם ככל האפשר זה מזה.

(יב) תנאי להיתר בניה בתא שטח 101C יהיה הגשת תיק תעוד מפורט עבור "בית הבאר" כמפורט בס' 6.4.

(יג) עמידה בכל התנאים המפורטים בס' 6.7 להלן.

(יד) תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת פינוי כל השטחים הציבוריים, הריסת המבנים/גדרות ופינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, פסולת הבניה, אדם או חפץ ע"י מבקש ההיתר והבטחת מסירת החזקה בשטחים אלו.

(טו) הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העיריה.

(טז) הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.

(יז) חיזוק מבנים:

(1) היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

(2) הוראות ס"ק זה לא יחולו על מבנים המסומנים להריסה ואו מיועדים לשימור בתכנית.

(3) אין בסעיף זה לאפשר הוספת זכויות בנייה לפי תמ"א 38.



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 44

עתיקות

6.3

(א) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור בכתב ממנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

(ב) היות ומדובר באתרי עתיקות המוכרזים כדין (ר' י"פ 4318 מיום 13.07.95 עמוד 4008, 4023 מיום 9.07.92 עמוד 3858), קיים הכרח לבצע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות (פיקוח, חישופים, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירות הצלה).

כל הבדיקות שמגמתן בדיקת היתכנות מתן היתרי פיתוח ובניה יבוצעו ע"י רשות העתיקות וע"פ תנאי רשות העתיקות.

(ג) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור/העתקת ממצא בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

(ד) אין רשות העתיקות מתחייבת להתיר פעילות פיתוח ובניה מכל סוג ומין שהוא בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, וזאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות שיחייבו שימור שרידים קדומים באתרם.

כן אין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 44

שימור

6.4

(א) לא תותר הריסת הבנין לשימור ולא תותר לגביו כל תוספת.

(ב) למרות האמור לעיל, במקרים מיוחדים תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים פנימיים במבנים לשימור ואף תוספת בניה למבנה לשימור ע"פ חוות דעתו של מהנדס העיר,

במגבלות הוראות הבניה של האזור בו מצוי המבנה, ובתוספת התנאים הבאים :

הגשת תכניות שימור (תיק תיעוד) הכוללות :

- (1) ניתוח אדריכלי והיסטורי של המבנה, סגנון הבנין, תוך הצגת דוגמאות של מבנים אחרים
- (2) תכניות מפורטות של הבנין המקורי תוך ציון שינויים בו עם הזמן.
- (3) ניתוח הנדסי בתחומי חוזק המבנה ומרכיביו, ומצב המערכות שבו.
- (4) הוכחה גרפית, מילולית שהתוספות אינן פוגעות באיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המבנה והדגמת אופני טיפול חלופיים.
- (5) פרוט עבודות לשיפוץ ושיחזור שיבוצעו בבנין, כולל פרטי בנין מיוחדים בק.מ. 1:20.
- (6) תעוד צילומי של "הבנין לשימור" על חזיתותיו והאלמנטים המיוחדים שבו.

ג) לצורך הבטחת שימור איכויותיו הארכיטקטוניות של המבנה רשאית הועדה לאשר במבנים לשימור ובתוספות בניה להם, סטיות חלקיות מהוראות התכנית לגבי האזור האמור, לענין קווי בניה, גובה המבנה, התכנית וכיו"ב, בכפוף לפרסום עפ"י סעיף 149 לחוק.

ד) במידה ובמהלך העבודות בתחום התכנית יתגלו חלקי מבנים או פרטים היסטוריים יתואם שילובם בתכנית הכללית ויעודכן תיק התיעוד בהתאם.

ה) ניתן יהיה להציב באזור השצי"פ הסמוך למבני השימור מתקנים טכניים מוסתרים לשימוש המבנים לשימור, וכן שולחנות לשימוש מבני השימור.

ו) הוראות שימור ביחס למבנה לשימור 'בית הבאר' תא שטח 101C על פי המפורט בסעיף זה.

ז) הוראות שימור ביחס למבנה לשימור 'סביל אבו נבוט' בתא שטח 603 המוגדר בתכנית זו, כמפורט בת.ב.ע בתוקף 2975 (תכנית מע"צ).

ח) הנחיות לשימור יבוצעו לאחר קבלת היתר רשות העתיקות.

ט) תנאי להיתר בניה בתא שטח 101A יהיה הגשת תיק תעוד מפורט עבור "בית הבאר" אשר בתא שטח 101C.

י) ההחלטה לשמר (שימור מלא או חלקי) או להרוס את בנין הדואר (שרובו נמצא בתא שטח 301), תיקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ולאחר הגשת תיק תיעוד מפורט אל יחידת השימור של עיריית ת"א יפו.

ניהול מי נגר

6.5

לפחות 15% מתכסית המגרשים תהיה פנויה לחלחול מי נגר בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34, ובכפוף לסעיף 6.7 ב' להלן.

שמירה על עצים בוגרים

6.6

א) על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.

מאוסרות



תכנית זמין
מונה תדפסה 44

שמירה על עצים בוגרים

6.6

(ב) לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

(ג) עצים להעתקה יועתקו בשטח התכנית בלבד.

(ד) הוראות חו"ד פקיד היערות:

- (1) עץ פיקוס השדרות (עץ מסי' 5) ברחוב הרצל המצוי בתחום הרחבת רצועת הדרך, יבחן לשימור או להעתקה לעת הרחבת הדרך ברחוב הרצל.
- (2) שאר העצים במתחם ע"פ חוות הדעת יקבעו להעתקה או לכריתה בהתאם למצבם והתכניות.
- (3) ע"פ הנוהל יש להעתיק את העצים בליווי אגרונום מומחה ולפי מפרט מקדים ויש לתת ערך חליפי לעצים שיכרתו.
- (4) יש להגן על גן אבו נבוט כולל גידור וע"פ מפרט בעת הוצאת היתר הבניה לשצ"פ.
- (5) שתילת עצים חדשים בתוך המתחם תהיה בהתאם להנחיות, החוקים והנהלים התקפים בעת הוצאת היתר הבניה.

סקר איכות קרקעות

6.7

(א) זיהום קרקע וגזי קרקע:

- (1) תנאי למתן היתר בניה, לא כולל היתר הריסה, יהיה ביצוע תכנית דיגום ובדיקות קרקע לענין זיהום קרקע, כפי שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה מיום 12 במאי 2013 (סימוכין 206_15498), במוקדים הגובלים במתחם בו מבוקש ההיתר.
- (2) במידה ויימצא בבדיקות הקרקע לעיל כי במגרש כלשהו קיים זיהום קרקע, תנאי למתן היתר בניה לכל מגרש כזה יהיה השלמת הטיפול וסילוק קרקע מזוהמת, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובכפוף לקבלת אישור בכתב מהמשרד להגנת הסביבה על השלמת הטיפול בנדון, זמן מונה תדפסה 44
- (3) בתאי שטח מסי' 105A, 101C ו-301 יש צורך בביצוע איטום מרתפים נגד חדירת גזי קרקע, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה בנדון, ולא יותרו מגורים בקומות המרתף. ניתן יהיה לקבל פטור ממיגון ומהאיסור למגורים בקומות המרתף, באמצעות סקר סיכונים או דיגום חוזר, ע"פ תכנית שתאושר בכתב ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- הפטור מהצורך במיגון יינתן בכתב ע"י המשרד להגנת הסביבה, בכפוף לתוצאות סקר הסיכונים או הדיגום החוזר.
- (4) בתא שטח 701 יש צורך בביצוע איטום מרתפים נגד חדירת גזי קרקע, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה בנדון, ולא יותרו מגורים בקומות המרתף. ניתן יהיה לקבל פטור ממיגון ומהאיסור למגורים בקומות המרתף, בכפוף לתוצאות דיגום שיבוצע לאחר פינוי השטח, בהתאם לתכנית הדיגום שאושרה.
- (5) בתא שטח 101C יש לבצע דיגום נוסף לאחר פינוי השטח. ע"פ תוצאות הבדיקות ייקבע האם יש צורך בביצוע איטום מרתפים.
- (6) תנאי למתן היתר בניה למגרשים אלו יהיה הגשת תכנית לאיטום מרתפים נגד חדירת גזי קרקע, בהתאם להנחיות התקפות של המשרד להגנת הסביבה בנדון, אלא אם כן יתקבל פטור ממיגון בהתאם למפורט לעיל.

(ב) ניהול מי נגר והגנה על מי תהום:

- (1) בהתאם לתוצאות הבדיקות לענין זיהום קרקע, כמפורט לעיל בהמשך בסעיף 6.7 א' ס"ק 1, תיקבע רשות המים הנחיות בנוגע לבניה משמרת מים ולהחדרת מים למי התהום בכל תא שטח.
- (2) תנאי למתן היתר בניה במגרשים (לא כולל היתר הריסה) יהיה עמידה בהנחיות רשות המים



תכנית זמין
מונה תדפסה 44

מאוסדת

סקר איכות קרקעות

6.7

בנדון.

(3) במידה ותידרש שפילת מי תהום, תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת היתר מרשות המים, ובכפוף לדרישותיהם בנדון.



תנן זמין
מונה הדפסה 44

איחוד וחלוקה

6.8

(א) האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לגבי השטח המסומן בתשריט כשטח לאיחוד וחלוקה חדשה.

האיחוד והחלוקה החדשה ירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתכנית זו.

(ב) שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה, המצוינים בטבלת הקצאה ואיזון, ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות בשטח והכנת התצ"ר. שינויים אלה לא יחשבו כשינוי לתוכנית.

(ג) התצ"ר יוגש לאישור הועדה המקומית לפני הוצאת היתרי בניה.

בינוי ו/או פיתוח

6.9

נספח הבינוי בתכנית זו הינו מנחה אך מחייב ביחס לגובה המירבי ומס' הקומות המירבי של המבנים ובקווי הבנין.



תנן זמין
מונה הדפסה 44

חניה

6.10

(א) נספח התנועה יהיה מנחה בלבד. שינויים או עדכונים במסגרת תכנון סופי לעת מתן היתר בניה, באישור אגף התנועה בעיריה, לא יהיו שינוי לתוכנית וזאת בתנאי שתקן החניה בתחום התכנית יהיה על פי תקן החנייה המאושר לעת הוצאת היתר בניה.

(ב) תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.

(ג) פיתרון החניה לכל מתחם יהיה בתחום אותו מתחם. החניה תהיה תת קרקעית. תותר חניה תפעולית על קרקעית, למעט בתאי שטח 101-103.

(ד) במתחם 1 ובמתחם 3 יבנו מרתפים שימשו חניה משותפת למגורים ולשטחים הסחירים ובכלל זה שטחי פריקה וטעינה, ותירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ביניהם. תהיה הפרדה פיזית בין מקומות החניה למגורים ולשטחים הסחירים והציבוריים. המיקום המדויק לפריקה וטעינה ייקבע לעת הוצאת היתר הבניה.

אזורי הפריקה יהיו מקורים וסגורים מבחינה ויזואלית, אסטטית ואקוסטית.

(ה) מתוך סה"כ יחידות הדיור בכל מתחם יוקצו מקומות חניה לאורחים בהיקף של 20% ממס' יחידות.

מקומות חניה אלו יקבעו לאורך הרחובות וע"פ הצורך גם בחניון התת קרקעי, במרכז ובמיקום בולט.

(ו) בכל מתחם תותר חפיפה במקומות החניה הנדרשים למסחר ולאורחים, בהיקף של עד 20% ממס' מקומות החניה הנדרשים למסחר במתחם.

(ז) גובה קומת המרתף התחתונה יאפשר הקמת מכילי חניה.



תנן זמין
מונה הדפסה 44

מאושגרתתכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה
44תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה
44תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה
44

חניה	6.10
(ח) מיקום מדויק של רחבות כיבוי אש יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. מיקום רחבות הכיבוי יותר בתחומי תאי השטח (במלואם כולל שפיץ) בלבד. (ט) ניתן יהיה לנצל לחניה עילית זמנית, תאי שטח פרטיים שטרם מומשה בהם בנייה, כחלק מפיתרון תקן החניה הדרוש לאותו שלב בנייה. (י) יותקנו חניית אופניים ואופנועים על פי התקן הקבוע בחוק בעת הוצאת היתר בניה. הפיתרון יוצג במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. (יא) תותר הקמת חניון תת קרקעי במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.	
רישום זיקת הנאה	6.11
(א) השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ואופניים ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין. (ב) השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר רכב יהיו פתוחים למעבר רכב ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.	
רישום שטחים ציבוריים	6.12
(א) השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו בבעלות ע"ש עיריית ת"א 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. (ב) העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.	
תשתיות	6.13
(א) הוראות בנושא חשמל: שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. לא תותר הקמת שנאי על עמוד, גם לא באופן זמני. (ב) כל התשתיות בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיות.	
מגבלות בניה לגובה	6.14
(1) הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 4/2 נמל תעופה בן-גוריון : (א) על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 4/2, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן-גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה מכח מישור הגישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה ("מגנליה") המוגדר עבור נתב"ג, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. (ב) הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן-גוריון. (ג) תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מגבלות בניה לגובה

6.14

(2) מגבלות משהב"ט:

(א) גובה הבניה לא יעלה על 77 מטרים מעל פני הים, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.

(ב) במידה ונדרש עגורן או מנוף להקמת המבנה, גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר לעיל. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המוגדר דורשת אישור נפרד.

(ג) שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה, ע"פ המפורט באישור משהב"ט מתאריך 03/06/12.

היטל השבחה

6.15

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

הריסות ופינויים

6.16

סימון בתשריט: להריסה

(א) כל המבנים הקיימים בתחום התכנית, המסומנים בצהוב בתשריט, מיועדים להריסה.

(ב) תנאי להוצאת היתר הריסה: מדידה ומיפוי של גגות האסבסט, ובמידה וקיים, גם בתוך המבנים. הטיפול באסבסט יעשה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

(ג) פינוי אסבסט:

עבודות פירוק האסבסט תבוצענה כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה ובהתאם להוראות החוק למניעת מפגע אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011.

(ד) המבנים המיועדים להריסה יהרסו ושיירי הפסולת יסולקו על ידי בעלי הקרקע.

(ה) טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית וכן יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) וז"ל: לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.

(ו) בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב יפו, ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבניה הקיימים ולמחזרם.

(ז) באם נפח חומרי החפירה יהיה גדול מ 100,000 מ"ק, יוכן לתכנית העיצוב האדריכלי נספח לטיפול בחומרי החפירה.

תנאים למתן היתרי איכלוס

6.17

(א) פינוי והריסת המבנים המיועדים להריסה בתא השטח ובשטחים הציבוריים הגובלים בו, ו/או הדרושים לצורך נגישות או מעבר תשתיות לצורך איכלוס תא שטח זה.

(ב) רישום בפועל ע"י מבקש ההיתר של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות ע"ש העירייה.

(ג) תנאי לאיכלוס תא שטח 101A הינו שיפוץ ושימור המבנה לשימור בתא שטח 101C כמפורט בסעיף 6.4 לעיל.

(ד) רישום בפועל ע"י מבקש ההיתר של זיקות ההנאה לטובת הציבור.

(ה) רישום בפועל של זיקות הנאה במרתפי החניה במתחם (למעט בתאי שטח ביעוד ציבורי הכלולים במתחם) על מנת לאפשר שימוש הדדי כאמור בסעיף 4.1.2 ב'.

(ו) הקמת חברת ניהול או התקשרות עם חברת ניהול קיימת, למתחם בו נמצא תא השטח.

הנחיות מיוחדות

6.18

(א) ניהול ואחזקה:

השטחים הפתוחים מעל פני הקרקע, שטחי הרווחה, וכן המרתפים שבמתחם המגורים יתופעלו

הנחיות מיוחדות

6.18

על ידי חברת ניהול אשר תהיה אחראית לניהולו התקין ותחזוקתו השוטפת של השטח לרבות: ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזורי וביטחון שוטף וכיו"ב. העניין יקבל ביטוי מתאים בתקנון הבית המשותף.

הקמת חברת ניהול למתחם בשלמותו (למעט בתאי שטח ביעוד ציבורי הכלולים במתחם) או התקשרות עם חברת ניהול קיימת, תהווה תנאי למתן תעודת איכלוס לכל תא שטח הכלול במתחם.



תקן 44
משרד הדיור והבנייה

(ב) צמצום מפגעים בעת ההקמה:

(1) מיקום אתרי ההתארגנות יקבע במרחק רב ככל הניתן משימושים רגישים כגון מגורים ומבני ציבור.

(2) ביצוע הבניה יהיה בכפוף לנקיטה בצעדים הבאים המיועדים להקטין את הרעש בשלב הבניה:

(2.1) כל ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בניה) 1979.

(2.2) שעות העבודה באתר יקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1990.

(3) יינקטו אמצעים לצמצום ולמחזור פסולת בניה.

7. ביצוע התכנית



תקן 44
משרד הדיור והבנייה

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

בתכנית מוגדרים 4 מתחמים הגובלים בדרכים ציבוריות.

כל מתחם ניתן למימוש באופן עצמאי ללא תלות במתחמים האחרים.



תקן 44
משרד הדיור והבנייה

מאוסרת

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית ת"א 11111	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: מבואות יפו א.ק. בע"מ 514657980	סוג: מבואות יפו	תאריך: חתימה: 514657980
יזם	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית ת"א 11111	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:
יזם	שם: שם ומספר תאגיד: מבואות יפו א.ק. בע"מ 514657980	סוג: מבואות יפו	תאריך: חתימה: 514657980
בעל עניין בקרע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות הפיתוח 500101803	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית ת"א 11111	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: שם ומספר תאגיד: מבואות יפו א.ק. בע"מ 514657980	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: 514657980
עורך התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: ברעלי לויצקי כסיף



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מאשרת

תצהיר שינויים בין גרסאות

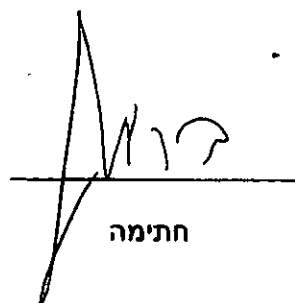
אני החתום מטה אדר' אורי ברעלי (שם), מספר זהות 050704659,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' 507-0135426
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 44 וגרסת תשריט מס' 27.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום _____, גרסת הוראות מס' 45 וגרסת תשריט מס' 27, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.
- ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המסמך המוגש	המסמך הישן	מחיר השינוי
1	הוראות התכנית	2.3	חיקון טעות סופר בטבלת נחונים כמותיים עיקריים בתכנית, בנוגע למס' דירות קטנות
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			

- ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.
- ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימה

15/3/15
תאריך

אדר' אורי ברעלי
שם המצהיר