



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

שם תכנית	מספר תכנית
תא/4010 - לודוויפול	507-0198010

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: תל אביב

סוג תוכנית: מתארית עם הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית	מספר התכנית	
תא/4010 מתחם לודוויפול	507-0198010	
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך	פרוטוקול	החלטה
02/12/2015	15-0021	3
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	ישיבה מס'	
28.12.2015	1211	
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר ועדת המשנה
אורלי אראל	עודד גבולי	
18/12/16	תאריך	

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 4010/תא	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 28/12/15 לאשר את התכנית	
☐	התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
☐	התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית הסדרה תכנונית של תא השטח התחום ע"י כביש מס' 1 ממזרח, דרך פרברית מהירה נתיבי איילון ממערב, וגשר קיבוץ גלויות מדרום, אשר יעודו נקבע כ"שטח לתכנון בעתיד" במסגרת תא/1205 "נתיבי איילון" (אושרה למתן תוקף ב-1973), באמצעות שינוי יעוד וקביעת הוראות בינוי המשקפות יתרונות המיקום ואת פוטנציאל הבנייה החדשה בתחום המע"ר המטרופוליני כפי שסומן בתמ"מ 5 במסגרת תא/5000 תכנית המתאר החדשה לעיר תל אביב בהליכים. בנוסף כוללת התכנית הוראות בדבר שינוי מערך התנועה ע"י הסטת התוואי של רח' לודוויגול, הרחבת רוחב זכות הדרך שלו, ויצירת אפשרות עתידית להמשכו לכיוון דרום, מדרום לרח' קיבוץ גלויות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1.	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	לודוויפול
		מספר התכנית	תא/4010
1.2.	שטח התכנית		12.500.5 דונם
1.3.	מהדורות	שלב	הגשה למתן תוקף
		מספר מהדורה	2
		תאריך עדכון	28/02/2016
1.4.	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מותאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים.
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק	הועדה המחוזית מחוז תל אביב
		היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה	תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.
			לא

1.5. מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו
קואורדינטה X 197775-197925
קואורדינטה Y 661775-661625
- 1.5.2 תיאור מקום המתחם ממוקם בשטח התחום ע"י דרך פרברית מהירה נתיבי איילון, דרך קיבוץ גלויות, ודרך חיל השריון.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל-אביב - יפו.
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה יישוב שכונה רח' לודויפול, רח' קנטור, רח' חיל השריון, ורח' קיבוץ גלויות רח' לודויפול רחוב מספר בית 2-14 רח' קנטור רחוב מספר בית 2-7 קיבוץ גלויות רחוב מספר בית 159,155

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספר חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6981	מוסדר	חלק מהגוש	15,16,30,31,103	2,13,14,17,18,26,32,35,36,37,39,40,41,42,44,102

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

--

1.6. יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 3	שינוי	שינוי בקו בניין מדרך מהירה	2247	26/08/1976
תמ"א 23	שינוי	שינוי בקו בניין מדרך מהירה	3366	31/7/1986
תמ"א 34 / ב/4	כפיפות		5704	16/08/2007
תמ"א 4/2 לנתבי"ג	כפיפות	על תחום התוכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.		
תא/312	שינוי	שינוי ייעוד שטח לרפרצלציה ושטח לתכנון בעתיד.	1986	1957
תא/1205	שינוי	שינוי ייעוד שטח לתכנון בעתיד.	1912	19/04/1973
תא/1386	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 1386 בתחומה.	1750	16/08/1971
תא/1921	שינוי	שינוי ייעוד שטח לתכנון בעתיד.	2887	27/01/1983
תדמ"ת 2001	שינוי	שינוי ייעוד שטח לתכנון בעתיד.	5570	28/08/2006
ע'1	כפיפות	בתכנית זו יחולו הוראות תכנית ע'1 מרתפים, למעט הוראות לבניית מרתפים הכלולות בתכנית זו.	5264	18/03/2003
ג'1	שינוי	תכנית זו מבטלת את תכנית ג'1 בתחומה.	4208	21/04/1994

על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הראשיות. במדיה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הראשיות, תכרענה הוראות תכנית זו.

1.7. מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גליונות	מספר תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
נשפח בינוי	מנחה	1:500	ל"ר	1	26/05/2016	שוקן אדריכלים בע"מ	ועדה מחוזית	28/12/2015
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	15	ל"ר	31/05/2016	שוקן אדריכלים בע"מ	ועדה מחוזית	"
תשריט התוכנית	מחייב	1:500	ל"ר	1	09/02/2016	שוקן אדריכלים בע"מ	ועדה מחוזית	"
נשפח תנועה	מנחה	1:500	ל"ר	1	14/07/2013	מ.ת.ן מערכות תעבורה בע"מ	ועדה מחוזית	"

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 מצוע מטעמו

מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תפקיד
	03-5216419		03-5218400	אבן גבירל 69		ועדה מקומית			הוועדה המקומית תל אביב - יפו	ועדה מקומית
haimtzofaio@gmail.com		050-6881467	03-9672842	הר תבור 121, כפר סבא	-	-	-	051656981	חיים כהן	פרטי
newedavid@yahoo.com		054-7245012	03-6872150	ד"ר קנטור 2 תל אביב-יפו	-	-	-	040170946	דוד שבה	פרטי

1.8.2. יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תפקיד
haimtzofaio@gmail.com		050-6881467	03-9672842	הר תבור 121, כפר סבא	-	-	-	051656981	חיים כהן	פרטי
newedavid@yahoo.com		054-7245012	03-6872150	ד"ר קנטור 2 תל אביב-יפו	-	-	-	040170946	דוד שבה	פרטי

1.8.3. בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תפקיד
									שונים	בעלים

1.8.4. עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	הלל שוקן	00814546	24578	שוקן אדריכלים בע"מ		רח' חיים לבנון 87 ת"א	03-7440785	054-4240048	03-7447955	info@schocken-architects.com
מודד	גלעד תפשי יאיר נחמיאס		340 603	אמת מידה, מודדות, מיפוי והנדסה בע"מ		ת.ד. 9041 מיקוד 61090	03-6871782		03-6876333	yair2@013.net
יועץ תנועה				מ.ת.נ. מערכות תעבורה 97 בע"מ		רח' בית הלל 20, ת"א 67017	03-5625919		03-5625918	matan@matan.eng.co.il

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

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחות, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

02/07/2016

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 8 מתוך 16



2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1. מטרת התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע משטח לתכנון בעתיד לשטח ביעוד תעסוקה ומסחר ושטח לדרך.
2. קביעת הוראות לתוספת זכויות ולבינוי.
3. קביעת הוראת לביצוע התכנית.
4. קביעת תנאים למימוש התכנית.

2.2. עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע משטח לתכנון בעתיד לשטח ביעוד תעסוקה ומסחר ושטח לדרך.
2. קביעת הוראות לתוספת זכויות ולבינוי.
3. קביעת הוראת לביצוע התכנית.
4. קביעת תנאים למימוש התכנית.

2.3. נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית - דונם

12,500 דונם.

סוג נתון כמותי	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתכנית		הערות
			מפורט	מתארי	
תעסוקה	ללא זכויות	49,100 + מ"ר	49,100 + מ"ר		
מסחר	ללא זכויות	12,500+ מ"ר	12,500+ מ"ר		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 תאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	
תעסוקה ומסחר ודרך	2

יעוד	תאי שטח
תעסוקה ומסחר	1,2,3,4,5
דרך	6

על אף האמור בסעיף 1.7 – במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה ומסחר	9,709.7 מ"ר	77.7%
תעסוקה ומסחר ודרך	1,006.0 מ"ר	8.0%
דרך	1,784.9 מ"ר	14.3%
סך הכל	12,500.5 מ"ר	100.0%

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לתכנון בעתיד	12,500.5 מ"ר	100.0%
דרך	0	0.0%
סך הכל	12,500.5 מ"ר	100.0%

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 אזור תעסוקה ומסחר

4.1.1 שימושים

- א. מעל פני הקרקע
ב. מתחת לפני הקרקע
ג. מסחר
- משרדים ומסחר. במסגרת זאת יותרו שימושי תרבות ופנאי, אולמות שמחה, מועדוני בילוי ודיסקוטקים, פאבים, מסעדות וכיו"ב. ודרך כמסומן בתשריט לפי תכנית מתאר מקומית ע' 1 – "מרתפים", כולל מתקנים לרחיצת רכב ומתקנים הנדרשים להפעלת חניון, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו, בפרט לעניין זיהום קרקע ומי תהום.
יותר שטחי מסחר (עיקריים) בהיקף של 12,500 מ"ר בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבנייה שבסעיף 5. להלן.

4.1.2 הוראות בינוי

- א. קווי בניין
ב. גובה הבנייה
ג. בינוי מלווה דופן רחוב
ד. תכנית
ו. מפלס קומת הכניסה
ז. קולונדה
ח. גובה מעבר רכב מקורה
ט. חצר משק
י. מרתפים
- כמסומן בתשריט. במרתפים – עד גבולות המגרש.
גובה המבנה, לא יעלה על 110 מ' פני הים כולל חדר מכוונות, מתקנים טכניים על הגג ועוזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.
הבנייה החדשה לפי תכנית זו תכלול מרכיב של "קומות מסד" בנוסף לבנייה הגבוהה המגדלית. כל זאת על מנת להבטיח דופן מלווה רחוב פעילה בעלת חזית מסחרית. גובה מבנה המסד, כמו גם מיקום הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי אשר אישורה הוא תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית.
מעל פני הקרקע תותר תכנית עד 78% משטח המגרש, כמפורט בסעיף 5. מתחת לפני הקרקע תותר תכנית ע"פ תכנית ע' 1 מרתפים.
מפלס קומת הכניסה, לרבות מפלס שטחי המסחר בחזיתות המסחריות, יהיה במפלס הפיתוח של המדרכה והשטחים הפתוחים.
לצורך קביעת קולונדה, יש להסיג את קו הבניין במפלס הרחוב ב-5.00 מ' משני עברי הדרך הפנימית המוצעת במרכז המתחם. תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור על שטח זה.
גובה המעבר המקורה מתחת לקומת המסחר יהיה לכל הפחות 8 מ' נטו לכל אורכו.
כל פעילות המשק כגון חדרי אצירת אשפה, פריקה וטעינה, וכיו"ב יהיו בתת הקרקע או בתחום המבנה עצמו, כמסומן בנספח התנועה של התכנית.
בקומות המרתף יותרו שימושים כמפורט בסעיף 4.1.1 א' וב' לעיל.

4.1.3 שטח ברישום זיקת מעבר לכלי רכב

- א. תנאי למתן אישור אכלוס יהיה רישום זיקת מעבר לכלי רכב בשטח המסומן בתשריט כשטח לרישום זיקת מעבר לכלי רכב.

4.1.4 שטחים ברישום זיקת הנאה להולכי רגל

- א. רישום זיקת הנאה עד גבולות התכנית
ב. אישור בניית גדרות ואמצעים לחסימת מעבר
- זיקת ההנאה ומעבר לציבור תרשם בכל השטח בין גבולות המגרשים עד גבולות התכנית ובמעבר המקורה בקולונדה המקבילה לרחוב הפנימי סימון שבילי אופניים בהתאם לתכנית המתאר של תל אביב תא/5000 כפי שתסומן בבקשה להיתר (קירות הבניין) בתיאום ואישור מה"ע או מי מטעמו. בשטחים אלה יותרו מעבר, שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל, הצבת שולחנות לבתי קפה והצבת מתקנים לחניית אופניים, הכל בהתאם למה שיקבע בתכנית הפיתוח. בשטחים עליהם תרשם זיקת הנאה וזיקת מעבר, יהיה הגובה הסופי של המדרכה כגובה הרחוב בהתאם לגובה אבן השפה המלווה את המסעה. תותר הגבהה מקומית מעל מפלס המדרכה במסגרת תכנית הפיתוח בכפוף לתיאום ואישור מהנדס העיר. לא תותר הקמת גדרות הצבת אמצעים אחרים אשר יגבילו או ימנעו את המעבר והשימוש של השטחים עליהם תרשם זיקת הנאה ומעבר לציבור.



5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	שימוש	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזער/מרב' (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים										אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ל מספר	צפיפות לדונם (יח"ל נטו)	תכנית משטח (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
				מעל מפלס הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה			מספר קומות						מפלס לכניסה הקובעת	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי			
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	מספר קומות	מפלס לכניסה הקובעת														צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי
מסחר ותעסוקה	מסחר	1	3265.4	31,800		0				49,600					(1)	91.50	4	24	0	0	0	0			
		3	2682.4																						
		4	2979.8	13,700		0		21,400	5,400				(1)	77.50	4-5	20	0	0	0	0					
		5	782.1	3,600				5,460	1,250				(1)												
		1	3265.4	6,440		0		20,540	12,400				(1)	16.00	4	3	0	0	0	0					
מסחר	מסחר	3	2682.4																						
		4	2979.8	3,480		0		9,750	5,400				(1)	16/00	4-5	3	0	0	0	0					
		5	782,1	900		0		2,375	1,250				(1)												
		2	1006.0	1,680				2,810	800				(1)	16/00	4	3	0	0	0	0					
		6	1784.8	0		0		0	0																
מסחר ותעבורה	מסחר	2	1006.0	1,680		330		2,810	800				(1)	16/00	3	4	0	0	0	0					
דרך		6	1784.8	0		0		0	0																

הערות לטבלה:

(א) מעל פני הקרקע תותר תכנית עד 78% משטח המגרש, כמפורט בסעיף 5. מתחת לפני הקרקע תותר תכנית ע"פ תכנית ע" 1 מורתפים.

(ב) תותר העברת זכויות בניה בין תאי שטח 1-3 במסגרת אותו שימוש ובמגבלות קווי הבניין והגובה לפי תכנית זו.

02/07/2016

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 11 מתוך 16

6. הוראות נוספות

6.1	איכות הסביבה
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א בנושאים הבאים:	
1. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.	חוו"ד אקוסטית
2. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנייה החדשה על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.	רוחות
3. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.	
4. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גרטור). מיקום פתחי האוורור של החניונים התת קרקעיים לא יופנה לעבר שטחי שהייה ציבוריים. דרישות לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.	מערכת אוורור
5. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.	
6. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.	ביוב ושפכים
7. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.	
8. טיפול בפסולת בניין יהיה על פי החלטת הוועדה המחוזית מיום 30.10.2006 בתכנית האב של פסולת בניין. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.	טיפול בפסולת בניין
9. חלק מהיתר בניה יהיה אישור מסמך טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.	חומרי חפירה ומילוי
10. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.	שפכים
11. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.	
12. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.	אצירת אשפה

6.2 דרכים וחניות

- הסדרי התנועה והחנייה יהיו באישור אגף התנועה של עיריית תל אביב-יפו. שינוי מיקום הגישות למגרשים, באישור מהנדס העיר ואגף התנועה, לא יהווה שינוי לתכנית זו.
- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החנייה תהיה כולה תת קרקעית. מהי"ע יהיה רשאי להתיר כי חלק מהחניה תפעולית, שיוכח שלא ניתן למקמה בתת קרקע, תהייה במפלס הרחוב.

6.3 היטל השבחה

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

6.4 חלוקה ורישום

השטחים המסומנים בתשריט בקווקו אדום כפול יהיו פתוחים לשימוש הציבור ותרשם בהם זיקת הנאה למעבר בלי רכב

זיקת הנאה
להולכי רגל
ולמעבר בלי
רכב

6.5 סטייה ניכרת

כל חריגה מקו בנין קדמי תהווה סטייה ניכרת.

6.6 עיצוב אדריכלי

1. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתתייחס לפיתוח שולי הרחובות והדרכים, והקשר בינם לבין הפרויקט, תכלול התייחסות לקירוי עתידי של האילון וככל שיהיה צורך תקבע את המפלסים, פריסת השימושים ומיקום הפתחים בהתאם אליו. כן תכלול התכנית הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים – לאישור הועדה המקומית. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש פירוט בקנה מידה אחר לפי שיקול דעתה.
2. כל הכניסות למבנים יהיו במפלס המדרכה או במפלס השטחים שבזיקת ההנאה הסמוכים לבנין. רמפות (למעט רמפות לכלי רכב שמיקומם יהיה כמסומן בנספח התנועה) ומדרגות, במידה וידרשו, יהיו בתוך תחום קווי הבנין.
3. שבילי האופניים יבטיחו את רצף השבילים מרח' המסגר והרכבת בצפון, לאורך רח' החרש וחיל השריון, לכיוון מתחם רכבת דרום ופארק אריאל שרון ומקווה ישראל.
4. נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבנין.

שבילי
אופניים
נספח בינוי

6.7 פיתוח סביבתי

1. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הועדה המקומית.
2. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, שבילי אופניים, הכל כדרישת מהנדס העיר.
3. גג המסד יפותח לרווחת משתמשי הבנין.
4. יש להשאיר 1.5 מ' עומק אדמה רציף מעל המרתפים לצורך נטיעת עצים בשטחים הלא בנויים מעל הקרקע.

6.8 פיתוח תשתיות

1. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ניתן יהיה לאשר חריגים לנושא באישור מה"ע.
2. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
3. יותר מעבר תשתיות עירוניות לחיבורים של הבנין באיזורים בהם תרשם זיקת הנאה לציבור.

6.9 תנאים להוצאת היתר בנייה

הוצאת היתר בנייה עפ"י התכנית תותר בתנאים הבאים:

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה אישור תכנית לאיחוד וחלוקה שתחול על שטח התכנית כולו. השטחים הציבוריים יופרשו במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה.
2. אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח עפ"י המפורט בסעיף 6.6 ו-6.8.

איחוד
וחלוקה

תכנית
עיצוב
אדריכלי
ותכנית
פיתוח

- הריסת מבנים**
- לא ינתן היתר להריסת המבנים הקיימים אלא לאחר תיאום תהליך הפינוי עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו עפ"י המפורט בסעיף 6.1
- רישום שטחים**
- הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור (דרך מוצעת כאשר הם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מקרקעין.
- הבטחת רישום זיקת הנאה בשטחים המיועדים לכך עפ"י המפורט בסעיפים 4.1.3 ו-4.1.41
- איכות הסביבה**
- אישור מאת הרשות לאיכות הסביבה עפ"י המפורט בסעיף 6.1
- בנייה ירוקה**
- בניה ירוקה: הבניין יבנה על פי תקן בניה ירוקה והנחיות מהנדס העיר לעניין זה.
- אחזקת השטחים הציבוריים**
- תנאי להיתר בנייה הינו הבטחת מנגנון לפיתוח ותחזוקת השטחים עליהם תירשם זיקת הנאה וזיקת מעבר, לרבות בדרך של הסכם עם העירייה, והתחייבות להקמת חברת אחזקה להנחת דעתו של מה"ע.
- א. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה חו"ד חברת נתיבי איילון.
- ב. לא תתאפשר נגישות ישירה מנתיבי איילון, ומדרך קיבוץ גלויות לתאי השטח הגובלים בהם.
- נתיבי איילון**
- ג. לא יהיו עוגנים לתוך תחום נתיבי איילון.
- ד. מרתפי הבניינים המוצעים ימוגנו נגד הצפות ושיטפונות.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת תנועתית ע"י מגיש הבקשה להיתר, לעניין השפעת הבנייה המוצעת על התפקוד התנועתי של צומת הרחובות קיבוץ גלויות/ חיל השריון והמלצות להבטחת רמת שירות נאותה בצומת.
- ו. תנאי להיתר בניה יהיה הריסה ופינוי כל המבנים הקיימים בתחום רצועות דרכים בתכנית.
- תנועה**
- ז. תקן חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה על פי החלטת הוועדה המחוזית מיום 25.6.2012, יש להקצות שטח בתכנית בהתאם.
- ח. לפחות 60% ממקומות החניה לא יוצמדו ויננהלו כחניון ציבורי.

6.10 תנאים לאישור איכלוס

1. רישום כחוק של זיקת מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל בהתאם למסומן בתשריט ולאמור בסעיף עפ"י המפורט בסעיפים 4.1.3 ו-4.1.41

6.11 הוצאות עריכת התכנית וביצועה

- הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית ע"פ סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1969.

6.12 הוראות מעבר

- ניתן יהיה לאשר הוצאת היתרי בנייה, בתוספת לבנוי בפועל עפ"י היתרי בנייה, בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר, וכן היתרים שעיקרם אחזקה שוטפת או שיפוץ עפ"י התכניות הראשיות, גם אם המבנה הקיים או ההיתר המבוקש אינו תואם את הוראות התכנית, וזאת בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית. הוצאת היתרים כנ"ל מכוח הוראות המעבר תתאפשר גם בטרם אישורה של תכנית איחוד וחלוקה.

6.13 הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה – נמל תעופה בן גוריון

- א. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) (לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.
- ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון וכפי שמופיע בתשריט מצב מוצע.
- ג. תנאי למתקני עזר לבניה שגובהם עולה על 100 מטר מעל פני הים בתחום התוכנית, יהיה אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון. במידה ונדרש לחרוג מגובה 110 מ' מעל פני הים לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לאגף התכנון, מחלקת התשתית והפריסה במשרד הבטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות שהבקשה תאושר. תוקף התייחסות משהב"ט הינה לפרק זמן של שלוש שנים מיום 6 ביולי 2015 אלא אם כן ניתן תוקף לתכנית בתקופה זו.

7. ביצוע התכנית

7.1. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאים להוצאת היתר בנייה	כמפורט בסעיף 6.9 לעיל.
2	תנאים לקבלת אישור אכלוס	כמפורט בסעיף 6.10 לעיל.



8. חתימות

8.1. חתימות

שם: הוועדה המקומית תל אביב - יפו	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
שם: חיים כהן	חתימה:	תאריך: 4.07.2016	
שם: דוד שבת	חתימה:	תאריך: 04/07/2016	
שם: הלל שוקן	שחקן אדריכלים בע"מ רח' חיים לבנון 87		עורך התוכנית
תאגיד: שוקן אדריכלים בע"מ טל' 03-7440485 פקס: 03-7447955	מספר תאגיד: 511940041 תאריך: 2/3/2013		
שם: חיים כהן	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: דוד שבת	חתימה:	תאריך: 04/07/2016	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: שונים	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע