



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0200865

תא/4215 - מח"ל - משה דיין

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

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0200865 תא/4215 מח"ל מגרש 10 מח"ל - משה דיין		
הומלצה למתן תוקף		
תאריך 19/03/2014	פרוטוקול 14-0008 ב	החלטה 8
תאריך 30/04/2014	פרוטוקול 14-0011 ב	החלטה 6
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך 9.5.2015 ישיבה מס' 1222		
מנהל האגף	מנהל העיר	יו"ר ועדת המשנה
אורלי אראל	עודד צבוק, אדרי	2.16.116 תאריך

מאושרת

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 507-0200865
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
ביום 9.5.2015
☐ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה מתחם מגורים ושטחי מסחר בכניסה המערבית לשכונת כפר שלם. אופיו האורבאני / עיצובי של המתחם מבוסס על שילוב בין שני רכיבי בינוי: רכיב מרקמי - המשך לבינוי המרקמי המתוכנן לאורך רחוב מח"ל. רכיב מגדלי - מוקד חזותי ואורבאני בכניסה לשכונה (חלק מרצף מוקדים דומים לאורך רחוב משה דיין). בתוך המגרש מוקצים שטחים עם זיקת מעבר לציבור לשם הרחבת מדרכות, קולונדות וכיכר ציבורית. לאורך חזיתות המבנים כלפי רח' מח"ל ומשה דיין וסביב הכיכר בקומת הקרקע תותקן חזית מסחרית. בלב המתחם תוקם חצר משותפת לרווחת דיירי המתחם. לאורך רחוב משה דיין יוקצה שטח ציבורי פתוח כהמשך רציף לרצועה הירוקה לאורך הרחוב מצפון ומדרום. השטח ישמש לטובת הרחבת המדרכה ונטיעת עצי צל לרווחת הולכי הרגל.

מאושרת

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/4215 - מח"ל - משה דיין
		מספר התכנית	507-0200865
1.2	שטח התכנית		7.377 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

מאושרת

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
קואורדינאטה X 181250
קואורדינאטה Y 661890
- 1.5.2 תיאור מקום** תא השטח התחום ברחוב מח"ל בצפון, דרך משה דיין במערב, שכונת כפיר בדרום ושצ"פ במזרח

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	מח"ל	2	
שכונה	שכונת כפר שלם		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7423	מוסדר	חלק	2-4	8, 22-23

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

מאושרת

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 / 23 / א / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 23 / א / 4. הוראות תכנית תמא / 23 / א / 4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338	12/08/2010
תמא / 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 4 / 2. הוראות תכנית תמא / 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תא / 3954	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא / 3954. הוראות תכנית תא / 3954 תחולנה על תכנית זו.	6813	5903	05/06/2014
תא / 460	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא / 460 ממשיכות לחול.	1763		01/10/1971
תא / ג / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא / ג / 1 ממשיכות לחול.	5705	3996	20/08/2007
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 / 1790	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא / 1790 ממשיכות לחול.	3147		10/01/1985

מאושרת

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר עמודים	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב	מידה עמודים / גליון	1	08/09/2015	דורון צפירי	23/05/2016	נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד, למעט תרשים ההוראות המחייבות	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב							
מוצע	מחייב	1: 500	1		דורון צפירי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1: 250	1		דורון צפירי	23/05/2016	נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד, למעט תרשים ההוראות המחייבות	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	03/09/2015	נתן תומר	23/05/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	25/02/2014	דורון צפירי	23/05/2016		לא

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

מאשרת

מקצות/ תאריך	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינני תואר	מהנדס	נתן תומר	10164	נתן תומר הנדסה אן.טי.אי. בע"מ	תל אביב - יפו	בית הלל	20	03-6242499	03-6242490	

מצוינות

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

1. הקמת מבנן מגורים מעל חזית מסחרית ושיפור המרחב הציבורי על ידי הרחבת מדרכות ברחובות מח"ל ומשה דיין וכיכר עירונית
2. קביעת יעודי קרקע - מגורים ד', דרך מאושרת, שצ"פ
3. קביעת זיקת הנאה לציבור
4. קביעת חזית מסחרית לכיוון רחוב מח"ל, לכיוון הכיכר הציבורית ולכיוון רח' משה דיין
5. קביעת פתרונות לנגישות כלי רכב לתפעול וחניה
6. פינוי מבנים קיימים בקרקע פרטית וציבורית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ"אזור למגורים" (על פי תכנית תקפה) ושפ"פ למגורים ד' ושצ"פ.
2. קביעת שטחי בניה כוללים מעל למפלס הכניסה הקובעת בהיקף של 23,093 מ"ר
3. קביעת שטחי בניה כוללים מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהיקף של 16,000 מ"ר
4. קביעת הוראות בניה
- א. קביעת קווי בניין
- ב. קביעת מניין הקומות: במגדל 24 קומות מעל קומת קרקע, בבניה המרקמית 8 קומות מעל קומת קרקע.
5. קביעת הוראות לרישום זיקת הנאה בשטח שלא יפחת מ-800 מ"ר.
6. קביעת חזית מסחרית
7. קביעת שטחי מסחר ושטחם המינימאלי
8. קביעת הוראות למרתפים
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה

מאושרת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		7.377				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד		+31	31		לפחות 20% מסך יחידות הדירה תהינה דירות ששטחן ברוטו (עיקרי וממ"ד) לא יעלה על 80 מ"ר.
מגורים (יח"ד)	יח"ד	78	+77	155		מצב מאושר - על פי תכנית בינוי מס' 1790 / ת.ע.א. / 2, שנערכה לפי תכנית מפורטת מס' 1790
מגורים (מ"ר)	מ"ר	8,346	+6,799	15,145		מצב מאושר: שטחים עיקריים על קרקעיים בלבד, לא כולל שטח מרפסות. השטחים חושבו על פי תכנית בינוי מס' 1790 / ת.ע.א. / 2, שנערכה לפי תכנית מפורטת מס' 1790, ועל פי פרוטוקול שטחי שירות מתאריך 06/03/1996, החלטת 162 ב' - 5. חישוב לפי יח"ד, 107 מ"ר עיקרי ליח"ד. מצב מוצע: שטחים עיקריים למגורים, מתוכם 1,860 מ"ר עבור מרפסות בלבד.
מסחר (מ"ר)	מ"ר	400	+600	1,000		מצב מאושר: שטחים עיקריים על קרקעיים, על פי תכנית בינוי מס' 1790 / ת.ע.א. / 2, שנערכה לפי תכנית מפורטת מס' 1790. מצב מוצע: שטחים עיקריים מעל ומתחת למפלס הכניסה.

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**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3, 2
מגורים ב'	8

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	8
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	4
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
להריסה	מגורים ב'	8
להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,396	32.48
מגורים	4,381	59.39
שפ"פ	600	8.13
סה"כ	7,377	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,396.82	32.49
מגורים ב'	232.14	3.15
מגורים ד'	4,148.63	56.24
שטח ציבורי פתוח	599.47	8.13
סה"כ	7,377.08	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה למעבר ברכב	543.31
זיקת הנאה למעבר רגלי	668.89

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעד	
32.49	2,396.82		דרך מאושרת
3.15	232.14		מגורים ב'
56.24	4,148.63		מגורים ד'
8.13	599.47		שטח ציבורי פתוח
100	7,377.08	סה"כ	

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים

בקומות המרתף: כל השימושים המותרים על פי ע-1, ובנוסף - שטחים עיקריים למסחר בקומת קרקע: מגורים, מבואות כניסה למגורים, שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין, לרבות מועדון דיירים, שטחים עיקריים למסחר, שטחי שירות. בקומות המגורים: שטחים עיקריים למגורים, שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין, לרבות מועדון דיירים, שטחי שירות למגורים

4.2.2 הוראות

הוראות בינוי א

1. מרתפים:

מאושרת

א. גובה קומת מרתף טיפוסית לא יעלה על 3 מ' נטו (מריצוף לתחתית הקורות).

ב. גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 5 מ' נטו (מריצוף לתחתית הקורות).

2. קומת הקרקע:

א. תקרת קומת הקרקע תהיה בגובה עד 6 מ' ברוטו מעל למפלס הכניסה הקובעת הגבוהה ביותר במגרש (מריצוף לריצוף).

ב. בחזיתות המצוינות לכך בנספח הבינוי, יבנה מעבר מקורה (קולנדה) ברוחב שלא יפחת מ-3.6 מ'. המעבר המקורה יפותח ככל הניתן כהמשך רציף של המדרכה, על פי תכנית העיצוב. מפלס החנויות יותאם ככל הניתן למפלס הקולונדה והמדרכה ללא מדרגות.

3. קומות מגורים:

א. במגדל המגורים (על פי הסימון בנספח הבינוי) תותרנה 24 קומות מעל קומת קרקע. סה"כ 25 קומות.

ב. במבנים המרקמיים (על פי הסימון בנספח הבינוי) תותרנה 8 קומות מגורים מעל קומת קרקע. סה"כ 9 קומות.

ג. גובה קומה טיפוסית ממוצעת לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.

4. הבלטת מרפסות זיזיות וגגונים:

א. תותר הבלטת מרפסות זיזיות וגגונים מעבר לקווי הבנין המערבי, הצפוני והמזרחי, מעל גובה 5 מ' מפני הקרקע, ע"פ הפירוט להלן:

1. בינוי מרקמי -

א. בחזיתות הצפונית והמערבית: עד גובה 10 מ' - בליטה מירבית של 1.2 מ'. מעל גובה 10 מ' - בליטה מירבית של 3 מ'.

ב. בחזית המזרחית: בכל הקומות בליטה מירבית של 3 מ'.

2. מגדל - בכל הקומות בליטה מירבית של 1.2 מ'.

ב. בחזיתות שבהם קו הבניין הוא קו המגרש תותר הבלטה כאמור מעבר לקו המגרש.

הכל כפי שיקבע בתכנית העיצוב האדריכלי שתאושר על ידי הוועדה המקומית.

4.2 מגורים ד'

הוראות פיתוח ב

מפלסי הפיתוח במגרש יותאמו ככל הניתן למפלס הרחובות, ללא מדרגות. השטחים המצויינים באופן עקרוני בנספח הבינוי כשטחים פתוחים לשימוש הציבורי, יפותחו כחלק מהמרחב הציבורי וישמשו למעבר חופשי ולשהייה של הולכי רגל, וכן למעבר כלי רכב ואופניים על פי המסומן בנספח התנועה. בשטחים אלו תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיה לפי הוראות סעיף 6 בתכנית זו. השטח המצויין באופן עקרוני בנספח הבינוי כשטח לחצר פנימית לא יפחת מ-400 מ"ר.

4.3 שטח ציבורי פתוח

שימושים 4.3.1

שימושים ציבוריים פתוחים, כגון הרחבת מדרכות, פיתוח שטח, כיכר ציבורית.

הוראות 4.3.2

הוראות פיתוח א

1. השצ"פ יפותח כחלק מהמרחב הציבורי, וישמש למעבר חופשי ושהיה של הולכי רגל, וכן למעבר כלי רכב על פי המסומן בנספח התנועה.
2. בתחום השצ"פ תינטע שורת עצים כפולה שתצטרף לכיכר הציבורית.
3. תישמר רצועה ברוחב 2 מ' לאורך רחוב משה דיין לצורך אפשרות של הפקעה עתידית לצורכי הרכבת הקלה.

4.4 דרך מאושרת

שימושים 4.4.1

כל השימושים המותרים על פי חוק התכנון והבניה

הוראות 4.4.2

מאושרת

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגורש מגורי (מ"ר)	בניין	תא' שטח	שימוש	יעד
קדמי	אחורי	צדדי - שמאלי	צדדי - ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
						מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגורש מגורי כללי
(8)	(8)	(8)	5	(7)	(6)	155	15000	7248	(1) 13485	4148.63
						(2)				
							15000	(3) 1860		
							200	800	100	(4) 400
(8)	(8)	(8)	5	(7)	(6)	155	15200	800	7348	15745
(8)	(8)	(8)	5	(7)	(6)	155	15200	800	7348	15745

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 המיזביים בתכנית זו

הערה בזמנת הטבלה:

- א. שטחי המסחר מעל הכניסה הקובעת לא יפחתו מהמפורט בטבלה לעיל, ואולם ניתן יהיה להמיר שטחי מגורים למסחר מתוך סך השטחים העל קרקעות ובקומות תעליה בלבד.
- ב. ניתן להמיר את השטחים המיועדים למסחר בתת הקרקע (עיקרי ושרות, כולם או חלקם) לשטחי שירות למגורים, במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
- ג. לפחות 20% מרחידות הדיוור המתוכננות בפועל תהינה בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד), לפחות 15% מרחידות הדיוור המתוכננות בפועל תהינה בשטח עיקרי גדול מ-95 מ"ר. במקרה של בניה בשלבים, הוראה זו תחול על כל שלב בנפרד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחים אלו מכילים וממעים את שטחי הבניה על הגן מכוח תכנית ג-1.
- (2) במקרה של בניה בשלבים - שלב א' יכלול עד 105 יח"ד.
- (3) לא ניתן יהיה לעשות שימוש בשטחים אלו למסחר אחרת. שטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.
- (4) הערך מתייחס למ"ר מינימום.
- (5) הערך מתייחס ל% מנת שטח מקסימום.
- (6) במגדל: 97.20 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת הגבוה במגרש, 63.40 מ' מעל פני הים.
- (7) במגדל: 24 קומות מעל קומת קרקע.
- (8) באגפים הנמוכים: 8 קומות מעל קומת קרקע.
- (8) המרחוקים לא יפחתו מהמצוין בקווי הבניין המופיעים בתשריט.



6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בינוי**

גובה המבנים: גובה המבנים לא יעלה על האמור בתרשים ההוראות המחייבות בנספח הבינוי, ובכפוף לתיאום עם גורמי התעופה המוסמכים. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת. חזית מסחרית: חזית מסחרית הנה מחוייבת כלפי הרחובות מח"ל ומשה דיין, וכלפי הכיכר הציבורית. לאורך החזית המסחרית ניתן יהיה לשלב מבואות כניסה למבני המגורים. תיאום עם נת"ע:

א. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.

ב. בכפוף לחתימת הסכם בין חברת נת"ע לזים התכנית תותר בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, הקמת עוגנים זמניים-פולימריים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודאו הזים והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם חברת נת"ע. בעת הקמת / ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.

6.2 עיצוב אדריכלי

תוגש תכנית עיצוב אדריכלי לכלל שטח התכנית, על פי ההוראות להלן:

א. התכנית תיערך בקנה מידה 1:250, ותכלול לכל הפחות הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פריסת גדרות, פרטים אופייניים וכו'.

ב. התכנית תכלול הוראות לעיצוב הבניה והמתקנים על הגג

ג. התכנית תכלול סימון השטחים שירשמו כזיקת הנאה, כאמור בהוראות תכנית זו.

ד. גובה הכניסות למבנים יקבע בתכנית העיצוב.

ה. לא יבנו גדרות או כל גורם מפריע אחר בתחום זיקת ההנאה. הפיתוח באזורים אלו יבוצע ככל הניתן בשיפועים נוחים וללא מדרגות, תוך שמירה על נגישות מלאה לאנשים עם מוגבלויות.

אישור התכנית על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו יהיה תנאי להיתר בניה

6.3 רישום זיקת הנאה

א. התחום המסומן כ"זיקת הנאה" בתשריט ירשם כזיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין.

ב. המיקום המדויק ותצורת זיקת ההנאה יקבעו בשלב הכנת תכנית עיצוב אדריכלי, ובלבד שלא יפחתו מ-800 מ"ר.

מאושרת**6.4 תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאים להיתר בניה במקרה של בניה בשלבים:

א. תנאי למתן היתר בניה לשלב א' (הבינוי התת קרקעי והמגדל) - התחייבות לרישום זיקת הנאה והתחייבות לפיתוח הכיכר הציבורית.

ב. תנאי למתן היתר בניה לשלב ב' (יתרת הבינוי במגרש) - השלמת כל הפינויים בתחום התכנית. 2. תנאים כלליים למתן היתרי בניה:

א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית.

ב. הבטחת מעגן לתחזוקה נאותה של השטחים המשותפים ותחזוקת השטחים שבזיקת הנאה לציבור, כדוגמת חברת ניהול או כל דרך חוקית אחרת.

ג. הצגת פתרונות למניעת מטרדים וזיהום הסביבה בתקופת הבניה עקב עבודות הבניה, וכל זה בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית תל-אביב.

ד. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון

תנאים למתן היתרי בניה

6.4

בנושא זה.

ה. הגשת נספח אסבסט, כמפורט בסעיף 6.11 "איכות הסביבה".

ו. תאום עם נת"ע

תנאים למתן היתרי איכלוס

6.5

תנאים במקרה של בניה בשלבים:

היתר לאכלוס שלב א' (הבינוי התת קרקעי והמגדל) יותנה ברישום בפועל של הדרכים, השלמת פיתוח הכיכר הציבורית בתחום המגרש ורישום כלל זיקות ההנאה בתחום התכנית.

כמו כן, היתר לאכלוס שלב א' יותנה בהסדרת כלל המגרש לתפקוד במצב הביניים לשביעות רצון מהנדס העיר.

תנועה

6.6

א. כניסת רכבים למגרש לאחר ביצוע שלב ב' תתבצע מכיוון רח' מח"ל בלבד. עד ביצוע שלב ב' תתאפשר כניסת רכב זמנית למגרש מכיוון רח' משה דיין, כמצוין בנספח התנועה.

ב. יתאפשר מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל לחלקה 8 (מגרש 6א לפי תכנית 1790) על פי המסומן בנספח התנועה ובנספח הבינוי. לא תוקם גדר המונעת מעבר זה.

ג. מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

ד. תותר התקנת עמדת פריקה / טעינה לשטחי המסחר במפרץ ברחוב מח"ל. פריקה וטעינה למסחר תהיה בין השעות 07:00-19:00 בלבד, וזאת במטרה למנוע מטרדי רעש לדיירי הבניין והסביבה.

ה. רמפת הירידה תוקם בתחום המגרש בלבד.

ניהול מי נגר

6.7

תשמר תכנית פנויה של לפחות 15% לחלול מי נגר עילי. שטח השצ"פ הצמוד למגרש ממערב יחושב כשטח חלחול לענין הוראה זו.

הריסות ופינויים

6.8

א. מימוש התכנית מותנה בביצוע פינויים בתחום התכנית בלבד, על פי המפורט בסעיפים "תנאים למתן היתרי בניה" ו"תנאים למתן היתרי איכלוס".

ב. כל מבנה בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה, יפונה ויהרס בין אם סומן להריסה בתשריט או לא.

ג. יותרו גדרות ארעיות לשם שמירה על קרקע מפונה

מאושרת

הוראות פיתוח

6.9

לאורך הרחובות מח"ל ומשה דיין ינטעו עצי צל בוגרים.

בניה ירוקה

6.10

בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא, לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכדו'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במים, משאבי מים וקרקע, חומרי בניה וכיוצא בזה עפ"י החניות מהנדס העיר ועל פי התקן הישראלי לבניה ירוקה.

איכות הסביבה

6.11

1. אסבסט

מגיש הבקשה להיתר בניה יצרף אישור של מהנדס או אדריכל הרשום בפנקס המהנדסים

איכות הסביבה**6.11**

והאדריכלים (על פי סעיף 8 לחוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח נ 1958) על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית. אם קיים אסבסט-צמנט, יש לרשום את שטחו. בכל מקום בו שטח האסבסט-צמנט קטן מ-50 מ"ר, יצורף לאישור המהנדס / אדריכל גם חוות דעת שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט-צמנט שלמים (לא שבורים, לא ניזוקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכו'). הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א 2011.

2. חדרי אשפה

חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.

גובה מבנים /או בטיחות טיסה**6.12**

1. תעופה אזרחית

א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון (להל"ן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכי תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.

ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לא ייחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון וכפי שמופיע בתשריט מצב מוצע.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

ד. רעש מטוסים - תחום התכנית מצוי תחת השפעה מר"מ 1 כמוגדר בהוראות סעיף 1 לפרק ז' ובתשריט מספר 3 לתמ"א 2/4. בהתאם לכך, תנאי להיתר בניה בתחומי התכנית יינתן בהתאם להוראות סעיף 2.א.4 כשהבניה מבוצעת כבניה אקוסטית.

ה. הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

2. משרד הביטחון

א. גובה המבנים כמפורט בתכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בינוי המגדל ובינוי המרתף (כולו או חלקו)	על פי המפורט בתכנית זו
2	בינוי על קרקעי ביתרת המגרש	על פי המפורט בתכנית זו

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה

מאושרת

8. חתימות

שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד: שלוש את נתן עבודות בניה ופיתוח בע"מ 511560948		חתימה:	
שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
רומה אפרתי שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:	
שם:	סוג:	תאריך:	עורך התכנית
דורון צפירי שם ומספר תאגיד: פרחי-צפירי אדריכלים 510702525	עורך ראשי	חתימה:	

מאושרת