

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0283952

תא/4395- מרכז קהילתי רמ"א א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

מאושרת
סמכות מקומית

מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
תל-אביב
תל אביב-יפו
תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0283952 תא/מק/4395 מרכז קהילתי ברמת אביב רחוב חיים לבנון 37		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
החלטה 9	פרוטוקול 18-0005	תאריך 14/03/2018
החלטה 5	פרוטוקול 18-0006	תאריך 28/03/2018
החלטה 2	פרוטוקול 19-0012	תאריך 10.07.2019
החלטה 1	פרוטוקול 20-0001	תאריך 15.01.2020
החלטה 4	פרוטוקול 20-0019	תאריך 21.10.2020
דורון ספיר, עו"ד, יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה		מנהל האגף אורי ארבל
תאריך 8.7.2023		אורי ארבל

דורון ספיר, עו"ד
יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה את יעוד הקרקע משצ"פ לשצ"פ ושב"צ במגרש ברחוב חיים לבנון 37 ומשב"צ לשצ"פ במגרש ברחוב ברזיל 7 וקובעת שימושים בשב"צ, בהתאם לתכנית העירונית צ' למבנים ומוסדות ציבור, במטרה לאפשר הקמת מרכז קהילתי שייתן מענה בגודלו ובמתקניו לצרכי האוכלוסייה באזור.

על שטח התכנית חלה כיום תכנית מאושרת "ל- שטחים מעבר לירקון", לפיה ייעוד המגרש ברחוב חיים לבנון 37 הינו שצ"פ ובו זכויות בניה של 10% משטח השצ"פ בהיקף של כ- 680 מ"ר לצרכי ציבור.

התכנית מבקשת להשתלב באופי שכונת רמת אביב א' המאופיינת במבנים "טובלים" בצמחיה ובמערכת המשכית של שטחים פתוחים. וכמו כן, ליצור דופן לרחוב חיים לבנון, ויחד עם זאת לקשר בין השכונה לסביבתה, בדגש על מוסדות הציבור שבדופן המזרחית של רחוב חיים לבנון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא-4395 מרכז קהילתי רמ"א א'

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית
-----	------------------------	-----------

507-0283952

מספר התכנית

8.188 דונם

1.2	שטח התכנית
-----	------------

תכנית מפורטת

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית
-----	--------------	------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (9), א62 (ג)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

קואורדינאטה X

181372

קואורדינאטה Y

668460

1.5.2 תיאור מקום

תל אביב-יפו, רמת אביב א'. בין הרחובות חיים לבנון ממזרח וכפר יונה ממערב ומגרש נוסף ברחוב ברזיל 7.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	ברזיל	7	
תל אביב-יפו	לבנון חיים	37	

שכונה

רמת אביב א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6649	מוסדר	חלק	515	
6769	מוסדר	חלק	83	

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
507-0271700	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/צ ממשיכות לחול.	7304	8757		18/07/2016
תמא/10/ד/10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד/10. הוראות תכנית תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	6189	2086		17/01/2011
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/34/ב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916		16/08/2007
תמא/36/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/36/א. הוראות תכנית תמא/36/א תחולנה על תכנית זו.	5076	5076		30/05/2002
תממ/5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
תא/5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/5000. הוראות תכנית תא/5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
תא/406	שינוי		963	2270		27/09/1962
תא/ל	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ל ממשיכות לחול.	0			19/02/1953
תא/2310	שינוי		3181			29/03/1985
תא/ע/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע/1.	5264	1594		15/01/2004



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.				
תא/ ג/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג/ 1. הוראות תכנית תא/ ג/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5705	3996		20/08/2007

הערה לטבלה:

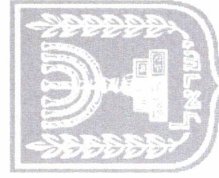
תכנית 507-0271700 הינה תכנית תא/צ- תכנית מתאר מקומית מפורטת "צ"- תכנית לשטחים למבנים ולמוסדות ציבור.



מסמכי התכנית 1.7

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן							מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2					1:500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15:38 08/09/2022	פאדי מסארה	08/09/2022	1	1:250	מנחה	תנועה
לא	גיליון 1 מותוך 2: מפלסים	15:57 31/10/2022	תאה קיסלוב	03/10/2022	1	1:250	מנחה	בינוי
לא	גיליון 2 מותוך 2: חתכים	15:57 31/10/2022	תאה קיסלוב	03/10/2022	2	1:250	מנחה	בינוי
לא		11:01 31/08/2022	אדיר אלווס	31/08/2022	39		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		10:58 31/08/2022	אדיר אלווס	31/08/2022		1:250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר במגרש	09:44 17/07/2017	משה פוגל	22/01/2015	1	1:500	רקע	מצב מאושר
לא	מצב מאושר במגרש החלופי	11:45 20/03/2017	משה פוגל	06/03/2017	2	1:500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים.

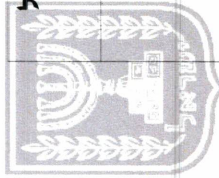


תכנון זמין
מונה הדפסה 61

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

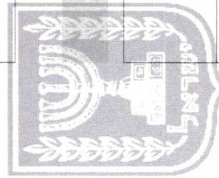
1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	בית	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	03-5216419	03-5218400	69	אבן גבירול	תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	הוועדה המקומית לתכנון ובניה-תל אביב יפו		רשות מקומית, רשות מקומית	רשות מקומית	

מנהל תכנון ומבנה
61

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	03-5216419	03-5218400	69	אבן גבירול	תל אביב-יפו	הוועדה המקומית לתכנון ובניה-תל אביב יפו		ועדה מקומית	

מנהל תכנון ומבנה
61

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

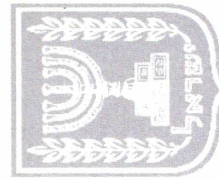
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
	03-5216419	03-5218400	69	אבן גבירול	תל אביב-יפו	עיריית תל אביב				בבעלות רשות מקומית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	תאה קיסלוב	קיסלוב קיי אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	מזל דגים	6	03-6833698	office@kissel ov-kaye.com			
אגרונום	אדיר אלום	אדיר יען ופקוח נופי בע"מ	חגור	(1)						
יועץ תחבורה	פאדי מסארה	אם-אם הנדסה תכנון דרכים בע"מ	טירה	(2)		09-7932119	Fadi@ms- מנוה הדפסה 61 e.co.il			
מודד	משה פוגל	מ. פוגל מדידות הנדסיות בע"מ	בני ברק	עמיאל	6	03-6199543	office@mfog el.co.il			

(1) כתובת: ת.ד. 309.

(2) כתובת: תד 44915.



תכנון זמין
מנוה הדפסה 61

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 61

מונח

המגרש ברחוב חיים לבנון 37

המגרש

המגרש ברחוב ברזיל 7

המגרש החלופי

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. שינוי הייעוד משצ"פ לשצ"פ ושבי"צ של המגרש והחלת זכויות ושימושים בהתאם לתכנית תא/5000 ולתכנית 'צ'- תכנית לשטחים למבנים למוסדות ציבורי במגרש זה.
2. שינוי הייעוד משב"צ לשצ"פ במגרש החלופי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת יעוד המגרש לשב"צ ולשצ"פ בהתאם לסעיף 3.1.1 (ו) בתוכנית תא/5000.
- ב. שינוי ייעוד של חלק מהשצ"פ במגרש- לשב"צ, תוך קביעת מגרש חלופי ברחוב ברזיל 7 שיעודו ישונה משב"צ לשצ"פ, בהתאם לסעיף 3.6.1 (ד) בתכנית א/5000.
- ג. תוספת שטחי בנייה בשב"צ עד לרחק מירבי של 2.7, בהתאם לסעיף 3.5 ל תוכנית תא/5000.
- ד. קביעת גובה מירבי בשב"צ עד 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתוכנית תא/5000.
- ה. קביעת קווי בניין בשב"צ בהתאם לסעיף 62 א (א) (4) לחוק.
- ו. תוספת שימוש לחניון ציבורי מקורה / רמפה מקורה בתחום שצ"פ בהתאם לסעיף 3.1.1 (ו) בתוכנית תא/5000.
- ז. הקלה להעברת זכויות בניה עד 10% מכוח תכנית ל' המותרות בשצ"פ לתת הקרקע בהתאם לסעיף 62 (א) (9) לחוק.
- ח. הוראות בניה של חניה ציבורית במגרש בהתאם לסעיף 3.5.1 (ג) בתכנית תא/5000.
- ט. קביעת זיקת הנאה למעבר רכב בשצ"פ ובשב"צ מתוקף סעיף 62 א (א) (19) לחוק.
- י. תוספת שטחי בניה בשצ"פ ובשב"צ עבור מצללות וסככות צל בהתאם לסעיף 3.1.4 (ו) בתכנית תא/5000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 61תכנון זמין
מונה הדפסה 61תכנון זמין
מונה הדפסה 61

יעוד	תאי שטח
------	---------

מבנים ומוסדות ציבור 1

שטח ציבורי פתוח 4, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
--------------	------	----------------

בלוק עץ/עצים להעתקה

מבנים ומוסדות ציבור

1

בלוק עץ/עצים להעתקה

שטח ציבורי פתוח

2

בלוק עץ/עצים לכריתה

מבנים ומוסדות ציבור

1

בלוק עץ/עצים לכריתה

שטח ציבורי פתוח

2

בלוק עץ/עצים לשימור

שטח ציבורי פתוח

2

זיקת הנאה למעבר ברכב

מבנים ומוסדות ציבור

1

זיקת הנאה למעבר ברכב

שטח ציבורי פתוח

2

להריסה

מבנים ומוסדות ציבור

1

להריסה

שטח ציבורי פתוח

2

מבנה להריסה

מבנים ומוסדות ציבור

1

מבנה להריסה

שטח ציבורי פתוח

2

קו בנין תחת/ תת קרקעי

מבנים ומוסדות ציבור

1

קו בנין תחת/ תת קרקעי

שטח ציבורי פתוח

2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני ציבור במגרש החלופי	1,372	16.77
שטח ציבורי פתוח במגרש	6,810.57	83.23
סה"כ	8,182.57	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,200.5	26.90
שטח ציבורי פתוח	5,980.4	73.10
סה"כ	8,180.89	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מבנים ומוסדות ציבור****4.1.1****שימושים**

- מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מינהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול.
- יותר עירוב שימושים ציבוריים כאמור בסעיף קטן 1. אופן שילוב ועירוב השימושים מבחינת היבטי הפיתוח, העיצוב והבינוי יפורטו בתכנית העיצוב האדריכלי שתאושר על ידי הוועדה המקומית.
- יותר עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שילוב של שימושים נלווים התואמים את שימוש העיקרי של המבנה, לרבות מסחר, באישור מה"ע.

4.1.2**הוראות****קווי בנין**

א

- קו בניין מעל מפלס הקרקע כמסומן בתשריט.
- בבניה בקווי בניין אפס ניתן יהיה לפתוח פתחים, חלונות ודלתות לכיוון השצ"פ.

מרתפים

ב

- תאושר בניית מרתפים בהתאם לתכנית ע-1.
- קו בניין תת קרקעי יהיה עד גבולות השב"צ ותותר בניה בתכסית של עד 100%. שטחים חדירי מים ינתנו בתחום השצ"פ.
- מעל תקרת המרתף בשטח המיועד לפיתוח, יובטח מצע גנני בגובה שלא יפחת מ-1.0 מ' לטובת נטיעות. הפיתוח מעל תקרת המרתף ישולב עם השצ"פ. לא יותר כל בינוי בשטח זה למעט מצללות וסככות צל.

חניה

ג

- תאושר בניית מרתף חניה תת קרקעי עבור חניון ציבורי לשימוש הציבור.
- לא יותר שימוש לחניה במפלס הראשון מתחת לכניסה הקובעת.
- תקן החניה למבנה על שימושי השונים יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר בנייה.
- תאושר תוספת חניות ציבוריות מעבר לתקן, בהתאם לסעיף 3.5.1 ג (3) בתכנית המתאר תא/5000.
- לא תותר חניה עילית.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

ד

- תותר בנייה של עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת הנמצאת ברחוב חיים לבנון (מפלס +24.85 מעל פני הים בקירוב).
- גובה הבינוי לא יעלה על 47 מ' מעל פני הים. כל חריגה מגובה זה, לרבות הצבת תרנים או עגורנים, תהיה באישור משרד הביטחון.

בינוי ו/או פיתוח

ה

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

1. בהתאם לנספח הבינוי המנחה ובהתאם לתכנית עיצוב שתאושר על ידי הועדה המקומית.
2. הבנייה תתוכנן באופן שיבטיח מינימום פגיעה בשטח הירוק.
3. תותר בניית הצללות.
4. מעל גג החניון יותר מעבר רכבי חירום ותפעול למרכז הקהילתי, לשיקול דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.

תכנון זמין
מונה הדפסה 61

בניה ירוקה

כמפורט בתכנית 'צ'- תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבורי

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

כמפורט בתכנית 'צ'- תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבורי

4.2

שטח ציבורי פתוח

4.2.1

שימושים

שימושים ציבוריים ראשיים כגון: מעברים, כיכרות, אזורי התקהלות, פינות ישיבה, פביליונים, אזורי גינון, אזורי נוי, גני פסלים, מתקני ספורט, מתקני משחקים, משתלות וכד'.

חניה תת קרקעית ורמפה כהמשך לחניון הציבורי בתא שטח השב"צ באזורים המותרים ודרך גישה לרכב.

שימושים ציבוריים נוספים: מקלטים, אזורים ממוגנים, מתקנים טכניים תת קרקעיים, מתקני פינוי אשפה ומערכות תברואה וכד'.

שימושים נלווים ארעיים.

שימושים נוספים: אזורי ישיבה לבתי קפה ובתי אוכל, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.

4.2.2

הוראות

הוראות פיתוח

1. פיתוח השטח יבוצע ככל הניתן תוך שימור הטופוגרפיה הטבעית.
2. תפותח רצועה מגוננת בסמוך למגרשים הגובלים מדרום.
3. תותר הקמת מצללות וסככות צל.

מרתפים

1. תותר בנייה תת קרקעית בהיקף של עד 10% משטח השצ"פ.
2. מעל תקרת המרתף יובטח מצע גנני בגובה שלא יפחת מ-1.0 מ' לטובת נטיעות. הפיתוח מעל תקרת הרמפה ישולב עם השצ"פ. לא יותר כל בינוי בשטח זה למעט מצללות וסככות צל.
3. רמפת הכניסה לחניון תקורה ככל הניתן.

זיקת הנאה

סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב

זיקת ההנאה לרכב תהיה עבור גישה לחניון תת קרקעי, ועבור רכב תיפעולי וחירום, כפי שמוגדר בהוראות תכנית זו.

חניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 61

	שטח ציבורי פתוח	4.2
	לא תתאפשר חניה על קרקעית	



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				תכנית (% מתא שטח)	שטחי בנייה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות			
0	0	0	0	1	4	(1) 100	8800	1540	4400	2200	1	מבנים ומוסדות ציבור
מנהר תכ	0	0	0	1		10			(4) 461	4615	2	שטח ציבורי פתוח

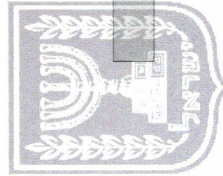
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- קו בניין קדמי פונה לרחוב חיים לבנון.
- כניסה קובעת נמצאת בכניסה מרחוב חיים לבנון.
- במידת הצורך ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- במקרים בהם נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשירות, ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לעיקרי ולהיפך, בתנאי שסה"כ שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לא יעלו על 270%.
- באישור מהנדס העיר או מי מטעמו תותר תוספת שטחי בנייה ומפלסים עבור חניון תת קרקעי ע"פ תכנית ע-1 מרתמים.
- לשטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים ניתן יהיה להוסיף עד 1 רח"ק לטובת מצללות או סככות צל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- תותר תכנית עד 100% מתא השטח, כל עוד כלל התכנית במגרש (תאי שטח 1+2) אינה עולה על 60%.
- כמפורט בתכנית ע-1 מרתמים.
- כמפורט בתשריט המצורף.
- ניתן להעביר שטחי בנייה אלו אל מתחת לכניסה הקובעת. כמו כן ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים לשירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. שלביות: סך זכויות הבניה העל קרקעיות בהיתר הבניה הראשון יוגבלו עד 4,400 מ"ר (עיקרי ושירות).
2. אישור תכנית עיצוב אדריכלי בסמכות הועדה המקומית. התכנית תכלול פירוט של תכניות הקומות השונות והשימושים בהן, החזיתות, חומרי הגמר, השתלבות המבנה בפיתוח שבהיקפו, פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא, פיתוח המגרש כולל הצגת גידור, פתרונות חניית רכב דו גלגלי ואופניים, פריקה וטעינה וכיוב'.
3. קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
4. הצגת תכנית הנדסית לאיסוף מי נגר וניתובם למערכת הניקוז העירונית, או לחילופין איגוםם לשם שימוש חוזר להשקיה או לשימוש אחר באישור משרד הבריאות, להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה בעת"א- יפו. לצורך כך, תכנון שטחים שאינם מבונים, כגון שבילים וחצרות, יעשה בשילוב רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ותוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירי מים, על מנת לאפשר חלחול מי גשם.
5. תיאום התכנון עם אגף שפ"ע לעניין העצים המיועדים לשימור, להעתקה ולעקירה והעצים המיועדים לנטיעה.
6. אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מחזור, בהתאם לדרישת מה"ע.
7. קבלת אישור היחידה לאיכות סביבה בעת"א- יפו, לרבות הצגת חו"ד אקוסטית.

6.2**שמירה על עצים בוגרים**

בשלב היתר הבניה תיבדק אפשרות לשמר את העצים המסומנים בסקר העצים לכריתה או העתקה.

6.3**עתיקות**

1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61