

תאושדת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0623314

תא/4677/1 אופטושו-ליוויק



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים

מינהל התכנון-מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 507-0623314
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29.11.21 לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנכ"לית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

27.12.21
אלי לוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

אלי לוי
מנהל אגף נכסי העירייה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0623314 תא/4677/1 אופטושו - ליוויק		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך 07/07/2021	פרוטוקול 221-0016	החלטה 2
תאריך 03/11/2021	פרוטוקול 221-0022	החלטה 3
תאריך 29/12/2021	פרוטוקול 221-0026	החלטה 3
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך 29/11/2021	יש בה מס' 1365	
מנהל האגף	מהמס' העיר	דורון ספיר, עו"ד
אורלי אראל	אהוד כרמל, אדרי	יו"ר ועדת המשנה
אלי לוי		תאריך 27/12/2021

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית בינוי פינוי זו מקודמת ביוזמה עירונית לטובת מתן מענה למצוקת הדיירים במרחב אופטושו ליוויק אשר ממוקם בדופן לנתיבי איילון.

מיקומם של הבניינים בקרבה לנתיבי איילון השפיעה במהלך השנים על איכות חייהם של הדיירים ומצבם הפיזי של המבנים אשר נמצאים כיום במצב ירוד.

התוכנית מציעה התחדשות עירונית על ידי מהלך בינוי למגורים על מגרש ציבורי פנוי המשמש כמגרש כדורגל בשכונה ולאחר מכן פינוי המבנים והריסתם לטובת שטח ציבורי פתוח ושטח למוסדות ומבני ציבור מהלך בינוי פינוי כאשר מגרשי המגורים יוצרחו עם מגרש ציבורי על קיבוץ גלויות, כך תתאפשר הבנייה החדשה למגורים ולאחריה פינוי המבנים.

תחום התוכנית כולל שני מרחבים בשכונת קריית שלום המחוברים ברצועה נופית:

הראשון, מרחב פינוי הכולל ארבעה מבני מגורים קיימים ברחובות אופטושו וליוויק, המיועדים לפינוי עקב מצבם הפיזי והקרבה לנתיבי איילון.

השני, מרחב בינוי הממוקם מדרום מערב לצמת רחובות דרך קיבוץ גלויות ושדרות ישראל גורי הינו על שטח מגרש פנוי המשמש כמגרש כדורגל זמני.

התוכנית כוללת מגדל מגורים בן 33 קומות, ובו שטח ציבורי מבונה בהיקף של כ- 1000 מ"ר ושלושה מבני מגורים נוספים בני 10 קומות, כלפי רחוב קיבוץ גלויות מלווה קומת קרקע מסחרית פעילה.

במגדל יוקצה שטח לשימוש ציבורי וכ- 335 יחידות דיור, בתמהיל מגוון. הבינוי המוצע סובב רחבה פנימית הפתוחה לציבור על מנת לאפשר שטח פתוח נוסף לטובת השכונה וקישוריות נוחה להולכי הרגל.

עם השלמת אכלוס הדיירים במבנים החדשים ייהרסו ארבעת מבני המגורים לאורך רחובות אופטושו וליוויק, ייעוד השטח המפונה ישונה לשטחים ציבוריים פתוחים ומוסדות ציבור לרווחת תושבי השכונה וישמור על רצף השטחים הירוקים הקיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/4677/1 אופטושו-ליוויק
------------------------	-----------	--------------------------

מספר התכנית	507-0623314
-------------	-------------

שטח התכנית	29.468 דונם
------------	-------------

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 ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 179400

קואורדינאטה Y 661600

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: דרך קיבוץ גלויות ובית הקברות שיח' מוראד

מדרום: מרחב בית יצקר (מרחב הבינוי), רח' שילר (מרחב הפינוי)

ממזרח: רח' ישראל גורי (מרחב הבינוי) רח' חיל השריון ונתיבי איילון (מרחב פינוי),

ממערב: מבנה הנוער העובד והלומד (מרחב הבינוי), רח' אופטושו יוסף ורח' ליוויק (מרחב הפינוי)

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	אופטושו יוסף	8	
תל אביב-יפו	אופטושו יוסף	6	
תל אביב-יפו	אופטושו יוסף	2	
תל אביב-יפו	אופטושו יוסף	10	
תל אביב-יפו	אופטושו יוסף	4	
תל אביב-יפו	גורי ישראל	65	
תל אביב-יפו	גורי ישראל	63	
תל אביב-יפו	ליוויק	6	
תל אביב-יפו	ליוויק	16	
תל אביב-יפו	ליוויק	4	
תל אביב-יפו	ליוויק	8	
תל אביב-יפו	ליוויק	18	
תל אביב-יפו	ליוויק	28	
תל אביב-יפו	ליוויק	8A	
תל אביב-יפו	ליוויק	14	
תל אביב-יפו	ליוויק	26	
תל אביב-יפו	ליוויק	22	
תל אביב-יפו	ליוויק	2	
תל אביב-יפו	ליוויק	24	
תל אביב-יפו	ליוויק	12	
תל אביב-יפו	קבוץ גלויות	122	

קריית שלום

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6982	מוסדר	חלק	196, 250, 264, 267, 277, 279, 281, 291-292	294, 305
6983	מוסדר	חלק	75-76	25, 73, 77, 84-85, 94
6985	מוסדר	חלק	135-138, 143	

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	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
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
1205	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1205. הוראות תכנית 1205 תחולנה על תכנית זו.	1109	2032	20/08/1964
2230	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ 2230 בתחום הקו הכחול	2569	72	11/10/1979
507-0271700	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700. הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו.	7304	8757	18/07/2016
תא/ 3440	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ 3440 בתחום הקו הכחול.	5526	4150	10/05/2006
תא/ ג/ 1	שינוי	כל ההוראות חלות למעט שטחי בנייה, לא יינתנו זכויות נוספות מתוקף תכנית תא/ ג/ 1	5705	3996	20/08/2007
תא/ ע/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו. הוראות תכנית זו יבוטלו לעניין זכויות בניה וגובה קומת מרתף עליונה ושאר הוראות תכנית זו ימשיכו לחול.	5264	1594	15/01/2004

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
507-0535294	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0535294. הוראות תכנית 507-0535294 תחולנה על תכנית זו.	8200	9921	15/04/2019
תא/ 1175	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1175. הוראות תכנית תא/ 1175 תחולנה על תכנית זו.	1544	2044	21/08/1969
תא/ 2205 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ 2205/ב בתחום הקו הכחול	4270	1095	29/12/1994
תא/ 2230 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ 2230 / ב בתחום הקו הכחול	3858	1862	21/03/1991
תא/ 312	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 312. הוראות תכנית תא/ 312 תחולנה על תכנית זו.	719	304	26/11/1959
תא/ מק/ 3578	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 3578. הוראות תכנית תא/ מק/ 3578 תחולנה על תכנית זו.	5444		10/10/2005

מסמכי התכנית 1.7

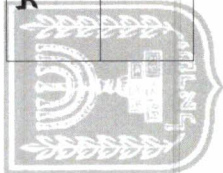
נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			רחל יונגמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל יונגמן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	קומפילציה מצב מאגשר	11: 43 01/09/2020	אלקלעי טל	31/08/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאגשר
לא	נספח בינוי	12: 08 13/01/2022	רחל יונגמן	27/12/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	12: 03 13/01/2022	דורון מגיד	15/12/2020		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח פיתוח נוף	13: 57 20/12/2020	בני שדמי	30/11/2020		1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח סביבתי מיקרו-אקלים הצללה ורוחות	14: 01 20/12/2020	קליק רן	27/10/2020	102		מנחה	דו"ח סביבה
לא	תסקיר חברתי	14: 03 20/12/2020	טולדנו אסף	15/11/2019	81		רקע	נספח חברתי
לא	דוח סקר עצים בוגרים	14: 07 20/12/2020	דורון לנג	30/11/2020	29		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים בוגרים	14: 09 20/12/2020	דורון לנג	30/11/2020	1	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ניקוז - פרשה טכנית	14: 10 20/12/2020	יורם לבל	01/12/2020	18		רקע	תשתיות
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	14: 11 20/12/2020	יורם לבל	01/12/2020	5		רקע	תשתיות
לא	נספח מים וביוב	14: 12 20/12/2020	יורם לבל	01/12/2020	1	1: 500	רקע	תשתיות
לא	נספח ניקוז	14: 19 20/12/2020	יורם לבל	01/12/2020	1	1: 500	רקע	תשתיות
לא	נספח תשתיות קיימות 1- תנוחה	14: 21 20/12/2020	יורם לבל	01/12/2020	1	1: 500	רקע	תשתיות
לא	נספח תשתיות קיימות 2- תנוחה	14: 22 20/12/2020	יורם לבל	01/12/2020		1: 500	מנחה	תשתיות
לא	מסמך עקרונות שומה לטבלת הקצאה ואיזון	12: 11 13/01/2022	גלית אציל לידור	16/12/2020	32		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת הקצאות	12: 10 13/01/2022	גלית אציל לידור	16/12/2020	16		מחייב	טבלאות הקצאה

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

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

1.8.1 מוגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-5218218	03-7247278	



תכנון זמין

מועד הדפסה: 37

1.8.2 יזם

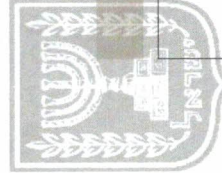
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-5218218	03-7247278	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

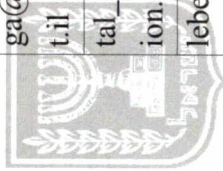
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רחל יונגמן	37596	יסקי מור סיון שותפות מוגבלת	בני ברק	בן גוריון דוד		03-6158000		Info@m-y-s.com
יועץ חברתי	יועץ	טולדנו אסף		ויאפלן תכנון.חברה.ס ביבה בע"מ	בנימינה-גבעת עדה	המלאכה	6	04-6568485	04-8570348	asaf@viaplan.co.il



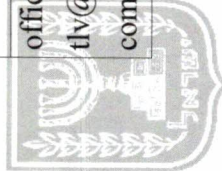
תכנון זמין

מועד הדפסה: 37

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ro-ga@zahav.net.il	072-2766976		1	היסמין	עדנים	גלית אציל לדור שמאית בע"מ	657	גלית אציל לדור	שמאי	שמאית מקרקעין
tal_al@netvision.net.il	03-7254167	09-7745893	25	הגלים	רעננה	טלזיו מדידות הנדסיות בע"מ	1017	אלקלעי טל	מודד	מודד
lebel@lebel.co.il	03-6916647	03-6952418	32 א	נחלת יצחק	תל אביב-יפו	י.לבל מהנדסים יועצים בע"מ	12100	יורם לבל	יועץ תשתיות	הנדסה אזרחית
lang.doron@gmail.com			69	יציאת אירופה	הרצליה			דורון לג	סוקר עצים	עורך סקר עצים משמר
doron@karni-eng.com	04-8251095	04-8244468	50	דישראלי	חיפה	ש.קרני מערכות תנועה ותחבורה בע"מ	36006	דורון מגיד	יועץ תחבורה	
office@yozmot-sviva.com	077-3508003	077-3508001	6	ילין מור נתן	תל אביב-יפו	יוזמות למען הסביבה בע"מ		קליק רן	יועץ סביבתי	אדריכל
office-tlv@mativ.com.co.il	03-5003959	03-5003950	114	דרך בגין	תל אביב-יפו	מקום - אדריכלות נוף ותכנון נוף	107531	בני שדמי	יועץ נופי	אדריכל נוף



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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
"מרחב בינוי"	תא שטח 101 מרחב בו יתבצע בינוי חדש של מבנים למגורים מצפון: קיבוץ גלויות מדרום: מרחב בית יצקר ממזרח: שדי ישראל גורי ממערב: מבנה הנוער העובד והלומד
"מרחב לפינוי"	תא שטח 201 מרחב בו יתבצע פינוי והריסה של המבנים הקיימים מצפון: רח' גוז'יקוב מדרום: רח' שילר ממזרח: נתיבי איילון ממערב: רח' אופטושו יוסף ורח' ליוויק
תכסית בינוי	השטח המירבי מתוך שטח המגרש שהתכנית מתירה לבנות בו. תכסית הבינוי אינה כוללת את שטחי המרפסות

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**

התחדשות עירונית בשכונת קריית שלום במתווה בינוי-פינוי. במרחב הבינוי במגרש על רח' קיבוץ גלויות מגדל ומבנים מרקמים סביב רחבה פתוחה לרווחת הציבור ושילוב חזית מסחרית לאורך הרחוב ובמרחב הפינוי הריסת מבנים קיימים לאורך רחובות אופטושו וליוויק והפיכתם לשטח ציבורי פתוח ולמוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע ל: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, ודרכים.
2. קביעת זכויות הבנייה לשימושים המותרים ולייעודי הקרקע המוצעים.
3. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
4. קביעת הוראות בינוי, קווי בנין ותכסית בינוי מקסימלית.
5. קביעת הוראות והנחיות בנושאי סביבה ופיתוח נופי.
6. קביעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים כולל טבלאות הקצאה ואיזון.
7. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל.
8. קביעת תנאים להוצאת היתרים בתחום התוכנית.
9. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
10. קביעת הסדרי תנועה וחניה לרבות חניון תת קרקעי בתחום התוכנית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח ציבורי פתוח	301, 401, 402
דרך מאושרת	701, 702
דרך מוצעת	501, 502
דרך ו/או טיפול נופי	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	402
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	401
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	502
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	401
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	601
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	701, 702
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	501
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	301, 401
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	101
זיקת הנאה	מגורים ד'	101
חזית מסחרית	מגורים ד'	101
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	701, 702
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	501, 502
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	301, 401, 402

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת		1,170	3.97
דרך מוצעת		3,247	11.02
מבני ציבור		4,653	15.79
מגורים 4 א		7,198	24.43
עיצוב נוף כלול בדרך מוצעת		3,567	12.11

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שפ"פ	502	1.70
שצ"פ	9,131	30.99
סה"כ	29,468	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	3,570.44	12.12
דרך מאושרת	3,268.5	11.09
דרך מוצעת	946.51	3.21
מבנים ומוסדות ציבור	5,069.34	17.20
מגורים ד'	6,255.36	21.23
שטח ציבורי פתוח	10,356.55	35.15
סה"כ	29,466.71	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים- בכל הקומות מעל קומת הקרקע 2. בקומת הקרקע: א. מסחר- במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" יותרו שימושי מסחר שאינם מטרדים כגון: בתי אוכל, בתי קפה, חנויות וכן שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי/שרותי כדוג' מרפאות, חדרי כושר וכו'. ב. שטחים נלווים למגורים כגון: לובי, חדר עגלות. 3. שימושים בתת הקרקע: מסחר, חניה, מחסנים ומערכות טכניות. 4. שטחים ציבוריים מבונים כגון: תרבות, משרדי עירייה, חינוך, קהילה, רווחה, בריאות וספורט. 5. גגות- יותרו מתקנים טכניים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. בתא שטח 101 יהיה בינוי מרקמי של עד 10 קומות ב- 3 מבנים ומגדל בן 33 קומות בדופן רחוב ישראל גורי. 2. השטחים הציבוריים המבונים בתא שטח 101 ימוקמו בקומת הקרקע ו/או בקומה הראשונה ו/או השנייה של המבנה הגובל ברחוב ישראל גורי, תקבע כניסה נפרדת על מנת להבטיח גישה נוחה לציבור המשתמשים, מיקומם ופריסתם הסופיים ייקבעו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. 3. גובה קומת הקרקע יהיה עד 5.5 מטרים, גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.3 מ' 4. שטח דירה ממוצעת 72 מ"ר עיקרי. 5. תקבע חזית מסחרית רציפה מחייבת בדופן הפונה לדרך קיבוץ גלויות (למעט כניסות לבנייני מגורים). ותאפשר הפניית שטחי מסחר כלפי הרחבה הפנימית המסומנת בזיקת הנאה. 6. לא יותרו מגורים בקומת הקרקע ותת הקרקע. 7. בקומת המסחר יותרו גלריות/ציעים. 8. לא יותרו אלמנטים אדריכליים בחזית המוסיפים נפח. 9. בתא שטח 101 המרחק בין מבנים יהיה 8 מ' לכל הפחות. 10. ישמר מרחק של 16 מ' בין המגדל למבנה מדרום, תותר הפחתה של עד 12 מ' במרחק בין בניינים באישור הועדה המקומית לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.
ב	פיתוח סביבתי 1. המדרכות יפותחו ברצף עם השטחים הפתוחים, תיאסר הקמת גדרות בתא שטח 101 למעט למטרות בטיחות והנגשה. 2. התחום המסומן בזיקת הנאה בתשריט מיועד לגינון ופיתוח נופי, שבילי הליכה, שהייה ופעילות, מתקני משחק, בדומה לפיתוח שטח ציבורי פתוח עירוני ויקבע בתכנית העיצוב. 3. לא תותר בתחום הרחבה הצבה והתקנת מערכות בנין כגון: חדרי טרפו, תשתיות מים, מערכות איורור וכדומה, מיקום צובר הגז יבחן לעת תכנית העיצוב וככל הניתן לא ימוקם בתחומה. 4. כניסות לחזית המסחרית יתוכננו ברצף מפלסים עם המדרכות ושטחים פתוחים גובלים. 5. לא תותר הפניית אזורי פריקה וטעינה וחניה אל הרחוב.

4.1

מגורים ד'

ג

קווי בנין

1. כפי שמסומן בתשריט.
2. יותר בינוי בתת"ק עד גבול המגרש ובלבד שישמר שטח של 15% ללא בינוי על ותת קרקעי חופף לטובת חלחול, ניהול מי נגר ונטיעות בתא השטח.
3. שינוי קו בניין קידמי (לדרך קיבוץ גלויות) עד 0- לא יהווה שינוי לתכנית זו.

ד

זיקת הנאה

1. כמסומן בתשריט.
2. בשטח הפתוח בתא שטח 101 תקבע זיקת הנאה לטובת הציבור בגודל של 1000 מ"ר לכל הפחות למעבר ושהייה לכל אורך שעות היממה. זיקת ההנאה תסומן בתשריט התכנית, בסמכות הועדה המקומית לשנות את תפרוסת זיקת ההנאה בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, ובלבד שישמר גודל זיקת ההנאה.
3. רוחבה המינימלי של זיקת ההנאה בין המבנים יהיה 6 מ'.
4. יתאפשר מיקומם של עמודי בניין בתחום זיקת ההנאה ובתנאי שיוותר השטח המינימאלי של זיקת ההנאה המוגדר כשטח הרחבה המרכזית בתכנית.
5. בתא שטח 101 תרשם זיקת מעבר לכלי רכב בשביל הגישה לחניון כמסומן בתשריט ובמיסעות בחניונים אשר בתת הקרקע. מיקום זיקת המעבר בתת הקרקע יקבע סופית בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.

ה

הנחיות מיוחדות

שטחי ציבור מבונים :

1. הקצאת שטחי ציבור מבונים :
- א. יוקצו שטחים ציבוריים מבונים בבעלות העירייה על פי המפורט בתא שטח מס' 101 בטבלה 5
- ב. השטחים הציבוריים המבונים יירשמו בבעלות העירייה.
2. השטחים הציבוריים המבונים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון מעל כניסה לחניון, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי (תחנת דלק, צובר גז, חדר טרפו וכדו')
3. גובה הקומה הציבורית יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם לשימוש המבוקש בה ולא יפחת מ- 4.5 מ'. יותר שגובה הקומה יהיה תואם שימושים הדורשים גובה קומה גבוהה מהסטנדרט. לשטחים אלו יוצמדו מרפסות לטובת השימוש הציבורי.
4. חזיתות המבנה בקומות הציבוריות יאפשרו פתיחה חללים מאווררים כדוגמת מרפסות לגני ילדים בתחום המבנה.
5. השטח הציבורי יתוכנן כשטח רגולרי ורציף המאפשר תפקוד יעיל.
6. לא תתאפשר הקמת קומות טכניות ו/או בריכות שחיה/ נוי ו/או חדרי טרנספורמציה בקומה שמעל, מתחת ובצמוד לשטח הציבורי.
7. תשתיות השימושים הסחירים לא יעברו בתקרת השטחים הציבוריים ככל הניתן.
8. בשטחים הציבוריים המבונים ובשטחי המסחר, תשמר עצמאות תפעולית ככל הניתן למערכי התנועה והכניסות בכל הקומות (כגון מעלית, גישה לאזורי החניה, חדר מדרגות עצמאי וכדומה). הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה ונפרדת מהשימוש הסחיר.

4.1	מגורים ד'
ו	הריסות ופינויים מבנים להריסה מסומנים בתשריט.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	1. חינוך, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שירותי מנהל וחירום עירוניים ומסחר נלווה. 2. מתקני תשתית: תקשורת, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, מערכות תשתית תת קרקעיות, מתקנים הנדסיים, הדרושים לתחזוקתם או לתפעולם של מבני הציבור, המגורים והשטח הציבורי הפתוח ככול שיידרש. 3. שטחי השהייה, איגום וחילחול למי נגר עילי.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. לא יותרו שימושים רגישים הכוללים שהייה ממושכת כגון: גני ילדים, בתי ספר. 2. בתא שטח 201 היקף השטחים לשימוש המסחרי הנלווה יותנה ביחס להיקף השטחים לשימושים הציבוריים.
ב	הוראות פיתוח 1. בתא שטח 201 התכסית הפנויה מבינוי תהיה בשיעור של 20% תוך מזעור פגיעה בעצים הקיימים. 2. יותר שילוב של: ריהוט גן, מתקני משחק, גדרות ושערים, אלמנטים עיצוביים, פרגולות וכיוצא בזה. וכן מבני עזר ומתקני תשתית ככול שיידרשו ומיגון אקוסטי במידה ויידרש. 3. לא תותר התקנת מתקני תשתית/הנדסה ושנאים בעלי קרינה מייננת. 4. תותר גישה לרכבי הצלה וחירום, תפעול, שירות וכיוצא בזה.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	1. תא שטח 301 מיגון אקוסטי ועיצוב נוף 2. בתא שטח 401, 402 ו-301: א. שטחי גינון, שטח פתוח לרווחת הציבור, מעברים, שבילים ואזורי שהייה עבור הולכי רגל, שבילי אופניים, מצללות, רחבות, רהוט גן, מתקני משחק לרבות מגרשי ספורט ופנאי וכיו"ב. ב. מתקני תשתית: תקשורת, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, מערכות תשתית תת קרקעיות, מתקנים הנדסיים, הדרושים לתחזוקתם או לתפעולם השטח הציבורי הפתוח ככול שיידרש. ג. שטחי השהייה, איגום וחילחול למי נגר עילי. ד. תותר גישה לרכבי הצלה וחירום, תפעול, שירות וכיוצא בזה.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. פיתוח השטח הציבורי הפתוח יעשה ברצף תפקודי, עיצובי ומרחבי אחד הכולל גינון, נטיעת עצים בוגרים, שבילי אופניים, מעבר הולכי רגל, מדרגות, רמפות, הצללות, מסלעות, אזורי ריצוף ופרטי פיתוח נוספים. 2. לא תותר התקנת מתקני תשתית/הנדסה ושנאים בעלי קרינה מייננת, למעט תשתיות קוויות תת

4.3	שטח ציבורי פתוח
	קרקעיות.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה (התשכ"ה-1965), נטיעות ושבילי אופניים.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" כהגדרתה בחוק תכנן ובניה התשכ"ה 1965 לרבות נטיעות ושבילי אופניים.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך ו/או טיפול נופי
4.6.1	שימושים
	1. השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 לרבות חניה, מיגון אקוסטי נטיעות ושבילי אופניים. 2. שטחי גינון, שטח פתוח לרווחת הציבור, מעברים, שבילים ואזורי שהייה עבור הולכי רגל, שבילי אופניים, מצללות, רחבות, רהוט גן, מתקני משחק.
4.6.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (שטח % מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4020	(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 4	(2) 33	(1) 114	335	55	21267		11725	24140	6255	101	מגורים ד'	מגורים ד'
320						2				(6) 450	300	190	760		101	מסחר	מגורים ד'
0	0	0	0	0	2	5			50	8110		4960	14880	5069	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
													(5) 1448		201	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

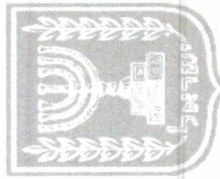
הערה ברמות הטבלה:

- א. יותר נייד של שטחים עיקריים עלילים לתת הקרקע בהיקף של עד 5%, לא יותר נייד שטחים מתת הקרקע אל המפלסים מעל הקרקע.
- ב. זכויות הבנייה למרפסות הינו לפי 12 מ"ר ממוצע ליחידת דיר. ולא יותר מ-14 מ"ר ליח"ד
- ג. ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווספו 8 מ"ר שטח עיקרי לכל דירה, במקום ממ"ד.
- ד. 20% מיחידות הדירור תהיינה יח"ד קטנות בשטח כולל של עד 68 מ"ר.

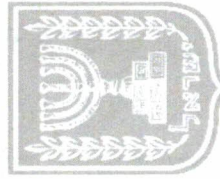
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) במגדל א- כולל ג סכני ומתקנים טכניים לא כולל ארובות אנטנות ואו אמצעי סימון.
- (2) עבור מגדל א בתכנית, יתר המבנים יהיו בגובה של 9 קומות + קומת גג, ללא קומות טכניות.
- (3) קומה מרתף נוספת לא תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו. תתאפשר הקמת יציע בקומת המרתף העליונה.

- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) ניתן להמיר שטחים עיקריים בהיקף של עד 20% לטובת שטחי שירות.
- (6) סך השטחים הציבוריים המצויים בתכנית הם על קרקעיים. שטחי תפול, חדרי מכוניות ומחסנים הדרושים להפעלת השטחים הציבוריים ימוקמו בתת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

1. תנאי להגשת היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי הועדה המקומית.
 2. תתאפשר הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי למרחב הבינוי ולמרחב הפינוי בנפרד, תכנית זו תתייחס לסדר ביצועה.
 3. פריסת השימושים והיקפם בקומת הקרקע ייקבע בתכנית העיצוב, כל עוד לא יפחת השטח למסחר מ- 700 מ"ר שטח כולל.
 4. תכנית העיצוב תקבע הוראות לעניין: תמהיל הדירות, גובה הקומות, העמדת המבנים, נסיגות מבנים בקומות העליונות ובקומת הקרקע עיצוב החזיתות, חתכים כניסות למבנים, אופי המרפסות והבלטות. מפלסים וגבהים סופיים של קומת הקרקע, פריסת השימושים השונים ומיקומם לרבות שטחים ציבוריים מבונים ומסחר, יקבעו הוראות לעניין עיצוב החזית המסחרית (רציפות, קולונדות, מניעת חזיתות אטומות, וכיו"ב). טיפול בגגות המבנים (אופן הסתרה של מתקני תקשורת, מזגנים ודודי שמש), חזית חמישית, גובה ארובות, חומרי גמר, הוראות עיצוב פתרון לפינוי אשפה, פריקה וטעינה בתת הקרקע ואזור התארגנות.
 5. תכנית העיצוב תכלול פתרון תכנוני המאפשר שימוש בזיקת הנאה לציבור בכל שעות היממה, על ידי היעדר גידור, תיחום, סימון, מכשולי מעבר וחיבור רחב דיו למערך השטחים הציבוריים.
 6. תכנית העיצוב האדריכלי ופיתוח סביבתי תתייחס ל: מקומות חנייה לאופניים ואופנועים, הסדרי תנועה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.
 7. הבנייה בתחום התכנית תעמוד בתקן לבנייה ירוקה.
 8. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכלול התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה והתקנים המקובלים תוך התייחסות לנושאים הבאים: מחזור אשפה, מחזור פסולת בניין, חנייה לרכב דו גלגלי, טעינה לרכבים חשמליים, ניקוז, ניהול מי גר עילי, נטיעות עצים, והגנה על עצים בוגרים.
 9. בשטחים פרטיים, בזיקות הנאה ובשטחים ציבוריים המיועדים לתנועת הולכי רגל ושהייה ממושכת תכנית העיצוב האדריכלי ופיתוח סביבתי תעסוק בין היתר בנושאים הבאים: צל, גינון, נגישות לעגלות ובעלי מוגבלויות, נגישות אל מבני הציבור, מיקום מבני תשתית ומתקנים טכניים, מיקום פתחי האוורור מהחנייה, שבילי אופניים, כניסה לחניונים, תיאום תשתיות.
 10. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ייתכנו שינויים במיקום ובגבולות זיקת הנאה ובתאום עם מהנדס העיר ובתנאי שישמרו התנאים המפורטים בסעיף 4.1 ה' 2.
 11. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תובטח בשטחי המרפסת הצמודים לשטחים הציבוריים המבונים תכנון הצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים.
 12. פתרונות למיתון השפעת הצללה ורוחות לרבות שימוש בעצים בוגרים למיתון רוחות ייבחנו בשלב העיצוב האדריכלי.
 13. תכנית העיצוב תציג פתרונות אוורור עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם השימוש אינו דורש זאת.
 14. בתכנית העיצוב האדריכלי יקבעו הוראות לנטיעת עצי צל רציף, בהתאם למסמך מדיניות נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני- מחוז תל-אביב (דצמבר 2015).
- בתא שטח 101 יוותר בית גידול רציף לנטיעות בעומק מינימלי של 1.5 מ', ובנפח של 22 מ"ק לכל עץ.

6.1

עיצוב אדריכלי

15. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תכלול גם תכנית הנדסית מפורטת לניהול מי נגר. יפורטו פתרונות השהייה וחילחול לרבות התקנת מתקנים לאיסוף מי נגר מגגות ומהשטחים המרוצפים ופתרונות ניקוז ליתרת מי הנגר.
16. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ייבחנו פתרונות להשהיית מי נגר בשטח התכנית כדי לאפשר הקטנת ספיקות היוצאות מהמגרש ב -25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (50:1).
17. התוכנית תתייחס לחתך הקרקע ולמרתפים ותפרט פתרונות לטובת השהייה וחילחול אשר יוטמעו בתוכנית העיצוב האדריכלי ופיתוח סביבתי.
18. קביעת מקומות חניה לשטחים הציבוריים לפי התקן, הסדרי תנועה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.
19. התכנית תיקבע תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
20. לעת עריכת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי יוגש נספח אקוסטי אשר ייקבע הנחיות בנושא מיגון אקוסטי.

6.2

איכות הסביבה

1. בשלב התכנון המפורט, בעת שתיקבע תכנית ההריסה, הדיפון והחפירה, יוכן דו"ח הבוחן את השפעת התוכנית על מניעת פיזור האבק בסמוך לשימושים גובלים, שיוטמע בהיתר הבניה ויהיה תנאי לביצוע בשטח.
2. יש לרכז את הפעילות הרועשת לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את זמני חשיפת התושבים הגרים מסביב לפרויקט לרעש.
3. השימושים במבני הציבור בתא שטח 201 יהיו בכפוף לבדיקות הנדרשות בנושא זיהום אויר ורעש וזאת בשל הקירבה לנתיבי איילון.
4. הנחיות הנספח הסביבתי בנושא מיגון אקוסטי תהיינה מנחות.
5. הצללות ורוחות- על התכנון להראות בשלב היתר הבניה פתרון המאפשר חסימת רוחות חזקות על ידי צמחייה צפופה או משברי רוחות אחרים בנקודות שנתגלו כחריגות בבדיקת הרוחות.
6. מניעת מטרדים סביבתיים בזמן העבודות- תנאי לתחילת ביצוע העבודות הגשת דוח סביבתי למניעת מפגעים בשלב הביצוע. הדוח יתייחס בין היתר להיבטים של מטרדי רעש, רעידות וזיהום אויר, כתוצאה מהריסה ובניית מבנים בסמוך לשימושים רגישים. הדוח יוגש בתאום לאישור היחידה הסביבתית. בנוסף, לא תותר גריסת פסולת בניין באתר אלא באישור היחידה לאיכות הסביבה.

6.3

בניה ירוקה

- על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ- C.

6.4

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. על תחום התוכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) (לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה) 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.
2. הגובה המרבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע

6.4 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה, כמפורט בהוראות פרק ד' לתמ"א. 3. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח בתחום התוכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה. 4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.	
6.5 זיקת הנאה 1. כמסומן בתשריט 2. השטח המסומן בתשריט כשטח "זיקת הנאה להולכי רגל" מיועד לאפשר מעבר חופשי ללא הגבלה של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין. 3. הזיקה המסומנת בדופן דרך קיבוץ גלויות ברוחב 1.5 מ' לפחות תפותח כמדרכה לרווחת הציבור, רוחבה של המדרכה כוללת את זכות הדרך וזיקת ההנאה לא יפחת מ- 6 מ'	
6.6 מרתפים 1. יוותר עומק אדמה גננית של 1.5 מ' מעל מרתפים לטובת נטיעות.	
6.7 דרכים תנועה ו/או חניה 1. לא תותר חנייה על קרקעית, למעט בתחום הדרכים לטובת הורדה והעלאה נוסעים, ובתחום תא שטח 201. לבעלי מוגבלויות בלבד ולפי התקן. 2. פריקה/טעינה והגשה לרכב תפעולי ופינוי האשפה יעשו בתת הקרקע. 3. תקן החנייה למגורים יהיה 1:0.8 או התקן התקף - הנמוך מבניהם, תקן החנייה ליתר השימושים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר. 4. מקומות החניה לשטחים הציבוריים המבונים ימוקמו בקומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשירות הציבורי. 5. בחניונים תוסדר תשתית לטעינה חשמלית של כלי רכב. 6. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בנייה ויהיה מינימלי. 7. יותרו חניות אופניים עיליות. 8. מיקום פתחי האוורור מהחנייה יהיה מעל מפלס הקרקע או במקום אחר בהתאם להנחיות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי (ראה פרק 6.1), מיקומם לא יופנה כלפי השטח בזיקת הנאה במרכז המתחם. 9. רמפות כניסה לחניה לא יתחילו בתחום המיועד להולכי רגל ואופניים. 10. רחבות היערכות לרכב חירום יתוכננו ככל הניתן מול כניסות לחניונים ובמסותף למס' מבנים.	
6.8 ניהול מי נגר 1. תיוותר תכסית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי בשיעור של 15% משטח המגרש לצורך חילחול ונטיעות. 2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים). רמפות כניסה לחניונים ושטחים המיועדים לסלילה ו/או ריצוף לא יחשבו במניין שטחי החלחול.	
6.9 שמירה על עצים בוגרים 1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):	

6.9

שמירה על עצים בוגרים

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס 101.
- ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מטרים לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.10

איחוד וחלוקה

1. שטח איחוד וחלוקה חל על כל תחום התכנית
2. איחוד וחלוקה יבוצע על פי טבלת ההקצאות, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, ויירשמו בלשכת רשם המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק.
3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 (ו) יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.
4. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי והיקפו כ- 1000 מ"ר, בהתאם להוראות סעיף 4.1 (ו).

6.11

תנאים בהליך הרישוי

1. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לאישור הועדה המקומית בהתאם למפורט בסעיף 6.1 בתכנית זו.
2. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה למגרש המגורים:
- א. התחייבות להתקשרות עם חברת ניהול.
- ב. הבטחת הקמת ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 101 והשטחים המוצמדים להם בבעלות עירייה, כך שיכללו את החניות, חצרות ושטחי שירות בתת הקרקע.
- ג. הבטחה לפינוי המגורים בתאי שטח 201 ו-401 (בהתאם לסדר המימוש שיקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ופיתוח סביבתי), כולל הריסת המבנים/גדרות ופינוי כל פסולת הבניה.
3. הכנת תכנית פינוי וסילוק פסולת בנין, עודפי עפר, וחומרי חפירה.
4. הכנת מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבט של רעש ממערכות ומכבישים, ומערכת אוורור החניונים.
5. בתא שטח 101 יתאפשר שימוש בעוגנים זמניים בתיאום ובכפוף לאישור הגורמים הרלוונטיים בעיריית תל אביב.
6. בתא שטח 201 קביעת השימושים תעשה בכפוף לבדיקות הנדרשות בנושא זיהום אויר ורעש לאישור המשרד להגנת הסביבה.
7. הגשת חו"ד אקוסטי לאישור היחידה הסביבתית.
8. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה והבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.
9. אישור עמידת התכנון בתקן לבנייה ירוקה.
10. בתא שטח 201 תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, וכן מתן היתרי בניה בשטח המיועד למבני ציבור יהיה תאום עם נת"ע.
11. טרם תבוצע כל עבודה בתחום תוואי המטרו יערך תאום עם נת"ע.

6.12	סטיה ניכרת
	1. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי בנין בחזית הדרומית והמזרחית, הבלטתן מעבר לקו בנין תחשב כסטייה ניכרת. 2. צירוף שטח המרפסת לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
6.13	רישום שטחים ציבוריים
	עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.
6.14	חומרי חפירה ומילוי
	1. הכניסה לתא שטח 101 לעת ביצוע החפירה, תבוצע ככל הניתן מהחזית המערבית של התכנית, שהינה החזית המרוחקת ממבני מגורים. 2. המשאות הכבדות יעברו, ככל האפשר, בכבישים עורקיים ובנתיב הקצר ביותר מכבישים אלו לשטח התוכנית

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	אם לא יוצא היתר בניה תוך 7 שנים מיום אישור התכנית, תתכלה תכנית זו. ניתן להאריך תקופה זו ב- 5 שנים נוספות בסמכות הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37