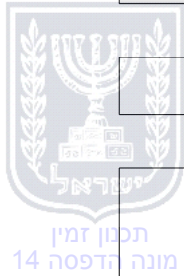


## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0237891

תא/מק/4244 - מתחם גולף



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו בסמכות ועדה מקומית מטרתה שינוי פריסת יעודי הקרקע כך שיתנו מענה לרעיון התכנוני המפורט מטה:

1. יצירת רחוב עירוני לאורך פנחס רוזן וחידוש הפעילות בו ע"י העברת הדופן הבנויה בסמוך לכביש תוך יצירת חתך רחוב אפייני חדש: עירוב שימושים של מסחר ומשרדים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, זיקת הנאה לציבור בין קו הדרך לקו הבניין הקדמי ע"י מעבר מקורה רחב
2. העתקת השצ"פ מרח' פנחס רוזן לחלק המערבי בהמשך לרח' קהילת סלוניקי
3. יצירת הדופן לרחוב העירוני והעתקת השצ"פ הינם בהתאם להוראות המיוחדות למתחמי התכנון עפ"י תכנית המתאר ויהוו בסיס מקשר לתכנון עתידי במתחמים הסמוכים
4. תכנון שכונת מגורים סביב שצ"פ רחב בלב אזור עירוני, כאשר בדופן הצפונית של השצ"פ מבנה מגורים מיוחדים עם חזית מסחרית ובדופן המערבית 2 מבני מגורים רבי קומות
5. תכנון המאפשר היצע של מגוון סוגים וגדלים של דירות בהתאם למדיניות העירונית
6. יצירת מגרש למבני ציבור עם דופן מערבית לרחוב קהילת ונציה ומצדו המזרחי מעבר ציבורי לשצ"פ
7. מעברי הולכי רגל החוצים את המתחם, פתוחים ונגישים לכלל הציבור
8. הרחבת זכות הדרך בפנחס רוזן לצורך התאמה לתכנון עתידי של מערכת הסעת המונים
9. הסדרת הקרקע והזכויות ע"י ביצוע איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב התשכ"ה 1965.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/מק/4244 - מתחם גולף
------------------------	-----------	------------------------

מספר התכנית	507-0237891
-------------	-------------

שטח התכנית	21.198 דונם
------------	-------------

מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
---------	-----	-----------------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 19, א62 (א) סעיף קטן 2, א62 (א) סעיף קטן 3, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 8

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



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 183577

קואורדינאטה Y 669116

**1.5.2 תיאור מקום**

המתחם בין הרחובות פנחס רוזן במזרח, קהילת ונציה במערב, קהילת פאדובה בצפון וקהילת סלוניקי בדרום.

**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	קהילת ונציה	14	
תל אביב-יפו	קהילת פאדובה	30	
תל אביב-יפו	קהילת פאדובה	30א	
תל אביב-יפו	קהילת פאדובה	28	
תל אביב-יפו	קהילת פאדובה	32	
תל אביב-יפו	רוזן פנחס	67	

שכונה הדר יוסף

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק		53-55, 889

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תא/1846 ב	19 - 23, 28, 31

**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/ 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
תא/ 1745	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1745 ממשיכות לחול.	2395	632	15/12/1977
תא/ 1846	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1846 ממשיכות לחול.	2774	677	24/12/1981
תא/ 1846 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1846 / א ממשיכות לחול.	3553	1995	18/04/1988
תא/ ל	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ל ממשיכות לחול.	0		19/02/1953
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/ 1846 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1846 / ב ממשיכות לחול.	4480	1641	16/01/1997



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבירם מרדכי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבירם מרדכי		תשריט מצב מוצע	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה			14/06/2015	רון לשם	27/07/2015		לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	03/08/2015	ארז כהן	05/08/2015		לא
מים	מנחה		9	04/08/2015	יורם לבל	05/08/2015	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה		21	04/08/2015	יורם לבל	05/08/2015	נספח ניקוז - פרשה טכנית	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		12	02/04/2014	דורון לנג	08/01/2015	סקר עצים-הנחיות	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	21/01/2016	אבירם מרדכי	31/01/2016		לא
מים	מנחה	1: 500	1	30/06/2015	יורם לבל	27/07/2015	נספח מים וביוב - מצב מוצע	לא
ניקוז	מנחה	1: 500		30/06/2015	יורם לבל	16/07/2015	נספח ניקוז - מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	05/08/2015	עליזה ברוידא	05/08/2015	נספח נופי מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 500	1	13/07/2015	דורון לנג	16/07/2015	סקר עצים-תשריט	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	25/01/2016	אורן צמיר	31/01/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		28/04/2015	גטניו ברני	30/04/2015		לא

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 מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אקרו נאות אפקה צ.א.ר. שותפות מוגבלת	הרצליה	החושלים	6	03-6075780	03-6075131	
	פרטי			בעלי נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-6075765	03-6075738	yehudab@ci ii.co.il
	פרטי			החברה הישראלית המרכזית למסחר והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-6075765	03-6075738	yehudab@ci ii.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אקרו נאות אפקה צ.א.ר. שותפות מוגבלת	הרצליה	החושלים	6	03-6075780	03-6075131	
פרטי			בעלי נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-6075765	03-6075738	yehudab@ci ii.co.il
פרטי			החברה הישראלית המרכזית למסחר והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-6075765	03-6075738	yehudab@ci ii.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			בעלי נכסים בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין	132	03-6075765	03-6075738	yehudab@cii.co.il
בעלים			החברה הישראלית המרכזית למסחר והשקעות בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין	132	03-6075765	03-6075738	yehudab@cii.co.il
חוכר			עיריית תל אביב	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-5218244	03-5216597	
אחר			אקרו נאות אפקה צ.א.ר. שותפות מוגבלת	הרצליה	החושלים	6	03-6075780	03-6075131	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אקרו נאות אפקה צ.א.ר. שותפות מוגבלת - זכאי להרשם כבעלים

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	אבירם מרדכי	31683	אבירם אדריכלים בע"מ	חיפה	קבוץ גלויות	68	04-8522049	04-8522156	office@avira-m-arc.com
אדריכלות נוף	יועץ נופי	עליזה ברוידא	33824	ברוידא מעוז אדריכלות נוף	תל אביב-יפו	קארו יוסף	18	03-7528197	03-7515827	bm@bm-landscape.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	גטניו ברני	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541013	03-7516356	orenb@data map.com
	שמאי	ארז כהן	324	חברת ז.כ. מחקר וסקרים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5611444	03-5628866	erez@zc- eng.co.il
	יועץ תשתיות	יורם לבל	12100	י.לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32	03-6952418	03-6916647	lebel@lebel.c o.il
	אגרונום	דורון לנג		דורון לנג	גבעת חיים אחוד	(1)		04-6369266	04-6369061	lang.doron@ gmail.com
ד"ר רון לשם - יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אורן צמיר	22426	מ.ת.ן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	oren@matan- eng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 266.

**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
חוק	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965

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**

שינוי תכנית מפורטת מס' 1846/ב החלה על המתחם, ע"י פריסה מחודשת של ייעודי הקרקע המאושרים, בהתאם למדיניות העירונית, שינוי בינוי ותוספת 40 יחידות דיור, ללא תוספת זכויות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ושינוי מיקום ייעודי הקרקע עבור: מגורים, מסחר ותעסוקה, מוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח וזאת ללא שינוי השטח הכולל של כל יעודי הקרקע למעט, הגדלת שטחים עבור דרך ושטח ציבורי פתוח לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק.

ב. הרחבת דרך פנחס רוזן בהתאמה לתכנון עתידי של מערכת הסעת המונים לפי סעיף 62א (א) (2) לחוק.

ג. הגדלת שטח ציבורי פתוח לפי סעיף 62א (א) (3) לחוק.

ד. שינוי בחלוקת שטחי הבניה למסחר, לתעסוקה ולמבנה ציבור שנקבעו בתכנית 1846/ב המאושרת לפי סעיף 62א (א) (6) לחוק.

ה. תוספת 40 יחידות דיור במסגרת הזכויות המאושרות בתכנית 1846/ב, תוך קביעת תמהיל גדלים לפי סעיף 62א (א) (8) וסעיף 62א (א) (5) לחוק ותוספת שטחי ממ"דים וגזוזטראות כמותר בחוק.

ו. שינוי בקו בנין, כמסומן בתשריט, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.

ז. שינוי הוראות בינוי בקשר לקביעת מערך דרכי הכניסה למתחם לתנועת כלי רכב. לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק.

ח. שינוי הוראות בינוי לתכנית ע/1 - מרתפים לנושא תכסית המרתפים ס.9 ג (5) וקביעת תכסית מרתפים גדולה מ- 80%, לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק.

ט. קביעת הוראות בדבר רישום זיקת הנאה למעבר רגלי לפי סעיף 62א (א) (19) לחוק.

י. קביעת הוראות בינוי עבור מבנים ומתקנים טכניים על הגג, לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם		21.198
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
למצב המאושר *	מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	5,028
מגורים (יח"ד)	יח"ד	143
מגורים (מ"ר)	מ"ר	13,260
מסחר (מ"ר)	מ"ר	2,200
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	2,160
		5,028
		183
		13,260
		2,200
		2,160

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	501 - 503
דרך מוצעת	504, 505
מבנים ומוסדות ציבור	201
מגורים ד'	1, 2
מסחר ותעסוקה	801
שביל	506, 507
שטח ציבורי פתוח	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ותעסוקה	801
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	501, 503
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	504
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	801
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	506
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	401
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	502, 503
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	401
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	1
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	2, 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	801
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
להריסה	דרך מאושרת	502, 501
להריסה	דרך מוצעת	505, 504
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201
להריסה	מגורים ד'	2, 1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	401
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	503 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	505, 504
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	507, 506
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	401

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני ציבור	5,587	26.36
דרכים	3,919	18.49
מגורים מיוחד	6,578	31.03
משרדים מיוחד	2,459	11.60
שטח ציבורי פתוח	2,655	12.53
סה"כ	21,198	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,964.5	13.94
דרך מוצעת	851.14	4
מבנים ומוסדות ציבור	5,587	26.27
מגורים ד'	5,711.4	26.85
מסחר ותעסוקה	3,125.82	14.70
שביל	587.36	2.76
שטח ציבורי פתוח	2,440.99	11.48
סה"כ	21,268.21	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שימושים מותרים בקומות העליונות:</p> <p>מגורים</p> <p>ב. שימושים מותרים בקומת הקרקע בבניין:</p> <p>מבואות כניסה, דירות גן והחצרות הצמודות אליהן. לא יותרו דירות גן לחזית הרחוב.</p> <p>ג. שימושים מחייבים נוספים בקומת הקרקע בתא שטח 1 בחזית הדרומית שבמפלס השטח הציבורי הפתוח:</p> <p>חזית מסחרית</p> <p>ד. שימושים מותרים במרתפים (מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבניין):</p> <p>עפ"י הוראות תכנית מתאר מקומית מס' "ע1 - מרתפים"</p> <p>שימוש עיקרי לשהיית בני אדם במרתפים יהיה בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מספר יחידות הדיור בכל תחום התכנית יהיה 183 יח"ד.</li> <li>47 יח"ד יהיו בשטח 55-63 מ"ר עיקרי.</li> <li>41 יח"ד יהיו בשטח עיקרי של 75 מ"ר והן ייועדו למבוגרים, בודדים ומשפחות קטנות ולהשכרה ויפוזרו בין כל בנייני המגורים</li> <li>בתא שטח 2 תותר הקמת 2 בנייני מגורים.</li> <li>היקף השטחים העיקריים ביעוד מגורים יהיה עפ"י תכנית מאושרת, סה"כ 13,260 מ"ר.</li> <li>לשטחי השירות המותרים בתכנית יתווספו שטחי הממ"דים בהיקף של עד 2,196 מ"ר (12 מ"ר לממ"ד 183x)</li> <li>בנוסף יותרו עד 2,196 מ"ר עיקריים עבור גוזזטראות בלבד בבנייני המגורים (12 מ"ר 183x יח"ד).</li> <li>בתא שטח 1 יותר בנוסף שטח עיקרי של 410 מ"ר עבור חזית מסחרית.</li> <li>יותרו שטחים נוספים לפרגולות בשטח הפתוח בין המבנים בשיעור העולה על 10% משטח המגרש ובגבולות תא השטח, אם יתברר לאחר הקמת המגדלים שהן נדרשות לצורך מיתון רוחות.</li> <li>שטח הפרגולות יחושב עפ"י התקנות ומיקומן המדויק יקבע בתכנית עיצוב ופיתוח</li> <li>יותרו עד 4 מרתפים עד היקף המגרשים בשינוי הוראות בינוי לתכנית "ע1- מרתפים", כך שתכסית המרתפים תהיה גדולה מ- 80%. שימוש עיקרי לשהיית בני אדם במרתפים יהיה בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>יותר ניווד זכויות בניה בין תאי השטח ביעוד זה בהיקף עד 10% מסך זכויות הבניה ליעוד זה, במסגרת הגבהים וקווי הבניין.</li> </ol>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מעל פני הקרקע (ממפלס הכניסה הקובעת לבניין):</li> <li>1.1 קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ויהיו מחייבים</li> <li>1.2 יותר קו בניין 0 בין תאי שטח 801 ו 1</li> <li>1.3 מרחק מינימלי בין מבני המגורים בתא שטח 2 לא יפחת מ 10 מ' ויקבע סופית במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח</li> <li>1.4 הגוזזטראות יהיו בתוך קווי הבנין</li> </ol>



4.1	מגורים ד'
	<p>2. מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבניין :</p> <p>2.1. תותר הקמת מרתפים בקו בנין 0, בהתאם לתכנית ע"1</p>
ג	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. גובה המבנים בתא שטח 2 יהיה עד 17 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג למתקנים טכניים.</p> <p>גובה אבסולוטי כולל לא יעבור 79 מ' מעל פני הים, כולל מתקני עזר טכניים.</p> <p>2. גובה המבנה בתא שטח 1 יהיה 8 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת למגורים ומעל קומה מסחרית וקומת גג טכנית. גובה אבסולוטי כולל לא יעבור 57 מ' מעל פני הים, כולל מתקני עזר טכניים. עקב הבדלי מפלסים בתא שטח 1 ניתן יהיה להקים לובי מגורים עם קומת ביניים במפלס רחוב פאדובה.</p> <p>3. גובה קומת הכניסה למגורים עד 5 מ' ברוטו. גובה קומת הכניסה למסחר עד 6 מ' ברוטו.</p> <p>4. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו</p> <p>5. יותרו דירות עם חלל כפול בגובה של 2 קומות, במסגרת הגובה הכולל המותר</p> <p>6. גובה קומה טכנית לא יעלה על 4 מ' ברוטו</p>
ד	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. כניסות למגורים בתא שטח 1 יופרדו מהכניסות למסחר</p> <p>2. באזורים המגוננים במגרשי המגורים : עומק מילוי הקרקע מעל המרתפים לא יפחת מ-1 מ', ובמקומות המיועדים לנטיעת עצים עומק מילוי הקרקע לא יפחת מ 1.5 מ' למעט אזורים בהם ניתן לקבוע גמישות בגובה הנדרש בשל מגבלות גובה ואלה יסומנו בתכנית עיצוב ופיתוח. נפח אדמה מינימלי לבית גידל לעץ יהיה 20 קו"ב.</p> <p>3. האזורים המגוננים הנ"ל יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח שתוגש לאישור מה"ע. מפלס בתי הגידול יהיה תואם למפלס הקרקע סביבו.</p> <p>4. ישמרו מעברים לציבור הולכי הרגל, ברוחב 5 מ' כל אחד, בהתאם למסומן בתשריט ותרשם לגביהם זיקת הנאה לציבור.</p> <p>5. הוצאת שולחנות וכסאות מהחזית המסחרית של תא שטח 1 לשצ"פ תותר באישור מה"ע.</p>
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>א. שימושים מותרים בקומות מעל קומת מפלס הכניסה הקובעת לבניין :</p> <p>מסחר, משרדים, מרפאות, בריכת שחיה, מכון כושר ומתקנים נלווים</p> <p>ב. שימושים מותרים בקומת הקרקע (מפלס הכניסה הקובעת בבניין) :</p> <p>מסחר</p> <p>ג. שימושים מותרים במרתפים (מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבניין) :</p> <p>עפ"י הוראות תכנית מתאר מקומית מס' "ע"1 - מרתפים". שימוש עיקרי לשהיית בני אדם במרתפים יהיה בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>1. שטח לשימושים עיקריים שמעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין הינו 3,950 מ"ר. שטח המסחר מתוכם יהיה 1,790 מ"ר. יותר ניווד זכויות בין השימושים בהיקף של עד 10% מסך זכויות הבניה של מגרש זה בין המסחר לתעסוקה.</p> <p>2. יותרו עד 4 מרתפים עד היקף המגרש בשינוי הוראות בינוי לתכנית ע"1- מרתפים" כך שתכסית</p>



4.2	מסחר ותעסוקה
	המרתפים תהיה גדולה מ- 80%
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. מעל פני הקרקע (ממפלס הכניסה הקובעת לבניין) :</p> <p>1.1. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ויהיו מחייבים</p> <p>1.2. יותר קו בנין 0 בין תאי שטח 801 ו- 1, ובין 801 ו- 506</p> <p>1.3. יותר קו בנין 0 לקולונדה ולקומות העליונות לאורך תא שטח 504 - הרחבת דרך פנחס רוזן</p> <p>2. מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבניין :</p> <p>2.1. תותר הקמת מרתפים בקו בנין 0, בהתאם לתכנית ע"1</p>
ג	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. גובה המבנה : 5 קומות מעל קומת הקרקע, כולל קומת מתקנים טכניים. גובה אבסולוטי לא יעבור 49 מ' מעל פני הים, כולל מתקני עזר טכניים.</p> <p>2. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ' ברוטו</p> <p>3. גובה קומה טכנית לא יעלה על 4 מ' ברוטו</p>
ד	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. לאורך פנחס רוזן תתוכנן קולונדה ברוחב 5 מ'</p> <p>2. גג קומת המסחר והמשרדים יפותח כגג ירוק ובאזורים המגוננים יובטח עומק של 1.5 מ' כבית גידול לעצים. תותר בו בניית פרגולות ו/או אלמנטי הצללה אחרים, בהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח בסמכות מה"ע</p> <p>3. בריכת השחיה תהיה מקורה. ביטול הקירוי יהיה בכפוף לחוות דעת אקוסטית סביבתית ואישור הרשות לאיכה"ס בעירייה.</p> <p>4. מעבר הולכי רגל - יישמרו במגרש מעברים להולכי רגל לציבור, עליהם תרשם זיקת הנאה ברוחב 5 מ' כל אחד, עפ"י המסומן בתשריט</p> <p>5. לא תותר הוצאת שולחנות וכסאות או כל דבר אחר מהחזית המסחרית לתאי שטח 504 ו 506</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מוסדות חינוך, תרבות וקהילה, ספורט, בריאות, רווחה ודת. שימושים אלה יותרו מעל ומתחת לכניסה הקובעת לבניין, בהתאם למאוסר בתכנית 1846/ ב'. שימוש עיקרי לשהיית בני אדם במרתפים יהיה בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>יותרו זכויות בהתאם לטבלה בסעיף 5, טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבנין יהיו כמצוין בתשריט</p> <p>2. בבתי ספר וגני ילדים תחנת השנאה תהיה במרחק של 5 מטר לפחות מהמבנים ומהחצרות</p>

## 4.3

## מבנים ומוסדות ציבור

בהתאם להנחיית המשרד להגנת הסביבה.

ג

## גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

לא יעלה על 3 קומות ממפלס הכניסה הקובעת לבנין.

## 4.4

## שטח ציבורי פתוח

## 4.4.1

## שימושים

א. במפלס פני הקרקע בכל גבול השטח הציבורי הפתוח יותרו:

1. שטח פתוח לרווחת הציבור
  2. שבילים ומעברים להולכי רגל
  3. גינון ונטיעות, ריהוט גן כגון: פרגולות, ספסלים, אזורי ישיבה, אזורי משחקים, אשפתונים, ברזיות, עמודי תאורה, וכד'
  4. יותר מעבר תשתיות תת-קרקעי ומעבר לכלי רכב חירום ותחזוקה
- ב. מתחת לקרקע יותרו עד 4 מרתפים עד היקף המגרש בשינוי הוראות בינוי לתכנית "ע/1-מרתפים", כך שתכנית המרתפים תהיה גדולה מ- 80%, עבור חניה ציבורית בלבד.

## 4.4.2

## הוראות

א

## פיתוח סביבתי

1. תותר בניית פרגולות ו/או אלמנטי הצללה אחרים בהיקף שלא יעלה על 10% מהשטח בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח
2. תכנון השצ"פ יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי בכפוף לאישור רשות המים.
3. מעל המרתף ישמר עומק אדמה לעצים בוגרים, עפ"י הנחיות העיריה.

ב

## שמירה על עצים בוגרים

1. העצים המסומנים לשימור בתשריט ישמרו וינקטו האמצעים הנדרשים לשמירתם בהתאם לסעיף 6.4 שלהלן
2. העתקת עצים בוגרים- העצים המסומנים להעתקה בתשריט יועתקו וינקטו כל האמצעים הנדרשים להעתקתם ובהתאם לאמור בסעיף 6.4 שלהלן

## 4.5

## דרך מאושרת

## 4.5.1

## שימושים

- א. מעבר כלי רכב והולכי רגל.
- ב. מעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
- ג. נטיעות עצים, ריהוט רחוב

## 4.5.2

## הוראות

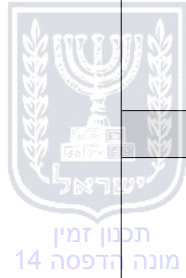
א

## פיתוח סביבתי

יותר שבילי אופניים ושבילי הולכי רגל.

שטח זה יהיה רציף ופנוי למעבר הולכי רגל ולרכובי אופניים.





4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	א.מעבר כלי רכב והולכי רגל ב.מעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות. ג.נטיעות עצים, ריהוט רחוב.
4.6.2	הוראות
א	<b>פיתוח סביבתי</b> 1. יותרו שבילי אופניים ושבילי הולכי רגל. שטח זה יהיה רציף ופנוי למעבר הולכי רגל ולרוכבי אופניים. 2. חתך הדרך הסופי ברחוב פנחס רוזן יהיה בתאום עם נת"ע ויאושר ע"י הגורמים המוסמכים לעת ביצוע.



4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	א. שטח למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות. ג. מעבר רכב חירום ותחזוקה
4.7.2	הוראות
א	<b>פיתוח סביבתי</b> 1. הטיפול הנופי והפיתוח יהיו עפ"י תכנית עיצוב ופיתוח בסמכות מה"ע 2. שטח זה יהיה פנוי למעבר בכפוף לסעיף 4.7.1 לעיל



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי				
(4)	(4)	(4)	(4)	4	11 (3)	57 (2)	43	5880		1296 (1)	2796	2046	1	מגורים ד'
					1					110	410		1	מסחר מגורים ד'
(4)	(4)	(4)	(4)	4	19 (5)	79 (2)	140	9935		4600 (1)	10464	3647	2	מגורים ד'
(4)	(4)	(4)	(4)	4	6 (7)	49 (2)		8705		990	3950 (6)	3116	801	מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	(4)	2	3			(8)	(8)	1676	5028	5569	201	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	4				8272				2433	401	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

## הערה ברמת הטבלה:

1. במגרשי מגורים - יותר בנוסף שטחים לגזוזטראות בהיקף של עד 2,196 מ"ר (12 מ"ר X 183 יח"ד). כמו כן יותרו שטחים לפרגולות/ מצללות בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש.
2. תותר חריגה בגבהים המצויינים, לצרכי מתקנים טכניים, פירי מעליות, דרישות כיבוי אש, כפי שיוגדר בתכנית בינוי שתאושר ובכפוף לאישורי צה"ל ורת"א

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח כולל את תוספת שטחי הממ"דים.
- (2) גובה מעל פני הים. כולל מתקנים טכניים ועזרי בניה (לרבות מנופים ועגורנים).
- (3) 8 קומות מעל קומת הכניסה וקומה מסחרית ובנוסף קומה טכנית.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) 17 קומות מעל קומת הכניסה ובנוסף קומה טכנית.
- (6) מסחר- 1,790 מ"ר עיקרי, משרדים- 2,160 מ"ר עיקרי. יותר ניווד זכויות בין השימושים עד 10%.
- (7) 4 קומות מעל קומת הכניסה ובנוסף קומה טכנית.
- (8) חלוקת השטחים בין עיקרי לשרות תעשה לעת הטיפול בהיתר הבניה..

## 6. הוראות נוספות

6.1

## בינוי ו/או פיתוח

- א. נספח הבינוי בתכנית זו הינו מנחה אך מחייב ביחס לגובה מרבי וקווי הבנין.
- ב. תנאי להיתר בניה במגרשי המגורים המסחר והתעסוקה יהיה אישור מה"ע לתכנית עיצוב ופיתוח.
- התכנית תפרט את הנושאים הבאים :
1. קביעת הוראות ביחס להעמדת בנינים, מרתפים, מרחקים בין בנינים וגבהים של חלקי המבנים. התכניות יוכנו בקני"מ 1:250 על בסיס מפת מדידה.
  2. קביעת הוראות לעיצוב חזיתות המבנים וחומרי גמר
  3. קביעה עקרונית למפלסי הכניסה הקובעת למבנים
  4. קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי כולל פתרונות נגישות למוגבלים
  5. קביעת הוראות לאופן פיתוח השטח כולל גינון, נטיעות, ריצופים, מעברים להולכי רגל ואופניים, מדרגות, רמפות, גגות ירוקים לרבות ציון ריהוט ומתקני רחוב כגון ספסלים, תאורה ופרגולות. סימון מערכות מים ופתרונות תיעול וניקוז וכו'.
  6. קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, חדרי אשפה וסידורי הגישה : כניסות לחניונים, פריקה וטעינה.
  7. תאום מפלסי חניונים בעלי זיקת מעבר הדדית
  8. יוטמעו הנחיות לבניה ירוקה, לרבות : שימור אנרגיה, מחזור פסולת, שימור וחסכון במים, משאבי מים וקרקע, חמרי בניה וכיו"ב, עפ"י הנחיות מה"ע או מי מטעמו.
  9. קביעת הנחיות לשטחי המסחר : מתן פתרונות לארובות ולמפוחים, אבטחת אזור תפעול אחורי תוך התייחסות לפתרון הגז, פתרונות לאצירת אשפה ולמחזור בקבוקים, אזור פריקה וטעינה. איסור הוצאת שולחנות וכסאות או כל מתקן/ ריהוט אחר משטחי המסחר לתאי שטח 504 (דרך) ו 506 (שביל).
  10. קביעת הנחיות לבריכת השחיה : מיקום, פרטים, קירוי, חומרים, לרבות אחסנת חומרים ושטחי שירות.
- ג. בניית מבנים ומתקנים טכניים על גג הבניין :
- לא תותר הקמת מבנים או מתקנים טכניים על גג בנין, זולת הבאים :
1. המשך חלל חדרי המדרגות הכלליים של הבניין, להלן : "מגדלי המדרגות".
  2. מתקנים ומבנים למתקנים טכניים של הבניין כגון : חדרי מכונות למעלית, חדרי מכונות למיזוג אויר, מאגרי מים, מערכות שמש, ארובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש עפ"י כל דין.
  3. הוראות בניה למתקנים :
- 3.1 המתקנים הטכניים והמבנים למתקנים הטכניים של הבניין ימוקמו בגגות שטוחים בסמוך למגדלי המדרגות ובמרחק של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר, למעט אותם מקרים בהם לדעת רשות הרישוי קיימת הצדקה למיקום שונה. המתקנים ימוקמו כך שיוסרתו מן המדרכה הנגדית לבנין ולא יהוו הפרעה בלתי סבירה לבניינים הסמוכים, כמתואר בנספח העצוב האדריכלי ולפי הנחיות מהנדס העיר.
  - 3.2 גובה המתקנים והמבנים למתקנים בגג שטוח (למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור), יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 5 מ' מדוד מפני רצפת הגג כהגדרתו בתכנית זו, ועד הנקודה הגבוהה ביותר של המתקן/המבנה.
  - 3.3 תותר הצבת מתקנים על הגג העליון בגגות שטוחים, ובלבד שישולבו במבנה לשביעות רצון הועדה המקומית, והגובה הכללי של המתקנים לא יעלה על 5 מ' מפני הגג כהגדרתו בתכנית זו.



6.1 בינוי ו/או פיתוח	6.1
<p>3.4 בגגות שטוחים, גובה קולטים ודודי שמש לא יעלה על 2 מ' מפני הגג עליו הם מוצבים, כמודגם בנספח העיצוב האדריכלי.</p> <p>3.5 גובה מתקני תקשורת ואורובת אוורור יהיה לפי דרישות הרשות לאיכות הסביבה ובאישור מה"ע. המתקנים יוצמדו לגרעין הבניין.</p> <p>3.6 שטח מגדל המדרגות לא יעלה על שטח חלל המדרגות, בתוספת שטח הקירות המקיפים אותו. תותר בליטה של 0.5 מ' מעל לפתח, שאורכה לא יעלה על 2 מ'.</p> <p>3.7 שטח חדרי המכוונות למעלית ולמיזוג אויר לא יעלה על השטח הדרוש מבחינה טכנית להפעלתם התקינה.</p> <p>3.8 מה"ע רשאי להתיר או לדרוש הקמת מעקה גבוה להסתרת המתקנים שעל הגג, כתנאי למתן היתר לבנייה על הגג. גובה המעקה לא יעלה על 5 מ' מפני הגג כהגדרתו בתכנית זו.</p> <p>3.9 בבניינים חדשים יידרש שילוב המתקנים במבנה.</p> <p>3.10 בבניינים מסחריים, ציבוריים ובעלי אופי ציבורי, תותר בניית פרגולה לקירוי קומת גג שטוח, כולה או חלקה, וזאת במטרה להסתיר את המתקנים הטכניים המוצבים על הגג. הגובה הכולל של הפרגולה לא יעלה על 5 מ' מפני הגג.</p> <p>3.11 שילוב המתקנים במבנה יוצג בתכנית פיתוח הגג.</p> <p>3.12 לא יוצא היתר לבנייה על גג בנין, אלא אם הובטחה גישה, דרך השטחים המשותפים, לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג.</p>	
6.2 תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>א. אישור של תכנית עיצוב ופיתוח בסמכות מה"ע</p> <p>ב. הכנת תכנית בנין עיר בסמכות ועדה מקומית להסדרת רישום האיחוד והחלוקה החדשה לחלקות בשלמותן.</p> <p>ג. בתאי שטח הכוללים יותר מבנין אחד תותר הוצאת היתר בניה לכל בנין בנפרד</p> <p>ד. אישורה של הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו יהיה בכפוף להמצאת מסמכים סביבתיים בהיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר, גזי קרקע, מי תהום וקרינה סביבתית.</p> <p>ה. אישור משהב"ט ורשות התעופה האזרחית לגובה הבניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ו. הבטחת ביצוע הריסת מבנים עפ"י סעיף 6.3 שלהלן</p> <p>ז. הבטחת ביצוע פתרון חלחול וניקוז, באישור הגורמים המוסמכים.</p> <p>ח. ביצוע בדיקת מי תהום לצורך מדידת ריכוזי החומרים המזהמים ולהעבירם לרשות המים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת רשות המים בהתאם לממצאי הבדיקה.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה בתא שטח 1 ובתא שטח 801, יהיה הכללת בניית מרתף מתחת לשצ"פ בתא שטח 401, כחלק מההיתר עפ"י המוסכם עם אגף נכסי העירייה.</p> <p>י. הבטחת רישום שטחי הציבור ע"ש העירייה.</p> <p>יא. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p> <p>יב. קבלת אישור אגרונום העירייה.</p> <p>יג. הבטחת הטיפול והתחזוקה בשטחים הפרטיים המיועדים למעבר הציבור ובשטחים הגובלים בשטחי ציבור, מול גורמי העירייה הרלוונטיים.</p> <p>יד. עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא, הנחיות העירייה בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה ואישור מה"ע לכך.</p> <p>טו. הסדרת תפעול ותחזוקת החניון מתחת לשצ"פ מול אגף נכסי העירייה</p>	
6.3 הריסות ופינויים	6.3
א. כל המבנים הקיימים בתחום התכנית המסומנים בצהוב מיועדים להריסה.	

6.3

**הריסות ופינויים**

- ב. ההריסה והפינויים יעשו בהתאם להנחיית הרשות לאיכות הסביבה בעיריה.
- ג. הריסה מעל 2,000 מ"ר חייבת בפינוי לאתר גריסה ומחזור. לא תאושר גריסה באתרי הבנייה.

6.4

**שמירה על עצים בוגרים**

- הנחיות לגבי עצים יהיו עפ"י סקר ונספח עצים ובאישור אגרונום העיריה.

6.5

**דרכים תנועה ו/או חניה**

- א. נספח התנועה יהיה מנחה. שינויים בנספח זה באישור אגף התנועה בעיריית תל אביב יפו לא יהיו שינוי לתכנית זו. בכל מקרה הגישה לחניה עבור המסחר והתעסוקה תהיה מרחוב פנחס רוזן בלבד והגישה לחניה עבור המגורים תהיה מרחוב קהילת סלוניקי בלבד.
- ב. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה ותכלול פתרון לדו גלגלי.
- ג. החניה תהיה בתחום המגרשים בתת הקרקע, לרבות החניה התפעולית.
- ד. סידורי פינוי אשפה ישולבו בחניונים בהתאם לאישור עיריית תל אביב יפו לעת הוצאת היתר בניה
- ה. אזורי פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע באזור מקורה
- ו. תכנון המרתפים יאפשר חיבורם בעתיד עם פרויקט "רצועת סלוניקי" שמדרום במפלס 1-, אם יעלה הצורך בכך.

6.6

**תשתיות**

1. כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות.
2. יבחן הצורך בפתרון ניקוז נוסף לשטח התכנית - חיבור למובל ניקוז קיים ברח' פנחס רוזן, באישור הגורמים המוסמכים.

6.7

**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 40 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 40 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית

6.8

**איחוד וחלוקה**

- א. איחוד וחלוקה מחדש יהיו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהסכמת בעלים
- ב. שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה, ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות בשטח והכנת התצ"ר. שינויים קלים בשטחים כתוצאה ממדידות בשטח והכנת התצ"ר לא ייחשבו כשינוי לתכנית

6.9

**רישום זיקת הנאה**

1. יובטח רישום זיקת הנאה לטובת הציבור בתאי השטח: 1, 2, 801, בהם מסומנת בתשריט זיקת הנאה למעבר רגלי. השטחים המסומנים כזיקת הנאה יהיו פנויים.
2. יובטח רישום זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ותשתיות בין מרתפי המגורים, המסחר והתעסוקה והשטח הציבורי הפתוח.
3. יובטח רישום זיקת הנאה למעבר תשתיות בדרום מגרש 801
4. צורה סופית של זיקות הנאה יקבעו במסגרת תוכנית בינוי ופיתוח שתאושר, אך רוחבן לא יפחת מ 5.0 מ'



6.10	רישום שטחים ציבוריים
	<p>1. יובטח רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור ע"ש עיריית ת"א יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.</p> <p>2. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.</p>

6.11	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק

6.12	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>1. ביצוע מרתף החניה הציבורית בתא שטח 401 כאמור בסעיף 6.2 (ט) ומסירת החזקה בו לידי העירייה.</p> <p>2. רישום השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות ע"ש העירייה</p> <p>3. רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור</p> <p>4. רישום זיקות הנאה הדדיות במרתפי החניה כרשום בסעיף 6.9 שלעיל</p>

6.13	ניהול מי נגר
	ניהול מי הנגר יעשה בהתאם למפורט בתמ"א 34/ב/4 סעיפים 23-24.



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

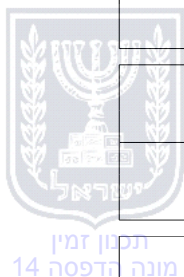
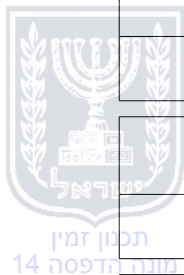
7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.
--	---------------------------------------



## 8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אקרו נאות אפקה צ.א.ר שותפות מוגבלת 511996803		
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: בעלי נכסים בע"מ 520029067		
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: החברה הישראלית המרכזית למסחר והשקעות בע"מ 520014234		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אקרו נאות אפקה צ.א.ר שותפות מוגבלת 511996803		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: בעלי נכסים בע"מ 520029067		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: החברה הישראלית המרכזית למסחר והשקעות בע"מ 520014234		
בעל עניין בקרע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: בעלי נכסים בע"מ 520029067		
בעל עניין בקרע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: החברה הישראלית המרכזית למסחר והשקעות בע"מ 520014234		
בעל עניין בקרע	שם:	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית תל אביב 0		
בעל עניין בקרע	שם:	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אקרו נאות אפקה צ.א.ר שותפות מוגבלת 511996803		
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אבירם אדריכלים בע"מ 514646421		







תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14