

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 507-0346098**

**תא/4456 - מתחם שוק הדגים**

**תל-אביב**

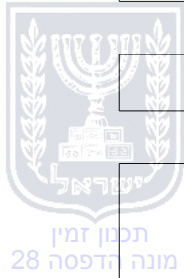
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית "שוק הדגים" היינה מרחב תכנון חדש בתחום "מבואות יפו" בסמוך לפארק החורשות. מדיניות התכנון הוגדרה במסמך המדיניות למבואות יפו. שטח מרחב התכנון הוא כ-9 ד' וממוקם בין הרחובות הרצל במזרח, רחוב 3426 במערב, רחוב התחייה בדרום וחלקה 80 בגוש 7053 בצפון. התכנית מציעה מרחב תכנון חדש בעל שימושים מעורבים מגורים, מסחר ותעסוקה. היא מחזקת ומדגישה את הרחובות העירוניים באמצעות חזיתות מסחריות פעילות, שטחים למבני ציבור, הרחבת דרכים קיימות וכן קובעת זיקות הנאה בתחום השטחים הסחירים לצורך שיפור הנגישות לציבור הרחב. הבינוי המוצע הינו המשכי לאופי הבינוי שנקבע בתכנית בוק פארק החורשות וכולל בנייה מרקמית וחזיתות מסחריות פעילות לאורך רחוב התחייה ורח' 3426 ובנייה גבוהה של 17 קומות ברחוב הרצל.

כמו כן, התכנית קובעת לשימור את מבנה המשרדים של שוק הדגים ההיסטורי במסגרת מגרש למבני ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/4456 - מתחם שוק הדגים
------------------------	-----------	--------------------------

מספר התכנית	507-0346098
-------------	-------------

שטח התכנית	9.256 דונם
------------	------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4

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 178300

קואורדינאטה Y 661850

**1.5.2 תיאור מקום**

המתחם נמצא בין רח' הרצל ממזרח, רח' התחייה מדרום, רח' 3426 ממערב וחלקה 80 בגוש 7053 מצפון.

**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	הרצל	168	
תל אביב-יפו	הרצל	162	
תל אביב-יפו	הרצל	166	
תל אביב-יפו	הרצל	164	
תל אביב-יפו	התחיה	2	

גבעת הרצל, אזור המלאכה - יפו

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7053	מוסדר	חלק	62, 65, 67-68, 74	21, 63-64

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/1883	א

**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/ 38 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 38.	6430	4650	11/06/2012
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/ 3440	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/3440 בתחום הקו הכחול.	5526	4150	10/05/2006
507-0177683	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0177683. הוראות תכנית 507-0177683 תחולנה על תכנית זו.	7234	4616	27/03/2016
507-0271700	כפיפות	הוראות תכנית 507-0271700 יבוטלו לעניין זכויות הבנייה. שאר הוראות תכנית זו ימשיכו לחול.	7304	8757	18/07/2016
תא/ 1883	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1883 ממשיכות לחול.	2403	866	12/07/1978
תא/ ג/ 1	כפיפות	הוראות תכנית תא/ג/1 יבוטלו לעניין זכויות הבנייה. שאר הוראות התכנית ימשיכו לחול.	5705	3996	20/08/2007
תא/ ע/ 1	כפיפות	הוראות תכנית תא/ע/1 יבוטלו לעניין זכויות הבנייה. שאר הוראות התכנית ימשיכו לחול.	5264	1594	15/01/2004
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/ 1046	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1046 ממשיכות לחול.	1439		28/03/1968

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 1092	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1092 ממשיכות לחול.	1570		30/10/1969
תא/ 250	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 250 ממשיכות לחול.	0		02/06/1955
תא/ 500	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 500 ממשיכות לחול.	598	912	08/05/1958



## 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				יוסי סיון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יוסי סיון		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		2	11/07/2018	אריה קמיל	16: 39 11/07/2018	טבלת הקצאה	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	19/03/2018	יוסי סיון	17: 15 19/03/2018	נספח בינוי מנחה	לא
הריסות ופינויים	מנחה	1: 500	1	09/03/2017	יוסי סיון	10: 56 10/03/2017	נספח הריסות ופינויים	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1	141	01/05/2014	גיורא סולר	09: 17 22/09/2015	תיק תיעוד	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	02/07/2017	אנה מולצ'נובסקי	12: 38 04/07/2017	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/08/2016	יוסי סיון	13: 46 30/08/2016	תשריט מצב מאושר	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			נצבא החזקות 1995 בע"מ	פתח תקוה	גרניט (1)	8	073-2333900	073-2333999	peria@equital-group.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קריית אריה, ת.ד. 10188.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נצבא החזקות 1995 בע"מ	פתח תקוה	(1)	8	073-2333900	073-2333999	peria@equital-group.com

(1) כתובת: קריית אריה, ת.ד. 10188.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	03-7247278	
בעלים				נצבא החזקות 1995 בע"מ	פתח תקוה	(1)	8	073-2333900	073-2333999	peria@equital-group.com

(1) כתובת: קריית אריה, ת.ד. 10188.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסי סיון	7066	יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158001	sivan@m-y-s.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אנה מולצינובסקי	2797077	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	anna@dgsh.co.il
אדריכל שימור	אדריכל	גיורא סולר	30140	גיורא סולר אדריכלים	ירושלים	לונץ משה	1	077-3212315		solararc@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	אריה קמיל	360	קמיל תרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן	תל אביב-יפו	נמל תל אביב	36	03-6961250	03-6961259	arie@ktap.co.il
מודד	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה (1)	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts.co.il

(1) כתובת: פארק גירון.

**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
גובה המבנה	המרחק האנכי מפני המדרכה הנמוכה הסמוכה למבנה, ועד למפלס העליון של גג המבנה.
מספר קומות	מס' הקומות כולל את כל הקומות בבניין מעל לקרקע, כולל קומת הקרקע, קומת הגג החלקית, קומות טכניות באם יתוכננו.
מתחם	מרחב התכנון הכולל את כל תאי השטח בתכנית.
שטח דירה	סך השטחים העיקריים ושטחי השירותים, לא כולל שטח גזוזטראות ושטחי שירות משותפים.
תכסית	היטל העל, כולל כל קומות המבנה, גזוזטראות, וכל חלק הבולט מהמבנה, על הקרקע.

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**

יצירת מרחב עירוני חדש המשלב מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור תוך הדגשת רחובות עירוניים עם חזית מסחרית פעילה, חיזוק רחוב התחייה כציר ירוק, שיפור הנגישות והמרחב הציבורי, שימור אופי המקום ומתן מענה לשטחי ציבור נדרשים ע"י הקצאת שטח למבני ציבור.

יצירת המשך אינטגרלי לבנייני של תכנית בזק פארק החורשות ויצירת רצף עירוני אחיד ופעיל.

התכנית מאחדת ומחלקת את המגרשים בהסכמת הבעלים, משנה יעודי קרקע, מוסיפה זכויות בניה ומגדירה מבנה לשימור.

הבנייני בתכנית זו מקסימלי וכולל 148 יח"ד, בגובה משתנה בין 8-17 קומות. לא ניתן לחרוג מהגובה, וחריגה ממנו תהווה סטיה ניכרת לתכנית זו.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- (1) איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- (2) שינוי יעוד קרקע מאזור תעשייה לשטח עירוני מעורב, למבנים ומוסדות ציבור ולדרכים.
- (3) קביעת שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור
- (4) הגדלת שטחי הבניה הסחירים לפי השימושים הבאים: מגורים 17,264 מ"ר, מסחר 1080 מ"ר.
- (5) הקצאת שטח למבני ציבור בהיקף של כ-1300 מ"ר וקביעת זכויות בנייה למבנים ומוסדות ציבור בהתאם לתכנית תא/מק/צ.
- (6) הרחבת דרכים בהיקף המתחם.
- (7) קביעת הוראות בניה והנחיות לעיצוב אדריכלי הכוללות. בנייה בקו 0 לרחובות ההיקפים, קולונדה בקומת הקרקע וחזית מסחרית פעילה, בנייה מרקמית ובנייה גבוהה 8-17 קומות, קביעת קווי בניין בין מבני המגורים ומבני הציבור.
- (8) קביעת הוראות לאצירת אשפה, פריקה וטעינה בתת הקרקע וחללים טכניים

(9) קביעת הוראות לחזית מסחרית פעילה לאורך הרחובות העירוניים.

(10) קביעת הוראות למבנה שנקבע לשימור בתחום התכנית.

(11) קביעת הוראות להריסות ופינוי של המבנים הקיימים המיועדים להריסה.

(12) קביעת זיקת הנאה לשימוש ולמעבר לציבור כמסומן בתשריט והוראות לפיתוח תחום הזיקה.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	101
מבנים ומוסדות ציבור	201
דרך מאושרת	502, 501
דרך מוצעת	402, 401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	201
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	201
זיקת הנאה	עירוני מעורב	101
חזית מסחרית	עירוני מעורב	101
מבנה להריסה	דרך מאושרת	502, 501
מבנה להריסה	דרך מוצעת	402, 401
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201
מבנה להריסה	עירוני מעורב	101
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	201
קו בנין עילי	דרך מאושרת	501
קו בנין עילי	דרך מוצעת	402, 401
קו בנין עילי	עירוני מעורב	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	402, 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	עירוני מעורב	101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	6,300	68.06
דרך מאושרת	2,956	31.94
סה"כ	9,256	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,954.63	31.92
דרך מוצעת	870.51	9.41
מבנים ומוסדות ציבור	1,300.31	14.05
עירוני מעורב	4,130.02	44.62
סה"כ	9,255.47	100

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****עירוני מעורב****4.1.1****שימושים**

א. קומת המרתף :  
כל שימוש המותר בתכנית ע"1 על שינויה  
ב. בשני מפלסי הכניסה למבני המגורים :  
מבואות ראשיים למבנים, שטחים טכניים (נסתרים מתואמים בת.עיצוב), שימושים לרווחת  
הדירים, שימושי מסחר, תעסוקה ושירותי בריאות  
ג. שאר הקומות מעל קומת הקרקע ומפלסי הכניסה :  
מגורים, מבואות קומתיות, שטחים טכניים, משרדים ושירותי בריאות ושימושים בעלי אופי  
ציבורי.  
ד. מפלס הגג :  
בהתאם לתכנית ג'1 על שינויה.

שימושים שאינם למגורים יהיו באגפים נפרדים או בקומות נפרדות. מיקומם הסופי יקבע בתכנית  
העיצוב.

**4.1.2****הוראות****הוראות בינוי**

א

- (1) יותרו מס' בניינים בתאי שטחי 101 ו-201.  
תכנית מותרת: תכנית מותרת בתחום מגרש 101 65%. תכנית המגדל (מבנה א' בנספח הבינוי)  
לא תעלה על 650 מ"ר.
- (2) מס' קומות: מבנה א' עד 17 קומות ובגובה עד 64.5 מ', מבנה ב' עד 8 קומות ובגובה עד 33 מ',  
מבנה ג' עד 9 קומות ובגובה עד 36.5 מ'. גובה המבנים יחושב מהמפלס הנמוך ביותר של המדרכה  
הסמוכה למבנה על הרחוב הראשי.
- (3) בתחום תא שטח 101 לא תתאפשר הקמת דירות גן
- (4) חזית מסחרית מחייבת ברחוב הרצל וברחוב התחייה. ברחובות אלו לפחות 2/3 מאורך חזיתות  
המבנים יהיו מסחריות (חריגה מהנחיה זו תהווה סטייה ניכרת). גובה קומה מסחרית לא יפחת מ-  
3.75 מ' ולא יגדל מ-7 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה ויתואם בתכנית העיצוב. החזיתות המסחריות  
יתפקדו כחזיתות פעילות לרחוב
- (5) לא יותרו בליטות מקו בניין מקס' עילי לרבות מרפסות
- (6) לא יותרו מחסנים דירותים בקומות המגורים.
- (7) לאורך רחובות הרצל, התחייה ואבולעפייה קומת הקרקע בתא שטח 101 תהיה בנסיגה של 4 מ'  
לפחות מגבול המגרש בהתאם לתשריט מצב מוצע.
- (8) תחום זיקות הנאה :
- א. תכנון המרחב הציבורי בתחום זיקות ההנאה יקבע בתכנית העיצוב ויכלול בין היתר התייחסות  
לנושאים הבאים : גינון, צל, נגישות למסחר למבני המגורים ולמבנה הציבור בתא שטח 201  
ונראות מהרחובות ההיקפים.
- ב. לא תותר הקמתן של גדרות בתחום זיקת ההנאה למעט גדרות בין תאי שטח 101 ו-201 ככל  
שידרש
- ג. תותר חציית זיקת הנאה לציבור שלאורך רח' 3426 ע"י רכבים לצורך כניסה למרתף חניה  
ולחצר תפעולית.
- (9) אוורור מאולץ :

## 4.1

## עירוני מעורב

לכל שטחי המסחר ולמרתפי החניה יתוכננו פירי מנדוף ואוורור לכל גובה המבנה ובגובה של 2 מ' מעל מפלס הגג העליון. פירי האוורור יתוכננו באופן אינטגרלי במבנים.  
(10) גינון וצל:

תא שטח 101 יהיה מגונן ומוצל ובהתאם להנחיות המרחביות הרלוונטיות לעניין זה התקפות לעת הוצאת ההיתר. תכנון נופי יבוצע ויתואם במסגרת תכנית העיצוב. בתחום הגינון עומק השתילה יהיה לפחות 1.5 מ' בין מפלס הפיתוח לבין המפלס העליון של תקרת המרתף. התכנון הנופי יאפשר הצללת צמחיה לאורך המעברים המסומנים בזיקות ההנאה ותחומים מגוננים לשהייה ממושכת.

ב

## מרתפים

- (1) הוראות ע"1 יכולו בכל תחום המרתפים
- (2) על מנת להבטיח שטחים חדירי מים וחלחול, בהתאם לתמ"א 4/ב'4 ועל מנת להבטיח פיתוחנופי איכותי במפלס הקרקע יש להבטיח 15% שטחי חלחול. ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בשטח המגרש בהיקף הנדרש, במידה ויותקנו אמצעים אחרים להחדרת מי הנגר כדוגמת בורות חלחול, קידוחי החדרה וכדומה, ובכפוף לאישור רשות המים על פי דין"ומה"ע.
- (3) שטחי החלחול יפותחו וימוקמו כשטח נטיעות וגינון אפקטיבי שישתר את כלל הציבור, מיקומו ייקבע בתכנית העיצוב.
- (4) החניה התת קרקעית תהיה משותפת לכל המתחם, כולל פריקה וטעינה, אצירה ופינוי אשפה.
- (5) אוורור החניונים התת-קרקעיים יעשה דרך גגות המבנים בלבד.
- (6) כניסה לחניון המגרש הציבורי (תא שטח 201) תהיה דרך כניסה לחניה של תא שטח 101 ותירשם זכות מעבר בהתאם.
- (7) שימושים עיקריים בתת הקרקע מותנים באישור המשרד להגנת הסביבה בכפוף לסקר הערכת סיכונים.

ג

## קווי בנין

- (1) כמופיע בתשריט.
- (2) המרווח בין המגדל (מבנה א' בנספח בינוי) לבין המבנה המרקמי בחזית הפונה לרח' הרצל (מבנה ב' בנספח בינוי) לא יפחת מ-10 מ' בין הגזוזטראות, יחד עם זאת יותר חיבור של שני המבנים ע"י אלמנטים ארכיטקטוניים (קורות, פרגולות, קולונדה וכדומה) בקומת קרקע בלבד בהתאם להמלצות למיתון רוחות שיוכנו בשלב הבקשה להיתר למגדל.
- (3) המרווח בין המבנים המרקמיים (מבנים ב' ו-ג' בנספח בינוי) לא יפחת מ-8 מ', אך יותר חיבורם בקומת קרקע ע"י הקומה המסחרית הרציפה ובמפלס הכניסה למגורים.
- (4) המרווח בין מבנה א' לבין תא שטח 201 לא יפחת מ-10 מ'. המרווח בין מבנה ג' לתא שטח 201 לא יפחת מ-5 מ'.

ד

## הנחיות מיוחדות

- (1) מספר יחידות דיור מקסימלי בתחום התכנית 148.
- (2) שטח דירה ממוצע לא יעלה על 97 מ"ר ולא יפחת מ-88 מ"ר. ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים במקום ממ"דים, תותר המרה של שטחי השירות העודפים שהיו מיועדים לממ"דים בקומה (8 כפול מספר יח"ד) לשטח עיקרי. שטח הדירה הממוצע יעודכן בהתאם.



## 4.1

## עירוני מעורב

(3) תמהיל הדירות ייקבע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח ויחייב יצירת מגוון של דירות קטנות, בינוניות וגדולות.

## 4.2

## מבנים ומוסדות ציבור

## 4.2.1

## שימושים

(1) על-פי תכנית תא/מק/צ על תיקוניה.  
 (2) המבנה המסומן לשימור בתא שטח 201 ישמש לצורכי ציבור בהתאם להנחיות מה"ע או מי שהוסמך על-ידו.

## 4.2.2

## הוראות

א

## הוראות בינוי

(1) על-פי תכנית תא/מק/צ על תיקוניה.  
 (2) יותרו מס' בניינים על מגרש.  
 (3) בהתאם להנחיות תכנית המתאר תא/5000 ס' 3.1.4 ו' בשטח שייעדו למבנים ומוסדות ציבור תותר תוספת של רח"ק 1 מעבר לרח"ק המירבי, ובלבד ששטחי הבניה העולים על שטח הבניה המרבי ייוחדו למצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג ההיצר סיכוך מלא, אך ללא קירות

ב

## מרתפים

(1) הוראות ע"1 יכולו בכל תחום המרתפים  
 (2) אוורור החניונים התת-קרקעיים ייעשה דרך גגות המבנים בלבד.  
 (3) כניסה לחניון המגרש הציבורי (תא שטח 201) תהיה דרך כניסה לחניה של תא שטח 101 ותירשם זכות מעבר בהתאם.  
 (4) שימושים עיקריים בתת הקרקע מותנים באישור המשרד להגנת הסביבה בכפוף לסקר הערכת סיכונים.

## 4.3

## דרך מאושרת

## 4.3.1

## שימושים

באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בתכניות התקפות על תיקוניהן, בתכנית המתאר תא/5000 וע"פ הקבוע בהוראות חוק התכנון והבניה ביעוד דרך

## 4.3.2

## הוראות

א

## דרכים

לא יותר אזור פריקה וטעינה מעל הקרקע בתחום דרך מאושרת.

## 4.4

## דרך מוצעת

## 4.4.1

## שימושים

באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בתכניות התקפות על תיקוניהן, בתכנית

4.4	דרך מוצעת
	המתאר תא/5000 וע"פ הקבוע בהוראות חוק התכנון והבניה ביעוד דרך. לדוגמא: דרך, תוואי למעבר רכב, הולכי רגל, אי תנועה, קירות תומכים ומתקני דרך, גינון, ריהוט רחוב, תאורה, שילוט, הצללה.
4.4.2	הוראות
א	<b>דרכים</b> לא יותר אזור פריקה וטעינה מעל הקרקע בתחום דרך מוצעת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	
					עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
עירוני מעורב	מגורים	101	4129	12580	4684		(1) 16516	(1) 34860	(1) 60	148	36	(2)	(2)	(1) 4	(3)	(3)	
עירוני מעורב	מסחר	101	4129	800	280								1				
מבנים ומוסדות ציבור		201	1300	(4) 2600	910		5200	8710	60			17	5	4	0	5	



תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 28



תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 28

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר	קו בניה (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
1776	(3)	(3)	101	מגורים	עירוני מעורב
			101	מסחר	עירוני מעורב
	3	0	201		מבנים ומוסדות ציבור

תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**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:

א. מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי הבניין, בגובה ובתכסית המותרים. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הנ"ל - בטלות. הזכויות הכלולות בטבלה זו כוללות את הזכויות מתוקף תכניות ג'1 ו-ע'1.

ב. שטחי הבניה מעל הקרקע בתא שטח 101 כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות. סך כל השטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 18,344 מ"ר, לא כולל שטחי גזוזטראות.

- תותר המרת שטחים בין השימושים השונים בתא שטח 101 בתנאי שהשטח הכולל לשימוש מגורים לא יעלה על 17,264 מ"ר. תוספת שטח לשימוש מגורים מעבר ל-17,264 מ"ר בתכנית זו מהווה סטייה ניכרת.

- בתא שטח 101 תותר המרה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הקרקע באותו שימוש ובתנאי שיוותרו 30% שטחי שירות. ניתן יהיה לאפשר גמישות בעת הוצאת היתר עד 27% שטחי שירות. חריגה מהוראות אלו תיחשב סטייה ניכרת.

ג. לא יותר ניוד שטחים מקומות המרתף אל המפלסים מעל הקרקע.

ד. ככל שיוקנו מרחבים מוגנים קומתיים במקום ממ"דים, תותר המרה של שטחי השירות העודפים שהיו מיועדים לממ"דים בקומה (8 מ"ר כפול מספר יחידות הדיר) לשטח עיקרי. שטח דירה ממוצע יעודכן בהתאם.

חישוב זכויות הבנייה לגזוזטראות, הינו לפי 12 מ"ר ממוצע ליח"ד. שטח הגזוזטראות לא יחושב במניין השטחים העיקריים ובחישוב גודל הדירה.

ה. זכויות הבנייה עבור תא שטח 201 נקבעו בהתאם לתכניות תא/מק/צ לשטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת ולפי התכנית ע'1 לשטחים מתחת לכניסה הקובעת. במידה, ולא יהיה ניתן לממש את זכויות הבניה בשלמותן, הזכויות הלא ניתנות למימוש יתבטלו.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור כל השימושים בתא שטח 101.

(2) כמופיע בסעיף 4.1.2.א. (ס.ק.2).

(3) כמופיע בתשריט. קומה קרקע תהיה בנסיגה של 4 מ' מקו זכות הדרך..

(4) בשטח שיעדו למבנים ומוסדות ציבור תותר תוספת של רח"ק 1 מעבר לרח"ק המירבי, ובלבד ששטחי הבניה העולים על שטח הבניה המרבי ייוחדו למצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג ההיצור סיכוך מלא, אך ללא קירות.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

תנאים להגשת בקשה להיתר בניה:

- (1) אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית.
- (2) עריכת סקר היסטורי ושימושי קרקע במתחם כולל ביצוע בדיקות קרקע, בדיקות גזי קרקע בכל המתחם כתנאי למתן היתר בניה וטיפול בזיהומים באם ימצאו בהתאם להנחיות המשרד להגנ"ס.
- תנאים למתן היתר בניה
- (3) הבטחת רישום הפרצלציה בלשכת המקרקעין
- (4) הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין
- (5) הבטחת רישום השטחים שבזיקת הנאה לציבור
- (6) ההתחייבות להריסת כל המבנים והסככות בהתאם לנספח ההריסות ופינוי כל פסולת הבניין ובכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.
- (7) עמידה בהנחיות מה"ע וקובץ הנחיות בניה ירוקה התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.
- (8) אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתיק תיעוד מלא של מתחם שוק הדגים.
- (9) הבטחת שימור המבנה המסומן לשימור בתשריט, תיאום היתר הבנייה/ היתר שיפוץ למבנה המסומן לשימור בתשריט מול מחלקת השימור.
- (10) קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר חניונים ואיטום נגד חדירת גזי קרקע במידה ויידרש.
- (11) תחזוקת השטחים בזיקות ההנאה תקבע בהסכם תחזוקה בין היזם לבין גורמי העירייה. העירייה תהא רשאית למנות מתחזק חלופי לשטחי זיקות ההנאה, או לתחזק בעצמה ולגבות מהדיירים את ההוצאות הדרושות לשם אחזקתם.

**6.2****תנאים למתן היתרי איכלוס**

- (1) רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
- (2) רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים בתכנית
- (3) רישום בפועל של זיקות ההנאה בתחום תא שטח 101 לטובת הציבור.
- (4) שימור ושיפוץ בפועל של המבנה המסומן בתשריט כמבנה לשימור בהתאם לתיק התיעוד המאושר ולהנחת דעתו של מה"ע.
- (5) הכנת תרשים לצרכי רישום (תצ"ר) ורישום בפועל של תצ"ר בלשכת רישום מקרקעין.
- (6) המצאת אישור סופי של המשרד להגנת הסביבה בנושא בדיקות קרקע והיועצים הסביבתיים שלוו את הבקשה להיתר.
- (7) תנאי למתן היתר אכלוס הריסת המבנים בתחום הדרכים ובכלל השטחים הציבוריים המסומנים להריסה בנספח ההריסות
- (8) השלמת הפיתוח הנופי בכל תחום התכנית כולל בזיקות ההנאה לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו והתחייבות לאחזקה שוטפת לטווח ארוך של השטחים הפתוחים
- (9) חתימה על הסכם תחזוקה מול חברת ניהול למבני המגורים הפרטיים וכל השטחים המשותפים

**6.3****עיצוב אדריכלי**

- (1) לתכנית תוכן תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח עפ"י הנחיות מה"ע התקפות לעת הוצאת ההיתר ותובא לאישור הוועדה המקומית טרם הוצאת היתר הבניה.
- (2) תכנית העיצוב תכלול את כל תאי השטח שבתחום התכנית כולל תחום זיקות ההנאה



<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>(3) תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה בת-קיימא עפ"י הנחיות מה"ע התקפות לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>(4) התכנית תקבע את תמהיל יח"ד ותחייב יצירת מגוון של דירות כולל שיעור של דירות קטנות וגדולות.</p> <p>(5) בשטחים פרטיים, בזיקות הנאה ובשטחים ציבורים המיועדים לתנועת הולכי רגל ושהייה ממושכת תכנית העיצוב והפיתוח תעסוק בין היתר בנושאים הבאים: צל, גינון, נגישות לעגלות ובעלי מוגבלות, נגישות אל מבני הציבור, מיקום כניסות למבני המגורים, מיקום מבני תשתית ומתקנים טכניים, שבילי אופניים, כניסה לחניונים, מיקום, היקף ועיצוב קומות המסחר והתעסוקה כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע.</p> <p>(6) לעת הגשת תכנית העיצוב יש לאשר תיק תיעוד מלא לבניין לשימור. תכנית העיצוב תכלול תיאום שימור ושיפוץ המבנה לשימור בתא שטח 201 על בסיס תיק התיעוד המאושר.</p>	
<p><b>מרתפים</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>(1) המרתפים יהיו כפופים להוראות של תכנית ע' 1 למעט זכויות הבניה המפורטות בפרק 5.</p> <p>(2) רמפת הכניסה למרתף תהיה משותפת לתאי השטח 101 ו-201, ותהיה מרחוב 3426.</p> <p>(3) החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>(4) החניה תוסדר בתחום המגרשים.</p> <p>(5) במידה ויהיו מרתפי חניה משותפים, ייקבעו זיקות הנאה ומעבר בין המרתפים השונים. לשם כך ירשמו זיקות הנאה לרכב בשטחי המרתפים של כל המגרשים.</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>(1) שטח זיקת ההנאה בתכנית הינו כ-1530 מ"ר. ניתן יהיה לקבוע שינויים במיקום המדויק של זיקות הנאה מהמופיע בתשריט בתכנית עיצוב אדריכלי, ללא שינוי בגודל של הזיקה.</p> <p>(2) השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה יהיו פתוחים למעבר הציבור הולכי רגל ואופניים ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום מקרקעין. כמו כן, תתאפשר חציית התחום של זיקת הנאה באזור הכניסה לחניון תת-קרקעי לרכב תפעולי ולצורך כניסה למרתפי החניה של המגרש הציבורי בתא שטח 201.</p> <p>(3) לא תתאפשר הקמת גדרות בתחום זיקת ההנאה.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>(1) יבוצעו בכל מגרש פתרונות לאיסוף מי נגר עילי והחדרתם לקרקע. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים.</p> <p>(2) יובטחו פתרונות ורטיקאליים למערכות האוורור של הבניינים ובכלל זה אוורור החניונים והמסעדות. פליטת האוויר תהיה במפלס הגג בתחום הבניינים. לא תותר פליטת אויר במפלסי הולכי הרגל ו/או בשטחים המיועדים לשימוש הציבור הרחב.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>(1) התשתיות ומתקנים הנדסיים יהיו, ככל הניתן, תת-קרקעים ויתואמו בתכנית העיצוב.</p> <p>(2) לא יותר חיבור בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>(1) עפ"י הוראות תמ"א/34/ב/4.</p> <p>(2) ניהול מי נגר יהיה בהתאם לאישורי רשות המים כפי שיקבעו בשלב הבדיקות להיתרי הבנייה. על מנת להבטיח שטחים חדירי מים וחלחול, בהתאם לתמ"א 34 ב' 4 ועל מנת להבטיח פיתוח נופי איכותי בפלס הקרקע יש להבטיח 15% שטחי חלחול. ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים</p>	

<b>6.8</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	חדירי מים בשטח המגרש בהיקף הנדרש, במידה ויותקנו אמצעים אחרים להחדרת מי הנגר כדוגמת בורות חלחול, קידוחי החדרה וכדומה, ובכפוף לאישור רשות המים על פי דין" ומה"ע
<b>6.9</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	(1) באם נפח חומרי החפירה יהיה גדול מ-50,000 ממ"ק, יוכן לתכנית העיצוב האדריכלי נספח לטיפול בחומרי החפירה. הטיפול בחומרי החפירה יהיה בכפוף לממצאי בדיקות הקרקע ואישורי המשרד להגנת הסביבה.
<b>6.10</b>	<b>תחזוקה</b>	על כל מגרש חלה חובת תחזוקה ע"י חברת ניהול ואחזקה לניהול הבנינים, החניה וכל המתקנים המשותפים. חובת ניהול תירשם כהערת אזהרה בספרי המקרקעין.
<b>6.11</b>	<b>שימור</b>	(1) לא תותר הריסת המבנה לשימור. (2) למרות האמור לעיל, במקרים מיוחדים תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר שינויים פנימיים ואף תוספת בנייה עפ"י חו"ד מהנדס העיר. (3) הנחיות אדריכליות למבנה לשימור יקבעו לאור מסקנות תיק התיעוד ובתאום עם מחלקת השימור ואישורו ע"י מהנדס העיר.
<b>6.12</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>	(1) כל הוראות הבניה של תכנית האיחוד והחלוקה החדשה יהיו כמפורט בתכנית זו. (2) הכנת תשריט לצרכי רישום ורישומו בלשכת רישום המקרקעין יחול על מבקש ההיתר ועל אחריותו. (3) האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי טבלת ההקצאות, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ויירשמו בלשכת רשם המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק.
<b>6.13</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	(1) השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. (2) העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.
<b>6.14</b>	<b>סטיה ניכרת</b>	החריגות הבאות יהיו סטייה ניכרת מתכנית זו: (1) חריגה ממספר הקומות המקסימלי כפי שנקבע בפרק 4 בתכנית זו, (2) חריגה ממספר יח"ד בתא שטח 101 (3) חריגה משטחי השירות המפורטים בהערות לפרק 5. (4) חריגה מהשטח המותר למגורים בהתאם לפרק 5.
<b>6.15</b>	<b>דרכים וחניות</b>	(1) הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה. (2) לא תותר חניה על קרקעית. (3) הסדרי הפריקה/טעינה ופינוי האשפה יהיו בתת הקרקע. (4) מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת אישור הבקשה להיתר. (5) יותקנו חניות אופנועים ואופניים על פי התקן התקף לעת הוצעת היתרי בניה ובהתבסס על

<b>6.15</b>	<b>דרכים וחניות</b>
	ההנחיות המרחביות המאושרות על ידי הוועדה המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בנייה	הפרויקט בתחום תא שטח 101 יבוצע כולו בשלב אחד
2	אכלוס	הריסת המבנים בתחום הדרכים ובכלל השטחים הציבוריים המסומנים להריסה בנספח ההריסות

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מיום אישורה של התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28