

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0884080

תא/מק/ 4899 - רה פרצלציה בגוש 7069 שכונת התקווה

תל-אביב

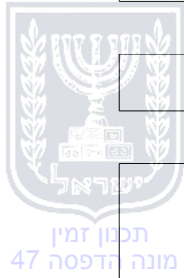
מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005084194/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית רה פרצלציה אשר עיקרה חלוקה ורישום של מגרשי מגורים, קביעת שטח ציבורי פתוח ודרכים.

התכנית מסדירה את חלקות 139,81 בגוש 7069 הגובלות ברחובות: מצפון רחוב חנוך, מדרום רחוב יקותיאל, ממערב רחוב הרותם ותדהר וממזרח חלקה מס' 5.

על התכנית חלה תכנית תא/2215 'תכנית שיקום שכונת התקווה' המאושרת מיום 26.03.1992, על שינוייה. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המאושרת בתחומה.

התכנית כוללת חלקה בבעלות רשות הפיתוח בשלמותה וחלקה בבעלות עיריית תל אביב-יפו בשלמותה. התכנית קובעת חלוקה למגרשים בהתאם לסקר המחזיקים וככל הניתן בהתאם למצב הבנוי תוך שאיפה לשמירה וחזקת הקהילה הקיימת וכן על מנת לעודד פיתוח והתחדשות עירונית השומרת ככל הניתן על אופייה של השכונה. התכנית מסדירה מצב קיים ללא תוספת של זכויות בנייה מעבר למצב המאושר. כמו כן, משנה הוראות בינוי, הוראות לאיחוד מגרשים, הגדרת צפיפות וגודל יח"ד מינימלי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0884080

1.2 שטח התכנית 8.190 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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 180028

קואורדינאטה Y 662160

חלקות 139,81 גוש 7069

1.5.2 תיאור מקום

שטח התוכנית ממוקם בחלקה המערבי של שכונת התקווה.

גבולות התכנית:

מצפון רחוב חנוך ורחוב הרותם

מדרום רחוב יקותיאל

ממערב רחוב הרותם ותדהר

ממזרח חלקה מס' 5.

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	גואל	א28	
תל אביב-יפו	גואל	33	
תל אביב-יפו	גואל	35	
תל אביב-יפו	גואל	39	
תל אביב-יפו	גואל	24	
תל אביב-יפו	גואל	28	
תל אביב-יפו	הרותם	13	
תל אביב-יפו	הרותם	17	
תל אביב-יפו	הרותם	12	
תל אביב-יפו	הרותם	6	
תל אביב-יפו	הרותם	11	
תל אביב-יפו	הרותם	14	
תל אביב-יפו	הרותם	א17	
תל אביב-יפו	הרותם	15	
תל אביב-יפו	הרותם	8	
תל אביב-יפו	חנוך	4	
תל אביב-יפו	חנוך	2	
תל אביב-יפו	טרפון	5	
תל אביב-יפו	טרפון	3	
תל אביב-יפו	טרפון	2	
תל אביב-יפו	טרפון	4	
תל אביב-יפו	טרפון	1	
תל אביב-יפו	יאר	3	

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	יאיר	2	
תל אביב-יפו	יאיר	4	
תל אביב-יפו	יאיר	6	
תל אביב-יפו	יאיר	4א	
תל אביב-יפו	יאיר	5	
תל אביב-יפו	יאיר	1	
תל אביב-יפו	יקותיאל	1	
תל אביב-יפו	למואל	3	
תל אביב-יפו	למואל	6	
תל אביב-יפו	למואל	2	
תל אביב-יפו	למואל	4	
תל אביב-יפו	למואל	7	
תל אביב-יפו	למואל	11	
תל אביב-יפו	למואל	9	
תל אביב-יפו	למואל	1	
תל אביב-יפו	מבחר	9	
תל אביב-יפו	מבחר	5	
תל אביב-יפו	מבחר	3	
תל אביב-יפו	מבחר	10	
תל אביב-יפו	מבחר	1	
תל אביב-יפו	מבחר	8	
תל אביב-יפו	מבחר	11	
תל אביב-יפו	מבחר	12	
תל אביב-יפו	מבחר	7	
תל אביב-יפו	מבחר	6	
תל אביב-יפו	מבחר	4	
תל אביב-יפו	מבחר	2	

שכונת התקווה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7069	מוסדר	חלק	81, 139	

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תא/ 5000</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
<u>תא/ 2215</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2215 ממשיכות לחול.	3988	2621		26/03/1992
<u>507-0271700</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית - 507-0271700. הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו.	7304	8757		18/07/2016
<u>תא/ מק/ 2215 / א/ 1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 2215 / א/ 1 ממשיכות לחול.	4695			05/11/1998
<u>תא/ ג/ 3</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג/ 3. הוראות תכנית תא/ ג/ 3 תחולנה על תכנית זו.	6851	7239		03/08/2014
<u>תא/ ע/ 1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594		15/01/2004
<u>תמא/ 4 / 2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<u>תמא/ 1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>507-0488999</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג/ 3א. הוראות תכנית תא/ ג/ 3א תחולנה על תכנית זו.	7605	581		24/10/2017

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				א.סנדלר ע.בורנשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		א.סנדלר ע.בורנשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/08/2021	עיריית תל אביב-יפו אגף לתכנון עיר	13: 33 13/08/2021		לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	13/12/2023	דור בן שטרית	11: 29 14/12/2023	טבלת הקצאה	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	16/07/2023	א.סנדלר ע.בורנשטיין	10: 43 16/07/2023	נספח בינוי	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע	1: 500		25/05/2021	עיריית תל אביב-יפו אגף לתכנון עיר	16: 28 11/08/2021	נספח מימוש תמריץ - "מגורים ב' מועדף" תא/2215	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5218106	03-5216445	

תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5218106	03-5216445	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	א.סנדלר ע.בורנשטיין	11736643		תל אביב- יפו	הלה טוני	2	052-8371007		archinton@g mail.com
	מהנדס	עיריית תל אביב-יפו אגף לתכנון עיר	501500789	ועדה מקומית תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5218106		
	שמאי	דור בן שטרית	415362	עיריית תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול		03-7241468		ben- shitrit_d@ma il.tel- aviv.co.il
	מודד	בן חיים רם	723		ראשון לציון	חומה	12	03-9613720		ram@ram.or g.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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
בנין קיים	לעניין תכנית זו "בנין קיים" ודומיהם מתייחסים לבניין אשר התקבל לגביו היתר ו/או כפי שמתועד בתצ"א מצב קיים עד שנת 1981 כולל ומאושר על-ידי מודד מוסמך כי אין שינוי בין התצ"א למצב הקיים בשטח.
יחידת דיור בשטח מינימלי	יחידת דיור ששטחה לא יפחת מ-47 מ"ר כולל שטח ממ"ד (להלן יחידה מינימלית).
יחידת דיור גדולה	יחידת דיור ששטחה לא יפחת מ-90 מ"ר כולל שטח ממ"ד.
יחידת דיור קטנה	יחידת דיור ששטחה לא יפחת מ-70 מ"ר כולל שטח ממ"ד.

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**

התכנית מסדירה את המגרשים על ידי חלוקתם לתאי שטח, בדרך של איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. זאת בהתאם למצב הקיים בשטח ככל הניתן ועל-ידי כך מעודדת את התחדשות האזור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
- קביעת תאי שטח על-פי המצב הבנוי בפועל ומיקום גדרות קיימות, ככל הניתן.
- קביעת ייעודי דרך התואמים את הוראות תכנית תא/2215 ואת עקרונות החלוקה לתאי שטח בתכנית זאת ומערך הדרכים.
- שינוי ייעוד ממגורים ב' לשטח לצרכי ציבור, שטח ציבורי פתוח ושביל.
- קביעת הוראות בינוי לקווי בנין, מספר קומות וגובה מקסימאלי.
- קביעת גודל יחידות דיור וצפיפות.
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- קביעת הוראות לאיחוד תאי שטח.
- קביעת זיקות הנאה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1, 10 - 19, 2, 20 - 29, 3, 30 - 37, 4 - 9
מבנים ומוסדות ציבור	300
שטח ציבורי פתוח	200, 201, 203
דרך מאושרת	100 - 103
דרך מוצעת	150 - 155, 157 - 160
דרך משולבת	202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	100 - 102
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	154
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	300
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	1, 11, 12, 2, 20, 21, 27, 30, 35, 37, 4, 7
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	200
זיקת הנאה	מגורים ב'	32
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	201
קו בנין עילי	דרך מאושרת	101
קו בנין עילי	דרך מוצעת	152, 157, 158
קו בנין עילי	מגורים ב'	1, 10 - 19, 2, 20 - 29, 3, 30, 31, 33, 4 - 9
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	100 - 103
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	150 - 155, 157 - 160
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1, 10 - 19, 2, 20 - 29, 3, 30 - 37, 4 - 9
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	200, 201, 203
שטח להשלמה	דרך מוצעת	159
שטח להשלמה	מבנים ומוסדות ציבור	300
שטח להשלמה	מגורים ב'	31 - 37

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	5,856	71.61
איזור מיוחד	25	0.31
דרך מוצעת	312	3.82
דרך קיימת	1,702	20.81

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	283	3.46
סה"כ	8,178	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,820.21	22.16
דרך מוצעת	1,162.04	14.15
דרך משולבת	156.7	1.91
מבנים ומוסדות ציבור	27.54	0.34
מגורים ב'	4,748.31	57.82
שטח ציבורי פתוח	297.57	3.62
סה"כ	8,212.38	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מעל הקרקע: כאמור בתכנית מפורטת מס' 2215 על שינוייה. ב. מתחת לפני הקרקע: כאמור בתכנית מתאר מקומית 'ע-1 מרתפים'.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. תוספת בנייה למבנה קיים:</p> <p>א. הוועדה המקומית תאפשר תוספת בנייה למבנה קיים בהתאם לטבלה 5.</p> <p>ב. תוספת בנייה למבנה קיים תותר בקונטור המבנה הקיים ו/או קווי הבניין על פי תכנית זו.</p> <p>2. הריסה ובניה מחדש</p> <p>זכויות הבנייה יהיו בהתאם לטבלת זכויות הבניה והערותיה.</p> <p>3. חלוקת תא שטח:</p> <p>תותר חלוקת תא שטח כאמור בסעיף 137 לחוק התכנון והבנייה, זאת בתנאי עמידה בתנאי בתוכנית 2215 ובתנאי הוכחת אפשרות ניצול זכויות הבנייה המותרות בכל חלקי תא השטח המוצעים בתכנית זו.</p> <p>4. איחוד תאי שטח:</p> <p>איחוד תאי שטח כאמור בתכנית תא/2215 סעיף 13א, יתאפשר עד שני מגרשים.</p> <p>5. הנחיות בינוי:</p> <p>א. הנחיות הבינוי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת מתן היתר הבנייה, למעט המצוין בסעיף זה.</p> <p>ב. תותר הבלטת מרפסת שלא בקומת הקרקע מקו בניין קדמי 0 בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה או עד שליש ממרכז הדרך הגובלת, הקטן מבניהם.</p> <p>ג. לא יותרו דירות גן בחזית הפונה לרחוב אלא דירות קרקע בלבד. למרות האמור לעיל תותר הקמת מרפסות בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב בתחום קווי הבניין.</p> <p>ד. מרפסת לא תבלוט יותר מ-1.2 מעבר לחזית הבניין.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>צפיפות:</p> <p>1. צפיפות הדיור בתא שטח פנוי לא תפחת מ-12 יחידות דיור לדונם, והיא תחושב ביחס לזכויות הבנייה במ"ר, כפי שהוגדרו בטבלת ההקצאות של תוכנית זו.</p> <p>2. הגדרת צפיפות ב"טבלת הגבלות וזכויות בנייה" כאמור בתוכנית מתאר מס' 2215 ובתוכנית מתאר 2215/א1, תבוטל. ביטול זה תקף גם במקרים של הריסה ובניה מחדש וגם במקרים של תוספת בנייה על מבנה קיים. הצפיפות תקבע על-פי תוכנית זו כאמור להלן לעניין מספר יחידות דיור ובהתאם להגדרת גדלי יחידות דיור בסעיף 1.9.</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>3. מספר יחידות דיור לתא שטח:</p> <p>א. לא תותר הקמת יותר מיחידת דיור מינימלית (לכל הפחות 47 מ"ר כולל שטח מוגן) אחת בתא שטח.</p> <p>ב. לא תותר הקמת יותר מיחידת דיור קטנה אחת בתא שטח.</p> <p>ג. יתרת יחידות הדיור בתא שטח יהיו בשטח של יחידת דיור גדולה.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכנית תא/מק/צ' - 507-0271700
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>א. גנים ציבוריים לרווחת התושבים הכוללים גינות, פיתוח שבילים, פינות ישיבה, תאורה, מערכות השקיה, מתקני משחק, הצללה וכדומה.</p> <p>ב. תותר זכות מעבר לתשתיות ציבוריות ולתשתיות חברת החשמל בשטחים הפתוחים הציבוריים.</p>
4.3.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	מיקומם של התשתיות המוזכרות לעיל יקבע במסגרת הבקשות להקמתם ובכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	<p>תותר סלילת מדרכות ומסעות, ריהוט רחוב, תשתיות עירוניות, מתקנים טכניים, גינות והצללה.</p> <p>או:</p> <p>השימושים המותרים בתחום יעוד דרך יהיו בהתאם להגדרת "דרך" ו"מתקני דרך" בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965</p>
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	<p>תותר סלילת מדרכות ומסעות, ריהוט רחוב, תשתיות עירוניות, מתקנים טכניים, גינות והצללה.</p> <p>או:</p> <p>השימושים המותרים בתחום יעוד דרך יהיו בהתאם להגדרת "דרך" ו"מתקני דרך" בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965</p>
4.5.2	הוראות
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	<p>תותר סלילת מדרכות ומסעות, ריהוט רחוב, תשתיות עירוניות, מתקנים טכניים, גינות והצללה.</p> <p>או:</p>

4.6	דרך משולבת
	השימושים המותרים בתחום יעוד דרך משולבת יהיו בהתאם להגדרת "דרך מושלבת" בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965
4.6.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי			
עיקרי						
		241	241	1	מגורים ב'	מגורים ב'
		201	201	2	מגורים ב'	מגורים ב'
		197	197	3	מגורים ב'	מגורים ב'
		276	276	4	מגורים ב'	מגורים ב'
		244	244	5	מגורים ב'	מגורים ב'
		268	268	6	מגורים ב'	מגורים ב'
		157	157	7	מגורים ב'	מגורים ב'
		175	175	8	מגורים ב'	מגורים ב'
		103	103	9	מגורים ב'	מגורים ב'
		85	85	10	מגורים ב'	מגורים ב'
		173	173	11	מגורים ב'	מגורים ב'
		98	98	12	מגורים ב'	מגורים ב'
		94	94	13	מגורים ב'	מגורים ב'
		116	116	14	מגורים ב'	מגורים ב'
		75	75	15	מגורים ב'	מגורים ב'
		119	119	16	מגורים ב'	מגורים ב'
		87	87	17	מגורים ב'	מגורים ב'
		70	70	18	מגורים ב'	מגורים ב'
		70	70	19	מגורים ב'	מגורים ב'
		85	85	20	מגורים ב'	מגורים ב'
		164	164	21	מגורים ב'	מגורים ב'
		83	83	22	מגורים ב'	מגורים ב'
		115	115	23	מגורים ב'	מגורים ב'
		79	79	24	מגורים ב'	מגורים ב'
		223	223	25	מגורים ב'	מגורים ב'
		141	141	26	מגורים ב'	מגורים ב'
		261	261	27	מגורים ב'	מגורים ב'
		114	114	28	מגורים ב'	מגורים ב'
		113	113	29	מגורים ב'	מגורים ב'
		109	109	30	מגורים ב'	מגורים ב'
		(1) 4	4	31	מגורים ב'	מגורים ב'
		(1) 20	20	32	מגורים ב'	מגורים ב'
		(1) 47	47	33	מגורים ב'	מגורים ב'
		(1) 84	84	34	מגורים ב'	מגורים ב'
		(1) 145	145	35	מגורים ב'	מגורים ב'
		(1) 8	8	36	מגורים ב'	מגורים ב'
		(1) 87	87	37	מגורים ב'	מגורים ב'

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

הוראות טבלה 5:

- א. ככל וקיים מבנה הבנוי בהיתר בניה קיים ותקף לעת אישור תכנית זו וזכויותיו גדולות מאשר הנקבע בתכנית זו, הזכויות המוקנות יהיו ע"פ ההיתר כאמור. במסגרת בקשה להריסה ובניה מחדש של מבנה כאמור יחושבו זכויות הבניה בניכוי הקלות כמותיות שניתנו במסגרת ההיתר.
- ב. תתאפשר תוספת 40% שטחים עיקריים בהתאם לאמור בסעיף 15א בתוכנית 2215 עבור 25% מהמגרשים הראשיים, בכפוף לנספח מימוש תמריצים על עדכוניו בעת הבקשה להיתר, ובכפוף לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. יתרת הוראות הבנייה יהיו כאמור בתוכנית 2215 ו-1/2215א על שינוייהן, למעט הנקבע על-פי האמור בתוכנית זו.
- ג. הטבלה אינה כוללת שטח למרחבים מוגנים ליחידות הדיור. שטחים אלו יתווספו בהתאם לחוק.
- ד. השטחים המוצגים בטבלה זו אינם כוללים את פרוטוקול תוספת שטחי שירות שנותר בעינו.
- ה. השטחים המוצגים בטבלה זו אינם כוללים שטחים שבתת הקרקע אשר יקבעו לפי תכנית ע 1.
- ו. השטחים המוצגים בטבלה זו אינם כוללים שטחים מתוקף תכנית ג 3 ו-ג 3א, אשר יקבעו לפי תכניות אלה.
- ז. תותר בנית מרפסות אחת מעל השנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. שטח מרפסת יהיה עד 14 מ"ר ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר כפול מספר יחידות דיור. שטח המרפסות יתווסף למניין השטחים העיקריים המפורט בטבלה ולא ימנה בחישוב גודל דירה.
- ח. בתאי שטח בהם זכויות הבנייה על פי טבלה 5, במסגרת התכנית המותרת בתוכנית זו, לא ניתנות למימוש, תהא הוועדה המקומית רשאית לאשר תוספת קומה בכפוף לתכנית עיצוב שתוגש במסגרת ההיתר, בהתאם לסעיף 6.8 (2) בתוכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 1. תא שטח להשלמה עפ"י הוראות סעיף 6.2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות

6.1

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- על תחום התכנית חלות ההגבלות 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 תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- הגובה המרבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.
- תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.
- תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.

6.2

השלמת מגרשים

- תאי השטח 31-37, 300 הינם מגרשים להשלמה.
- תאי שטח 31, 32, 33, 36 יוסדרו/ישלימו מגרשים גובלים ממזרח, במסגרת תכנית עתידית לאיחוד וחלוקה בחלקה 5 בגוש 6979.
- תא שטח 35 יוסדר/ישלים מגרשים גובלים ממזרח, במסגרת תכנית עתידית לאיחוד וחלוקה בחלקה 1 בגוש 6979.
- תא שטח 34 הינו מגרש השלמה לחלקה 71 בגוש 7069.
- תא שטח 37 הינו מגרש השלמה לחלקה 72 בגוש 7069.
- תא שטח 300 הינו מגרש השלמה לחלקה 138 בגוש 7069.
- על תאי שטח אלה תירשם הערה על ייעודם של מקרקעין, על-פי תקנה 27 לחוק המקרקעין, בדבר יעוד תאי השטח להשלמת מגרשים בחלקה גובלת.

6.3

איחוד וחלוקה

- האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי טבלת איזון והקצאה בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, לגבי השטח המסומן בתשריט כשטח לאיחוד וחלוקה חדשה.
- האיחוד והחלוקה החדשה יירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהתאם טבלת האיזון וההקצאה המהווה חלק מתכנית זו.

6.4

חניה

- תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בנייה.
- בבניינים בהם מתוכננת חניה תת קרקעית, יש לתכנן את רמפה בתוך תחום קו הבניין הקדמי בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ת"א-יפו.
- יותר איחוד רמפות במגרשים סמוכים.
- יותקנו חניות אופנועים ואופניים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה ובהתבסס על ההנחיות המרחביות המאושרות ע"י הוועדה המקומית.

6.5

ניהול מי נגר

- תכסית הבניה התת-קרקעית לא תעלה על 80% משטח תא השטח.
- תותר הגדלת השטח התת-קרקעי עד ל-85% ובתנאי החדרת אור טבעי ו/או אוורור טבעי למרתפים. הגדלה תכסית זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

6.5

ניהול מי נגר

3. לא תותר בנייה בעל ובתת הקרקע באופן שתקטין את השטח הפנוי מבניה לצורך חלחול לפי סעיפים 1 ו-2. כך שתהיה התאמה בבניה בתת ובעל הקרקע לצורך ניהול מי הנגר.
4. יותר ניקוז מי נגר מתחום תא השטח לתחום הדרך, במקרים בהם יתקבל אישור הרשות המוסמכת.
5. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש התקנת מתקני החדרת מי נגר בתחום תא השטח.

6.6

רישום שטחים ציבוריים

- א. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, 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.
- ב. העירייה תהיה רשאית להפקיע, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

6.7

תנאים בהליך הרישום

1. תנאי לבקשה להיתר בנייה יהיה איחוד 'תא שטח ההשלמה' עם 'תא שטח המקבלי', בהתאם להוראות סימן ט' פרק ד' לחוק התכנון והבנייה והבהתאם לסעיף 70 לחוק זה.
2. תנאי להיתר בנייה יהא הריסה בפועל של המבנים הקיימים החורגים לתוואי הדרך המוצעת ו/או קיימת הסמוכה ו/או בשטחים ציבוריים פתוחים סמוכים ו/או בשטחים הציבוריים בנויים הסמוכים.
3. תנאי להיתר בנייה יהיה במידת הצורך, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
4. כל בנייה חדשה תעמוד בתקן הישראלי המינימאלי לבנייה ירוקה או לפי מדיניות העירייה כפי שתהיה תקפה מעת לעת.
5. תנאי להיתר בנייה של מבקש ההיתר יהיה פינוי בפועל של כל השטח ביעוד ציבורי המוחזק על ידו.
6. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.8

עיצוב אדריכלי

1. עיצוב אדריכלי יעשה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת מתן היתר הבנייה, לרבות הנחיות לטיפול במרווח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין.
2. בתאי שטח בהם תידרש תכנית עיצוב לתוספת קומה במסגרת ההיתר תכלול התכנית לפחות את הפרטים הבאים:
 - חזית המבנה המבוקש והמבנים הסמוכים לו משני הצדדים, בדגש על המשכיות קומת הקרקע, שילובו בסביבה ושמירת מעברים קיימים.
 - הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים, בניה בת קיימא, התייחסות לסוגיית הניקוז ומתקני תשתיות.
 - הצגת 2 חתכי המבנה ביחס לגובה המבנים הסמוכים.

6.9

שמירה על עצים בוגרים

עקירה, העתקה או עבודה בקרבת עצים חייבים בתיאום ואישור אגרונום אגף שפ"ע.

6.10	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון בתשריט : זיקת הנאה</p>
	<p>1. שטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ותירשם עליהם הערה לזיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין, כתנאי לקבלת תעודת גמר.</p> <p>2. שטח זה יפותח כמעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים כחלק מפיתוח של רחבה ציבורית בהתאם להנחיות העיריה.</p> <p>3. יובטח השימוש והשהייה זיקות ההנאה בפועל, בכל שעות היממה ובכל ימי השבוע. שטח זה יישאר ללא גידור, שינוי מפלסים ותיחום.</p>



7.	ביצוע התכנית
----	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	-------------------

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

--	--

