

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 507-0414540**

**התחדשות עירונית - מתחם דבורה הנביאה ב'**

**תל-אביב**

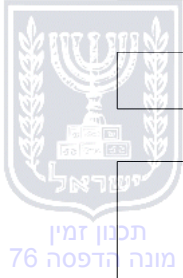
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו**

**תכנית מתאר מקומית**

**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

התכנית ממוקמת בשכונת נווה שרת בתל אביב, בין רחובות בית אל בצפון, הצנחנים במזרח, מתחם בתי הספר בדרום ובית אל 2 ממערב. מטרת התכנית הינה קידום התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי ע"פ עקרונות מסמך המדיניות לנווה שרת שאושר בוועדה המקומית ב- 30/4/2016.

במתחם קיימות כיום 80 יחידות דיור ב- 4 מבנים אשר ניבנו בשנות ה-60 של המאה ה-20. במבנים לא קיימים פתרונות הולמים למיגון, חניה ונגישות. לצורך פיתוח המתחם מוצעת תכנית בינוי המשנה את קווי הבניין הקיימים ואת גובה הבינוי. התכנית הינה תכנית לפי סעיף 23 בתמ"א 38, אשר מקנה זכויות בניה נוספות וזאת על מנת לאפשר בינוי איכותי הנותן פתרונות לכל הנושאים שזכרו לעיל.

חלקה 35 שהינה חלק מהמתחם מיועדת כיום למגורים ללא זכויות בניה, ובפועל משמשת כשטח פתוח בין הבניינים. התכנית מציעה להפכה לשטח ציבורי פתוח.

התכנית מגדירה חזית מסחרית לאורך רחוב הצנחנים, כולל הרחבת רחוב הצנחנים תוך הפקעת שטחים מהחלקות הקיימות היום. התכנית מוסיפה 178 יח"ד ובסה"כ מציעה 258 יח"ד.

התכנית נערכת בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/ 5000 ומשכך, בהתאם לסעיף 62א (ג) לחוק ניתן לאשרה בסמכות הוועדה המקומית.

התכנית מוגשת ע"י דיירי המתחם והוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית 507-0414540

שטח התכנית	1.2
------------	-----

7.836 דונם

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

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (ג)

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



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

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 184975

קואורדינאטה Y 669400

**1.5.2 תיאור מקום**

מתחם התחום בין רחובות בית אל בצפון, הצנחנים במזרח, בית אל 2 במערב ובתי הספר בדרום

**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	בית אל	4	
תל אביב-יפו	בית אל	8	
תל אביב-יפו	הצנחנים	2	
תל אביב-יפו	הצנחנים	10	
תל אביב-יפו	הצנחנים	6	
תל אביב-יפו	הצנחנים	8	
תל אביב-יפו	הצנחנים	4	

שכונה נוה שרת

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6882	מוסדר	חלק	32-37, 68	44

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/ 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/ 38	כפיפות	תכנית זו מוגשת בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התמ"א יגברו הוראות תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית ע/1. הוראות תכנית ע/1 יבוטלו לעניין זכויות הבניה אך שאר הוראות תכנית ע/1 ימשיכו לחול.	5264	1594	15/01/2004
תא/ ג/ 1	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית תא/ג/1 בתחומה.	5705	3996	20/08/2007
תא/ 738	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית תא/ 738.	1933	2029	12/07/1973
תא/ 2389	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית תא/ 2389.	3732		07/01/1990
תא/ 985	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית תא/ 985.	1750	2428	12/08/1971
9 / 01 / 3	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 9 / 01 / 3.	3382	3135	25/09/1986
תא/ 3440	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3440.	5526	4150	10/05/2006

**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				עמית מנדלקרן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עמית מנדלקרן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/09/2018	עמית מנדלקרן	11: 45 01/02/2019		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250		27/03/2018	עמית מנדלקרן	10: 04 28/03/2018	נספח בינוי ופיתוח בעריכת אדריכל עמית מנדלקרן, אדריכל שלום טל ואדריכל יורם מילר	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	01/05/2018	דבורה סטולרסקי	11: 12 04/06/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 250	40	12/06/2017	טל גליקמן	15: 15 19/06/2017	מחייב לעניין שמירה והעתקת עצים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1		30/09/2020	דליה אביב	08: 21 19/07/2021	טבלת איזון וחלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	11	30/09/2020	דליה אביב	08: 22 19/07/2021	מסמך מלווה לטבלת איזון וחלוקה	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 תל אביב	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-5218244		
עורך דין	פרטי	אורן אהרוני			תל אביב-יפו	שד' שאול המלך (1)	8	03-7540505	03-7540504	
עורך דין	פרטי	עמית יושע			בני ברק	כנרת (2)	5	03-6914444	03-6914440	Amit@sylaw.co.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: בא כח הדיירים הצנחנים 2-10.

(2) הערה: בא כח הדיירים רחוב בית אל 4.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אשלי לירן ייזום וביצוע בע"מ	רעננה	התדהר	2	09-7718601		office@me-group.co.il
פרטי			כנען התחדשות עירונית בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	21	077-2702000		niv@cnaan.org.il
פרטי			קים לוסטיגמן יזום ובניה בע"מ	הרצליה	משכית	27	09-9510515		cim1@silgroup.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				תל אביב יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	59	03-5218244		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עורך דין	אורן אהרוני			תל אביב-יפו	שד' שאול המלך	8	03-7540505	03-7540504	
בעלים	עורך דין	עמית יושע			בני ברק	כנרת	5	03-6914444	03-6914440	Amit@sylaw.co.il

#### 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	עמית מנדלקרן	110126	פרטי	תל אביב-יפו	הצורפים	29	03-6522010		info@o2a-studio.com
אדריכל	עורך ראשי	שלום טל	7979327		יבנה	הדייגים	3	08-8671949	08-8671949	shalom@talhayam.com
מודד	מודד	חנין בראנסי	1161		טייבה	(1)				ab_atlas@013net.net
	אגרונום	טל גליקמן			נס ציונה	לוי משה	16			glikmans@zahav.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	יורם מילר	14900		תל אביב-יפו	עמינדב	23	03-5619977		Ymiller@mbtlv.com
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	דבורה סטורסקי	85632		נירית	שחר	301	03-6955438		Deborah@dseng.co.il
	שמאי	דליה אביב	423		נתניה	(2)	18			aviv.dalya@gmail.com

(1) כתובת: תד 8235.

(2) כתובת: חבצלת החוף 18 נתניה.



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

מונח	הגדרת מונח
חוק המכר	חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973
חוק התכנון והבניה	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**

1. התחדשות עירונית באמצעות תכנית לפינוי בינוי במתחם דבורה הנביאה ב' - בפינת הרחובות הצנחנים ורחוב בית אל. התכנית הינה תכנית לפי סעיף 23 בתמ"א 38, וכן מקנה זכויות בניה מעבר לתמ"א 38.
2. מתן פתרון הולם לבעיות מיגון, נגישות וחניה.
3. יצירת שטח ציבורי פתוח בין המבנים. קביעת שטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקע.
4. יצירת חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה לאורך רחוב הצנחנים
5. הרחבת הרחובות הצנחנים ובית אל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת יעוד הקרקע למגורים, דרכים, שצ"פ, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ושטח פרטי פתוח.
2. קביעת חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה לאורך רחוב הצנחנים
3. קביעת זכויות בניה למגורים ומסחר סה"כ - 29,544 מ"ר (על קרקעי, בהם נכללים שטחי מעברים מקורים בזיקות ההנאה, שטחים עיקריים ושטחי שירות).
4. קביעת זכויות הבניה עבור מרפסות זיזיות.
5. קביעת זכויות בניה תת קרקעיות עבור חניונים ושטחי שירות.
6. קביעת מספר יחידות הדירור ב-4 בניינים חדשים, סה"כ 258 יח"ד.
7. קביעת הבינוי לכלל החלקות שיעמוד על קומת קרקע + 10 קומות מגורים + קומות חניון וקומה טכנית והמשך חדר המדרגות ליציאה לגג המבנה.
8. קביעת זיקת הנאה לרכב בין המגרשים לשם כניסה לחניונים התת קרקעיים מכיוון רחוב הצנחנים ורחוב בית אל.
9. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל דרך תאי שטח 2 ו-10 לשם מעבר לשצ"פ בתא שטח 4.
10. קביעת זיקת הנאה רציפה להולכי רגל לאורך רחוב הצנחנים המלווה את החזית המסחרית.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
12. קביעת הוראות לשטחים להשלמה עבור תאי שטח 6 ו-10 ביעוד מגורים ותא שטח 2 ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
13. קביעת הוראות בנושא פיתוח נוף ושימור עצים.
14. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה.
15. הרחבת זכות הדרך ברחוב הצנחנים ב-6 מ' וברחוב בית אל ב-2 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

16. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בשפ"פ בתא שטח 9 לשם יצירת המשכיות עם השצ"פ בתא שטח 4.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	10, 6, 5
שטח ציבורי פתוח	4
שטח פרטי פתוח	9
דרך מאושרת	3, 1
דרך מוצעת	11, 8, 7
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח פרטי פתוח	9
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	4
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	8, 7
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	6, 5
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	9
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	4
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	10
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	4
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	9
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	11, 8, 7
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	10, 6, 5
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	8, 7
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	10, 6, 5
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	4
חזית מסחרית	מגורים ד'	6, 5
מבנה להריסה	מגורים ד'	10, 6, 5
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	4
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	11, 8, 7
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	10, 6, 5
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	9
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	9
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	4
שטח להשלמה	מגורים די'	10, 6
שטח להשלמה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2

## 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	1,302	16.94
מגורים	6,385	83.06
סה"כ	7,687	100

### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,248.56	15.93
דרך מוצעת	668.13	8.53
מגורים די'	3,376.97	43.10
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,352.45	17.26
שטח פרטי פתוח	235.77	3.01
שטח ציבורי פתוח	953.47	12.17
סה"כ	7,835.37	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. בקומות שמעל מפלס הקרקע - מגורים, מחסנים בעלי כניסה נפרדת ובשטח של עד 6 מ"ר עבור המגורים, מחסנים עבור המסחר ומערכות טכניות.</p> <p>2. במפלס הקרקע - לאורך רחוב הצנחנים תהיה חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. השימושים המסחריים המותרים יהיו כאלה המאפשרים חזית פעילה לרחוב הכוללת שימושים מסחריים לרבות בתי קפה, מסעדות ושירותים אישיים כגון חדרי כושר ושימושים בעלי אופי ציבורי ובלבד שלא יגרמו למטרדים.</p> <p>3. במפלס הקרקע - מגורים ללא הצמדת גינות, מבואות מגורים, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחים משותפים לדיירים כגון מועדון דיירים, חדרי אופניים ועגלות וכדומה.</p> <p>4. מתחת לקומת הקרקע - חניה, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחים משותפים לדיירים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>הוראות בינוי:</p> <p>1. סך כל השטחים לשימוש מגורים יהיה כמופיע בטבלה 5 להלן.</p> <p>2. גודל דירה מינימלי יהיה 47 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).</p> <p>3. שטחן של לפחות 20% מתוך סך כל הדירות לא יעלה על 75 מ"ר (עיקרי + ממ"ד). חלוקת יחידות הדיור הקטנות לתאי השטח השונים ותמהיל הדירות יקבע בתוכנית העיצוב.</p> <p>4. תינתן גמישות בקביעת מפלס ה-0.00 ובתנאי שהפרשי הגבהים בין המבנה לפיתוח ייפתר בשטחים המשותפים בתוך קונטור הבניין ויקבע בתכנית העיצוב. תותר סטיה של עד 1.5 מ' ממפלס ה-0.00 + מהמפלסים המסומנים בנספחי הבינוי. ההתייחסות למפלסי ה-0.00 תהיה מהרחובות הראשיים הצנחנים, בית אל וכביש הגישה בתא שטח 1 בהתאם למיקום המבנה. תותר הגבהת מפלס הכניסה בתוך לובי הבניין.</p> <p>5. תתאפשר בניית ממ"דים בחזיתות בית אל והצנחנים אך קירות הממ"דים לא ירדו לתוך תחום הקולונדה.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמצוין בטבלה מס' 5.</p> <p>2. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המאושר.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>תותר הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1.</p>
ד	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. בקומת הקרקע לאורך רחוב הצנחנים תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת עמודים ברוחב של לפחות 3 מ'. רוחב קולונדת העמודים בתאי שטח 5-6 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית רחוב פעילה וקולונדה כאמור גם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית המסחרית שעל רחוב הצנחנים. בין התחומים המוגדרים כזיקות הנאה לאורך חזית הרחוב תהיה מדרכה רציפה. שיפוע רמפת הירידה לחניון יחל מאחורי קו חזית המסחר.</p>

## 4.1

## מגורים ד'

2. אורך מבואת המגורים הפונה לרחוב הצנחנים לא יעלה על 25% מאורך החזית הפונה לרחוב זה. בשאר חזיתות המבנים תותר בניית מבואת מגורים ללא תלות באורך החזית.
3. בכל מבנה מגורים בו ישולבו שטחי מסחר ליצור מזון יתוכנן פיר ייעודי בתוך הבניין ולא בדופן לאוורור חללי מסחר אלה ולשם התקנת מנדפים וכיו"ב.
4. מפרידי שומן יותקנו במידת הצורך. פתרון האשפה של שטחי המסחר יהיה נפרד מפתרון אשפת המגורים ויתבסס על עגלות ויאושר במסגרת תכנית העיצוב. לא יאושר שימוש בדחסנית.
5. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-4 מ' ברוטו (המדידה מתבצעת ממפלס רצפת המסחר ועד למפלס רצפת הקומה הראשונה) ויתואם סופית בתכנית העיצוב.

ה

## גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. הגובה המקסימלי לקומת מגורים יהיה 3.3 מ' ברוטו בקומות הטיפוסיות.
2. גובה שתי קומות המגורים העליונות יהיה עד 3.8 מ'
3. גבהי הבניינים ומס' הקומות יהיה בהתאם למפורט בטבלה 5.

ו

## זיקת הנאה

1. תותר בניה מעל ומתחת זיקות ההנאה המסומנות בתשריט בתוך קווי הבניין המאושרים עבור הייעודים המוגדרים בתוכנית ובלבד שישמר מעבר חופשי בקומת הקרקע.
2. הקולונדה המלווה את חזית הרחוב הפעילה תהיה בזיקת הנאה של 3 מ' לפחות.

## 4.2

## שטח ציבורי פתוח

## 4.2.1

## שימושים

גינה ירוקה לרווחת הציבור, מתקני ספורט ונופש, הצללה, ריהוט רחוב. תותר העברת תשתיות של מים, חשמל ניקוז וכדומה לשימוש כלל תאי השטח.

## 4.2.2

## הוראות

## 4.3

## שטח פרטי פתוח

## 4.3.1

## שימושים

במפלס הקרקע: נטיעות, גינות, מתקני ספורט ונופש, הצללה, ריהוט רחוב, פתחי אוורור וגישה לשנאים ולמתקני תשתית שייבנו בתת הקרקע. מתחת לקומת הקרקע: חדר שנאים, תשתיות ומתקנים הנדסיים וטכניים. תותר העברת תשתיות של מים, חשמל, ניקוז וכדומה לשימוש כלל החלקות.

## 4.3.2

## הוראות

## 4.4

## דרך מאושרת

## 4.4.1

## שימושים

מעבר כלי רכב, רוכבי אופנים והולכי רגל, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב הצללה ונטיעות - הכל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

## 4.4.2

## הוראות

## 4.5

## דרך מוצעת

## 4.5.1

## שימושים





<p><b>4.5 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p>מעבר כלי רכב ואופניים, הולכי רגל, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות - הכל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. תותר הקמת חניון בתת הקרקע כהמשך לחניון התת קרקעי של תאי השטח 5,6 הסמוכים, בכפוף להסכם נכסי עם העירייה.</p>	
<p><b>4.5.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>4.6 מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>4.6.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p>1. בקומות שמעל מפלס הקרקע - מגורים, מחסנים בעלי כניסה נפרדת ובשטח של עד 6 מ"ר למחסן עבור המגורים ומערכות טכניות. 2. במפלס הקרקע - שטחי ציבור בנויים. 3. במפלס הקרקע - מגורים ללא הצמדת גינות, מבואות מגורים, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחים משותפים לדיירים כגון מועדון דיירים, חדרי אופניים ועגלות וכדומה. 4. מתחת לקומת הקרקע - חניה, מחסנים, מתקנים טכניים. תותר הקמת חניון בתת הקרקע כהמשך לחניון התת קרקעי של תאי השטח הסמוכים, בכפוף להסדר נכסי עם בעלי הקרקע.</p>	
<p><b>4.6.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>א זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>1. סך כל השטחים לשימוש מגורים יהיה כמופיע בטבלה 5 להלן. 2. גודל דירה מינימלי יהיה 47 מ"ר (עיקרי + ממ"ד). 3. שטחן של לפחות 20% מתוך סך כל הדירות לא יעלה על 75 מ"ר (עיקרי + ממ"ד). חלוקת יחידות הדיור הקטנות לתאי השטח השונים ותמהיל הדירות יקבע בתוכנית העיצוב. 4. תינתן גמישות בקביעת מפלס ה-0.00 ובתנאי שהפרשי הגבהים בין המבנה לפיתוח ייפתר בשטחים המשותפים בתוך קונטור הבניין ויקבע בתוכנית העיצוב. 5. תתאפשר בניית ממ"דים בחזיתות בית אל והצנחנים אך קירות הממ"דים לא ירדו לתוך תחום הקולונדה.</p>	
<p><b>ב קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמצוין בטבלה מס' 5 2. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המאושר.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>ג מרתפים</b></p> <p>תותר הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1.</p>	<p><b>ג</b></p>
<p><b>ד פרוגרמה לשטחי ציבור</b></p> <p>הוראות לשטחי ציבור:</p> <p>1. בקומת הקרקע של תא שטח 2 ייבנו שטחים ציבוריים בנויים עבור העירייה בשטח של 250 מ"ר עיקרי ובהתאם לנספח הבינוי. 2. יותרו שימושים לרווחה, חינוך, תרבות, דת, ספורט, מרפאות ושירותי קהילה. 3. גובה קומת קרקע ציבורית ייקבע בתוכנית העיצוב.</p>	<p><b>ד</b></p>
<p><b>ה גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>ה</b></p>



מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.6
<p>1. הגובה המקסימלי לקומת מגורים יהיה 3.3 מ' ברוטו בקומות הטיפוסיות.</p> <p>2. גובה שתי קומות המגורים העליונות יהיה עד 3.8 מ'</p> <p>3. גבהי הבניינים ומס' הקומות יהיה בהתאם למפורט בטבלה 5.</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. תותר בניה מעל ומתחת זיקות ההנאה המסומנות בתשריט עבור הייעודים המוגדרים בתכנית ובלבד שישמר מעבר חופשי בקומת הקרקע והבניה תהיה בתוך קווי הבניין.</p>	ו





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)		
					גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת				עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי		אחורי	קדמי
מגורים ד'	מגורים ד'	5		1416	7004	1864	5664	85	80	39.5	11	4	0	0	0	0	960			
מגורים ד'	מסחר	5		(1) 450																
מגורים ד'	מגורים ד'	6		960	4738	1260	4800	90	52	39.5	11	5	0	0	0	0	624			
מגורים ד'	מסחר	6		(1) 300																
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	2		1352	6098	1524	6000	85	74	39.5	11	4	(2) 4	4	0	0	888			
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2			250	50														
שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	9	תא שטח זה מוצמד לתא שטח 2	236			236	(3) 100				2	0	0	0	0				
מגורים ד'	מגורים ד'	10		1001	4866	1140	4338	85	52	39.5	11	5	0	(2) 6	(2) 4	0	624			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

## הערה ברמת הטבלה:

א. שטחים מקורים בקומת הקרקע (לרבות קולונדה) יחושבו בהתאם לתקנות החוק ויכללו במסגרת שטחי הבניה המפורטים בטבלה זו.

ב. השטח הכולל המקסימלי ליחיד של לפחות 20% מתוך סך כל הדירות לא יעלה על 75 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).

ג. בנוסף לתאפשר בניית מרתפי החניה של תאי השטח 2,5,6 תחת חלק מתאי שטח 1,7,8 בהתאם למסומן בתשריט ובנספחי הבינוי ובהתאם להסכם שיחתם עם אגף נכסים בעיריית תל אביב או עם בעל הקרקע וללא אפשרות הצמדה קניינית של החניות.

ד. תותר המרת שטחים עיקריים ממגורים עבור שטחים עיקריים למסחר, שיתרו בקומת הקרקע בלבד, וזאת עד ל- 150 מ"ר בתאי שטח מספר 5, 6. לא יותר ניוד זכויות בין מגרש למגרש.

ה. השטחים המוגדרים בטבלה עבור מרפסות לא ניתן לניידם לשימוש אחר מלבד מרפסות. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.

ו. תותר בניית מרפסות זיז בהתאם לקו הבניין העילי המסומן בתשריט ובשטח ממוצע של 12 מ"ר לכל דירת מגורים ובשטח מקסימלי של 14 מ"ר. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המאושר.

ז. מספר הקומות המותר למגורים הינו קרקע+10. מעל גובה זה תתאפשר הקמת חדר המדרגות ליציאה לגג בגובה שלא יעלה על 3.3 מ' ומעקה גג בגובה של עד 1.5 מ'. גובה המבנה המצוין מתייחס למפלס גג קומת המגורים האחרונה. בנוסף תתאפשר הקמת מתקנים טכניים כגון מאגר מים, מתקני מיזוג אויר, מפוחים וכל הנדרש לשם תפקוד תקין של המבנים.

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

(1) המסחר בקומת הקרקע בלבד.

(2) ולפי המסומן בתשריט.

(3) תכסית של 100% תת קרקעי. תכסית 0% על קרקעי מלבד לפתחי איורור עבור חדר השנאים במידה וידרשו ולפתחי גישה לשירות ותחזוקה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

תנאים להגשת בקשה להיתר בניה :

1. התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין יבוצע בהתאם להנחיות המרחביות.
2. אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :

א. העמדת הבניין, מפלסי בינוי, חתכים, חזיתות, מפלסי פיתוח, מיקום כניסות לרכב ולהולכי רגל ואופניים,

ב. עבודות פיתוח ונוף, נטיעת עצים בוגרים, שימור עצים, פתרון החדרה והשהיית נגר עילי,

ג. פתרונות תנועה וחניה על קרקעית ותת קרקעית כולל רחבות כיבוי, שבילי אופניים, חניית רכב דו גלגלי אם תידרש וחניית אופניים.

ד. התייחסות למערכות טכניות על הגג ואמצעי הסרתן. גובה ההסתרה יקבע באמצעות חתך המערכות. תותר הקמת מערכות סולאריות על הגגות בתנאי שישולבו בפתרון הכולל של המערכות על גג המבנים.

ה. התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה ע"פ דרישת מהנדס העיר והתקנים התקפים לעת מתן היתר הבניה. הנושאים אליהם יש להתייחס בין היתר הינם הצללה ונוחות טרמית, איוורור טבעי, ניהול מים, טיפול ופינוי פסולת, אקוסטיקה, תאורה וכיו"ב בהתאם להנחיות הוועדה המקומית ומהנדס העיר.

ו. פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין (בנפרד לכל תא שטח) אם תוצענה כאלה.

ז. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית

לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין

ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

ח. הבטחת פתרון תכנוני אשר יבטיח פתיחה ואחזקת המעברים אל השצ"פ דרך תא שטח 2 בתיאום עם הרשות המקומית.

ט. תמחיל הדירות לכל חלקה בניפרד.

3. א. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.

ב. לתא שטח מס' 2 - הבטחת תכנון מבנה ציבור בתחום תא שטח זה והבטחת רישומו בבעלות העירייה.

ג. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור לכל תא שטח ללא תלות בתאי השטח האחרים.

4. במידה ותידרש השפלת מי תהום יש לקבל את אישור רשות המים.

5. על מגיש הבקשה להיתר בניה לצרף אישור מהנדס או אדריכל על קיומו או אי קיומו של אסבסט צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה.

6. תנאי להגשת בקשה להיתר בתא שטח 10, הינו המצאת אישור תשלום החלק היחסי בעלויות התכנון של תכנית זו ובעלויות ביצוע של השטחים והמבנים המשותפים, ככל שיהיו וחלק יחסי

מעלות הקצאת תא שטח 9. התשלום יתבצע ליזמי תאי שטח 2,5 ו - 6 באופן יחסי למעט החלק יחסי מעלות הקצאת תא שטח 9 שישולם במלואו ליזם תא שטח 2.

תנאים למתן היתר בניה :

1. תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות להפחתת מטרדים בזמן הבניה בהתאם לחוות הדעת



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 76



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 76



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 76

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.1</b>
<p>הסביבתית שתוגש למהנדס העיר.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח מס' 10 יהיה הצגת הסכם חתום בין תאי שטח 2 ו-10 להסדרת השימוש בכניסה לחניון תא שטח 10 דרך הכניסה לחניון תא שטח 2 ובדבר החזר עלויות הקמת הרמפה והכניסה לחניון.</p> <p>3. הקמת קרן הונית לדיירים הממשיכים מול אגף הכנסות מבניה ופיתוח.</p> <p>4. למען הסר ספק - כל התנאים שפורטו לעיל תקפים לכל תא שטח בנפרד ולא ייצרו תלות בין תאי השטח השונים בבואם לקבל היתר בניה.</p> <p>5. השלמת תאי שטח 2,6,10 לאחר רכישת שטחי השלמה על פי המסומן בתשריט ולפי סעיף 70 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>6. תתאפשר בניית חדרי טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים בתת הקרקע של תא שטח 9 בהתאם לתנאים שתקבע רשות מקרקעי ישראל לצורך בניה בכל אחד מתאי השטח 2, 5, 6 ו-10, באופן שלא ימנע בנייה דומה עבור כל אחד מתאי השטח 2, 5, 6 ו-10 ובתמורה לתשלום החזר לפי החלק היחסי לגורם שיישא בעלות הקצאת תא שטח 9.</p>	
<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<b>6.2</b>
<p>תנאים לאיכלוס של כל אחד מהמבנים בפועל יהיו:</p> <p>1. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור בכל אחד מתאי השטח.</p> <p>2. בתא שטח מס' 2 - מסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים ורישום בפועל בבעלות העירייה - תנאי עבור תא שטח 2 בלבד.</p> <p>3. הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת השטחים המשותפים של כל אחד מהמבנים בניפרד. למען הסר ספק הבניה בכל אחד מתאי השטח היא עצמאית ואינה תלויה בשאר תאי השטח בתכנית ועל כן תנאים אלו כמו גם היתרי האיכלוס יוצאו לכל תא שטח בנפרד ללא כל תלות בתאי השטח האחרים.</p>	
<b>עיצוב אדריכלי</b>	<b>6.3</b>
<p>1. חומרי הבניה המותרים שיחפו את המבנים יהיו חומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן. יותר חיפוי המבנה בטיח חוץ איכותי ועמיד.</p> <p>2. מעקות המרפסות יהיו עשויים זכוכית או מתכת או שילוב בין השניים. לא תותר הקמת מעקה מרפסת בנוי מלבד במרפסות גג או בין מרפסות סמוכות.</p> <p>3. תותר הקמת פרגולות ובתנאי שפרטי הפרגולה יהיו אחידים בכל מבנה ובכפוף לאישור תכנית העיצוב. הפרגולה בקומת הגג אפשר שתגיע עד לקו מעקה הגג.</p>	
<b>חניה</b>	<b>6.4</b>
<p>1. תקן החנייה יהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה ולא יותר מיחס של 1:1 לכל גודל דירה.</p> <p>2. תקני החנייה למסחר ולאורחים יהיו בחפיפה עם חניות ציבוריות קיימות בהיקף התכנית בתוך תחום זכויות הדרך לרבות פריקה וטעינה ורחבות הערכות לרכב כיבוי אש.</p> <p>3. פתרון החניה עבור שטח למבנה ציבור בתא שטח מס' 2 יהיה בתחום זכויות הדרך או בהתאם להסכם עם אגף נכסים.</p> <p>4. תותר הקמת חניון תת קרקעי תחת חלק משטחי הדרך בתאי שטח 1,7,8,11 ובלבד שיהיה המשכי לחניון התת קרקעי של תאי השטח הסמוכים. המפלס העליון של תקרת החניון תהיה נמוכה ב-1.5 מ' נטו לפחות ממפלס הרחוב על מנת לאפשר מעבר תשתיות עירוניות. חניות תחת שטחי הדרך לא תוצמדנה ותהיינה משותפות.</p> <p>5. שלביות הביצוע לחניונים עבור תאי שטח צמודים: במקרה ותאי שטח אלה לא יבנו באותה</p>	



6.4	חניה
	<p>העת, תותר בניית רמפת הכניסה למגרש הראשון הבונה בתוך שטח זיקת ההנאה של המגרש השכן כמופיע בתשריט.</p> <p>6. במידה ותסתיים בניית חניון אחד בתאי שטח צמודים יותר פתרון זמני ליציאה וכניסה לחניון באמצעות רמפה חד סטירית ועם התקנת רמזור. בפתרון זה תותר העמדת רכב באופן זמני במפלס הרחוב לשם המתנה וזאת עד להשלמת בניית רמפה דו סטירית בין שני תאי השטח.</p> <p>7. בכל מקרה תותר בניית רמפה דו סטירית מלאה עבור תא שטח אחד כל עוד הכניסה לחניון תואמת את המסומן בתשריט ובנספח החניה.</p>

6.5	סטיה ניכרת
	<p>1. תוספת יחידות דיור מעבר ל-258 יח"ד תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p> <p>2. מספר הקומות המופיע בטבלה 5 ובנספחי הבינוי הינו מירבי. כל תוספת קומות מעבר לכך תהווה סטיה ניכרת לתכנית, למעט חדר מדרגות לגג.</p>



6.6	הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה
	<p>1. המבנים המיועדים להריסה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. כחלק מכל היתר בניה שיוצא יהרס המבנה המסומן בתא השטח הרלוונטי.</p> <p>3. פסולת הבניין תטופל בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין במחוז תל אביב כפי שאומצה ע"י הוועדה המחוזית ביום ה- 30.10.2006, עם העדפה להעברת הפסולת לתחנת מעבר שבה מתקיימות פעולות מיון וגריסה של פסולת זו.</p> <p>4. טיפול בחומרי אסבסט במידה וקיימים יעשה ע"פ הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א - 2011.</p>

6.7	בניה ירוקה
	<p>תנאי למותן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה בת קיימא על פי הנחיות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם לת"י 5284 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p>



6.8	זיקת הנאה
	<p>1. זיקות ההנאה המסומנות בתשריט יכללו מעברים בקומת הקרקע אל השצ"פ הנמצא בתא שטח מס' 4.</p> <p>2. תחזוקת מעברים בזיקות ההנאה תוסדר בהסכם למול העירייה.</p> <p>3. בשטח המסומן כזיקת הנאה לרכב בתאי שטח 5 ו-6 ובין תאי שטח 2 ו-10 תקבע זיקת הנאה למעבר לרכב בכניסה לחניון.</p> <p>4. בתא שטח 9 תקבע זיקת הנאה הדדית לטובת כל תאי השטח בתוכנית בתת הקרקע עבור הקמה ותפעול חדר שנאים.</p> <p>5. בתא שטח 9 תקבע זיקת הנאה על פני הקרקע לטובת הציבור למעבר ושהייה עבור הולכי רגל.</p> <p>6. תותר הבלטת מרפסת זיז אל זיקות ההנאה עד 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המאושר.</p> <p>7. יש לאפשר מעבר תשתיות עירוניות מעל לתקרת החניון כאשר זה נימצא תחת דרך.</p> <p>8. מיקומן הסופי של זיקות ההנאה ייקבע בתכנית העיצוב כל עוד נישמר שטחן המתואר בתשריט התכנית.</p>

6.9	ניהול מי נגר
	<p>מי הנגר של תאי שטח 2, 5, 6 ו-10 יתועלו ויוחדרו לקרקע השצ"פ בתא שטח מספר 4.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76



תכנון זמין  
מונה הדפסה 76

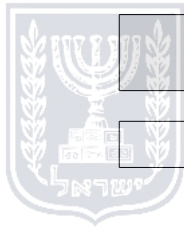
<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	<b>6.10</b>
<p>1. השטחי המיועדים לצרכי ציבור וכן השטחים הציבוריים בתחום תא שטח מס' 2 יירשמו על שם עיריית תל אביב ובעלותה ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם וחפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא.</p> <p>2. עיריית תל אביב יפו תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס בהם חזקה עם אישור התוכנית.</p>	
<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.11</b>
<p>1. עצים מיוחדים, גדולים ובעלי ערך גבוה לשימור ישולבו בבינוי ככל שניתן. יתרתם יועתקו על נופם ובית גידולם אל מחוץ לאתר.</p> <p>2. עצים להעתקה יועתקו במידת האפשר לשטחי השצ"פ בתחום התכנית. כל זאת בהנחיית מהנדס העיר ואגף שפ"ע של העירייה.</p> <p>3. יש לשמור על העצים אשר מהווים ערך נופי למקום, בכפוף לאישור אגרונום אגף שפ"ע. עצים אלו ישולבו ויש לשמור עליהם לפי הנחיות אגרונום ממנה מטעם היזם ובאישור אגרונום אגף שפ"ע.</p> <p>4. עצים להעתקה יועתקו בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה.</p> <p>5. עצים לכריתה: יש לתת פיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה.</p> <p>6. כריתה והעתקת עצים תתבצע לאחר קבלת היתר בנייה ובאישור פקיד היערות.</p> <p>7. לצורך היתר כריתה יש להציג את רשימת העצים המיועדים לכריתה ותחשיב פיצוי נופי.</p> <p>8. כל עבודה בקרבת עצים מחייבת מפרט לשימור עצים על פי נוהל פקיד היערות.</p> <p>9. נטיעות מעל שימושים בתת-הקרקע יחייבו תכנון, איטום וניקוז ותחזוקה אינטנסיבית בתיאום עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע בשלב אישור תכנית העיצוב.</p>	
<b>תשתיות</b>	<b>6.12</b>
<p>1. חשמל -</p> <p>א. כל תשתיות החשמל בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. תותר הקמת חדר שנאים בתחום תא שטח מס' 9 בהתאם לדרישות חברת החשמל.</p> <p>2. תקשורת - תשתיות תקשורת תהיינה תת-קרקעיות בלבד. חדרי תקשורת ימוקמו בקומות הקרקע או המרתף של המבנים ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. מים בויב ותיעול - תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור נספחי מים וביוב על ידי תאגיד מי אביבים.</p> <p>4. תותר הקמת צוברי גז בתחום תא שטח מס' 9 או בתחום תאי שטח מס' 2,5,6,10.</p>	
<b>איחוד וחלוקה</b>	<b>6.13</b>
<p>איחוד וחלוקה:</p> <p>1. תאי שטח 2, 3, 4, 9 ייווצרו בהליך איחוד וחלוקה.</p> <p>2. חלק מחלקה 32 הינו חלקת השלמה לחלקה 34 (בתא שטח 2) כמסומן בתשריט, ובהתאם לסעיף 70 לחוק, אשר יירכש על ידי הבעלים של חלקה 34.</p> <p>3. תנאי לרישום האיחוד והחלוקה על פי פרק ג' לחוק יהיה רכישת השטח להשלמה בחלק מחלקה 32 עבור חלקה 34 כמסומן בתשריט.</p> <p>קרקע להשלמה:</p>	

**איחוד וחלוקה****6.13**

1. חלק מחלקה 32 הינו חלקת השלמה לחלקה 33 (בתא שטח 10) כמסומן בתשריט, ובהתאם לסעיף 70 לחוק אשר יירכש על ידי הבעלים של חלקה 33
2. חלקה 68 בשלמותה הינה חלקת השלמה לחלקה 37 (בתא שטח 6) כמסומן בתשריט, ובהתאם לסעיף 70 לחוק אשר יירכש על ידי הבעלים של חלקה 37.
3. ניתן לרשום את המגרשים החדשים בתאי שטח 6 ו- 10 על פי החלוקה הקבועה בתשריט על פי פרק ד' לחוק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 76**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ניתן יהיה להוציא היתר בניה לכל תא שטח בניפרד ללא תלות בתאי שטח האחרים הכלולים בתכנית זו	

**7.2 מימוש התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 76תכנון זמין  
מונה הדפסה 76