

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 507-0322842**

**תא\4393: דרום גן השוטר, תל-אביב**

**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

תכנית דרום גן השוטר היא תכנית רה-פרצלציה אשר עיקרה פירוק חלקות המושע, קביעת מגרשים ושייכים לבעלים, קביעת שטחי ציבור פתוחים ודרכים.

המרחב ממוקם בשכונת עזרא, בין הרחובות תמוז בצפון, תשרי ממערב, חירותינו ממזרח ופארק מנחם בגין בדרום.

התכנית מפרקת את חלקות המושע למגרשים, ככל הניתן, בהתאם למצב הקיים בשטח ועל ידי כך מעודדת את התחדשות האזור, ציפוף ותוספת בניה למגורים.

התכנון משלב בניה נמוכה, גבוהה בדפנות השכונה ושטח פתוח במרכז השכונה.

שטח התכנית כ-30 דונם, מתוכו כ-19 דונם לטובת מגורים.

השטח כולל שלושה מצבים שונים של תפיסות בשטח, פתרון למצבים אלו בוצעו שמאית על ידי איזון אחוזי בניה:

1. בעלים היושבים על שטח שאינו תואם לשטח הרשום בטאבו.
2. בעלים היושבים על שטח שתואם לשטח הרשום בטאבו.
3. בעלים המחזיקים בשטח בטאבו ללא חזקה בפועל על קרקע בתכנית.

התכנית מקודמת על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו ותואמת את הוראות תכנית המתאר העירונית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מועד הפקה: 13/10/2021 15:51 - עמוד 3 מתוך 23 - מונה תדפיס הוראות: 48

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

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 180400

קואורדינאטה Y 661200

**1.5.2 תיאור מקום**

דרום מערב שכונת עזרא, בסמוך לספורטק דרום.  
מצפון רח' תמוז, ממערב ודרום רח' תשרי, ממזרח ספורטק דרום.  
שטח התוכנית בנוי ברובו וקיימים בו מבני מגורים. האזור מאופיין בבניה נמוכה.  
לרוב בנינים פרטיים צמודי קרקע ובנינים משותפים בני 2-3 קומות.

**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	אב		
תל אביב-יפו	אלול		
תל אביב-יפו	זרעים		
תל אביב-יפו	חירותנו		
תל אביב-יפו	ישרש		
תל אביב-יפו	סמ זרת		
תל אביב-יפו	פלג		
תל אביב-יפו	תמוז		
תל אביב-יפו	תשרי		

שכונה עזרא

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6034	מוסדר	חלק	24-26	22-23, 36, 55-56, 60
6136	מוסדר	חלק	26-27	

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



**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/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תא/ 1358 / ד	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ 1358/ ד בתחום הקו הכחול.	4263	864	24/11/1994
תא/ ג/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג/ 1. הוראות תכנית תא/ ג/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5705	3996	20/08/2007
תא/ ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ח. הוראות תכנית תא/ ח תחולנה על תכנית זו.	4978	2239	16/04/2001
תא/ מ/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מ/ 1. הוראות תכנית תא/ מ/ 1 תחולנה על תכנית זו.	3810	313	01/11/1990
תא/ מק/ 2710	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 2710. הוראות תכנית תא/ מק/ 2710 תחולנה על תכנית זו.	4540	4366	03/07/1997
תא/ ע/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	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/ מק/ 2691	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 2691. הוראות תכנית תא/ מק/ 2691 תחולנה על תכנית זו.	4490		11/02/1997

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ במ/ 2 / 2215 ג	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ 2215 ג בתחום הקו הכחול.	3971	2026	06/02/1992



**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				אילה רונאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אילה רונאל		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			11/08/2021	שמואל פן	09: 22 11/08/2021	טבלאות איזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			11/08/2021	שמואל פן	09: 35 11/08/2021	עקרונות שומה	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500		06/04/2021	אילה רונאל	17: 21 16/06/2021	מחייב לענין קוי הבנין	לא
מפת מדידה	רקע	1: 500		13/07/1987	אילה רונאל	13: 01 30/01/2018	מפת מדידה מקור- תכנית 2215 ג-חלק ב	לא
מפת מדידה	רקע	1: 500		13/08/1987	אילה רונאל	11: 40 30/01/2018	מפת מדידה מקור- תכנית 2215 ג- חלק א	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	23/05/2017	גטניו ברני	16: 09 25/01/2018		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-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-5218244	03-5216597	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 48**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-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-5218244	03-5216597	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				ועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-5218244	03-5216597	
בעלים				מדינת ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632000	03-7632010	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים פרטיים נוספים כמפורט בטבלאות האיוון.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילה רונאל		רונאל אדריכלים	תל אביב- יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvision.net.il
	מודד	גטניו ברני	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	info@datamap.com
שמאות מקרקעין	שמאי	שמואל פן	55		תל אביב- יפו	מהר"ל	10	03-6097111	03-6097222	info@spenn.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

**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
בניין חדש	בניין שיבנה לאחר אישור התכנית, שאינו כולל תוספת לבניין קיים.
בניין קיים	לענין תכנית זו "בנין קיים" ודומיהם מתייחסים לבניין אשר התקבל לגביו היתר ו/או כפי שמתועד במפת מדידה, שנערכה בתכנית 2215/ג.ב.מ.2 גליון 25 משנת 1991, ללא מבנים ארעים וסככות צמודות ושאינו נוגד את מגמות התכנית (למעט מבנים שהוגדרו להריסה), המאוחר מבין השניים.
שטח דירה	סך השטחים העיקרים ושטחי שירות דירתיים, לא כולל גוזזטראות ושטחי שירות משותפים.

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**

תכנית תא\4393 'דרום גן השוטר' היא תכנית להתחדשות עירונית בשכונת עזרא, באמצעות מהלך איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג, סימן ז' לחוק.

תכנית מרחב דרום גן השוטר היא תכנית רה-פרצלציה אשר עיקרה פירוק חלקות המושע על בסיס הקיים בשטח, תוך מתן פתרון תכנוני לבעלי מקרקעין שאינם תופסים חזקה, כך שכל הבעלים יוכלו למצות את זכויותיהם במרחב.

התוכנית מגדירה מגרשים למגורים, מסדירה דרכים, מגדילה שטחים ציבוריים פתוחים, מאפשרת בניה חדשה וציפוף עירוני מתוך הרצון לחיזוק שכונת מגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, עפ"י פרק ג, סימן ז' לחוק.

ב. קביעת שטחי הבניה המרביים במגרשי המגורים.

ג. קביעת קווי בניין חדשים לפי החלוקה למגרשי מגורים.

ד. קביעת הוראות בינוי בנוגע למס' הקומות המרבי

ה. קביעת הוראות בנוגע ליחידות הדיור

ו. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

ז. קביעת הוראות בגין הריסה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2 - 4, 6, 7, 10 - 12, 14, 15, 17, 22, 23, 25 - 29, 31, 34 - 38, 41 - 43, 45 - 47, 49, 51 - 56, 58, 59, 61 - 67, 71 - 73, 75, 76, 211
מגורים ב'	5, 8, 9, 16, 20, 24, 32, 33, 39, 40, 44, 48, 50, 68, 69, 74
מגורים ג'	1, 18, 57, 60, 77, 78, 214
שטח ציבורי פתוח	200 - 210, 212, 213
דרך מאושרת	100, 101, 104, 814, 816 - 818
דרך מוצעת	150, 152 - 158, 160, 166, 898

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	28, 34, 54, 55, 58, 59, 61, 62, 72, 73, 75, 76
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	16, 32, 39, 40, 74
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	60, 214
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	201, 202, 207
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	214
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	78
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	210, 212
חזית מסחרית	מגורים א'	12, 14, 15, 17, 23, 25 - 28, 31, 35, 36, 41, 42
חזית מסחרית	מגורים ב'	9, 16, 20, 24
חזית מסחרית	מגורים ג'	18
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	100, 101, 104, 814, 816 - 818
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	150, 152 - 158, 160, 166, 898
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	2 - 4, 6, 7, 10 - 12, 14, 15, 17, 22, 23, 25 - 29, 31, 34 - 38, 41 - 43, 45 - 47, 49, 51 - 56, 58, 59, 61 - 67, 71 - 73, 75, 76, 211
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	5, 8, 9, 16, 20, 24, 32, 33, 39, 40, 44, 48, 50, 68, 69, 74
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	1, 18, 57, 60, 77, 78, 214
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	200 - 210, 212, 213

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך גישה מוצעת	880	2.90
דרך מוצעת	5,702	18.80

## מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	21,443	70.71
שביל	93	0.31
שטח ללא תכנון מפורט	709	2.34
שטח ציבורי פתוח מוצע	1,500	4.95
סה"כ	30,327	100

## מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,443.65	18.01
דרך מוצעת	1,287.28	4.26
מגורים א'	10,704.11	35.42
מגורים ב'	4,352.11	14.40
מגורים ג'	4,428.5	14.65
שטח ציבורי פתוח	4,005.95	13.26
סה"כ	30,221.6	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים ומסחר 1 בקומת הקרקע (לאורך רחוב חירותינו בלבד)
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>חניה</b></p> <p>תותר חניה על קרקעית -בהתאם לקובץ ההנחיות המרחביות של עיריית ת"א-יפו ובכפוף לאישור תכנון זמין מונה הדפסה 48.</p> <p>מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>לטובת שילוב המבנה בשכונה, כתנאי וכחלק מהגשת בקשה להיתר בניה יוצג פתרון עיצוב אדריכלי לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>הנחיות בינוי בהתאם ל"מסמך הנחיות מרחביות" של עיריית ת"א.</p>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים ומסחר 1 בקומת הקרקע (לאורך רחוב חירותינו בלבד)
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>חניה</b></p> <p>תותר חניה על קרקעית בהתאם לקובץ ההנחיות המרחביות של עיריית ת"א-יפו ובכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>למעט, תא שטח 8- בו חובת הקמת חניה תת קרקעית.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. לטובת שילוב המבנה בשכונה, כתנאי וכחלק מהגשת בקשה להיתר בניה יוצג פתרון עיצוב אדריכלי לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>למעט תא שטח 8, בו תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות סעיף 6.1, לאישור מהנדס העיר.</p> <p>2. הנחיות בינוי בהתאם ל"מסמך הנחיות מרחביות" של עיריית תל אביב-יפו.</p>
<b>4.3</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים ומסחר 1 בקומת הקרקע (לאורך רחוב חירותינו בלבד)
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>חניה</b></p> <p>מקומות החניה הדרושים יבנו בקומות חנייה תת-קרקעיות.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתאי שטח 78,1,77 יהיה אישור תוכנית לעיצוב אדריכלי, בהתאם לסעיף 6.1. "עיצוב אדריכלי" לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>בתא שטח 78- במסגרת תכנית העיצוב תתאפשר הקמת שני מבנים במגרש, ללא שינוי קווי הבניין.</p>



4.3	מגורים ג'
	<p>לא יתאפשר פיצול המגרש.</p> <p>2. הנחיות בינוי בהתאם ל"מסמך הנחיות מרחביות" של עיריית תל אביב-יפו.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	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> <p>ג. בתא שטח 212 יותר מעבר לכלי רכב למגרש 78 ברצועת זיקת הנאה ברוחב 10 מ' כמסומן בתשריט ו/או בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>מיקומם של התשתיות המוזכרות לעיל יקבע במסגרת הבקשות להקמתם ובכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. בשטח הדרכים יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות.</p>
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. בשטח הדרכים יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות.</p>
4.6.2	הוראות

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית מתא (%) שטח	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
										מזל הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
			מזל הכניסה הקובעת	מזל הכניסה הקובעת									
גודל מגרש כולל	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה	מזל הכניסה הקובעת	מזל הכניסה הקובעת	מזל הכניסה הקובעת	מזל הכניסה הקובעת	מזל הכניסה הקובעת	מזל הכניסה הקובעת	מזל הכניסה הקובעת	מזל הכניסה הקובעת	מזל הכניסה הקובעת	מזל הכניסה הקובעת
מגורים ג'	1	666	1356	252	1608	241	45	18	27.03	8	4	2	3
מגורים א'	2	190	75	75	75	40	45	1	5	3	2	2	3
מגורים א'	3	239	123	19	142	60	45	2	8.4	3	2	2	3
מגורים א'	4	151	101	101	101	67	45	1	6.6	3	2	2	3
מגורים ב'	5	168	211	32	243	145	45	3	18	4	2	2	3
מגורים א'	6	254	83	83	83	33	45	1	4	3	2	2	3
מגורים א'	7	266	117	18	135	51	45	2	7.5	3	2	2	3
מגורים ב'	8	1078	1595	294	1889	175	45	22	20.4	6	3	4	(4)
מגורים ב'	9	574	600	90	690	120	45	8	14	4	0	2	(5)
מגורים א'	10	450	239	36	275	61	45	3	6.7	3	2	2	(4)
מגורים א'	11	216	128	19	147	68	45	2	9.3	3	(4)	2	3
מגורים א'	12	164	49	49	49	30	45	1	6.1	3	(8)	0	2
מגורים א'	14	194	139	54	193	99	45	3	15.5	3	2	2	3
מגורים א'	15	158	89	89	89	56	45	1	6.3	3	2	2	3
מגורים ב'	16	134	159	23	182	136	45	2	14.93	4	0	(4)	2
מגורים א'	17	276	148	22	170	62	45	2	7	3	2	2	3
מגורים ג'	18	330	248	54	302	92	45	3	9.09	3	2	2	(4)
מגורים ב'	20	111	154	21	175	158	45	2	18.02	4	1	1	3
מגורים א'	22	160	76	76	76	48	45	1	6	3	2	2	2
מגורים א'	23	170	49	49	49	29	45	1	6	3	2	2	2
מגורים ב'	24	128	128	128	128	100	45	1	7.81	3	2	2	2
מגורים א'	25	176	138	21	159	90	45	2	11.4	3	2	2	3
מגורים א'	26	257	175	26	201	78	45	2	7.8	3	2	2	3
מגורים א'	27	298	201	30	231	78	45	3	10	3	2	2	3
מגורים א'	28	167	132	18	150	90	45	2	11.97	3	2	2	3
מגורים א'	29	328	259	39	298	91	45	4	12.2	3	2	3	2
מגורים א'	31	160	53	53	53	33	45	1	6.3	3	0	0	2
מגורים ב'	32	113	130	20	150	133	45	2	17.7	4	0	2	2
מגורים ב'	33	135	150	21	171	127	50	2	14.81	3	2	2	2
מגורים א'	34	127	83	83	83	65	45	1	7.9	3	2	2	2
מגורים א'	35	96	46	46	46	48	50	1	10.4	3	2	2	2
מגורים א'	36	76	60	60	60	79	55	1	13.16	3	2	0	(5)
מגורים א'	37	192	113	20	133	70	45	2	10.42	3	2	2	2
מגורים א'	38	195	147	22	169	87	45	2	10.3	3	2	2	2
מגורים ב'	39	303	284	72	356	117	45	4	13.2	3	2	2	2
מגורים ב'	40	149	141	18	159	107	45	2	13.4	3	2	2	2



יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (מתא שטח) (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	41	181	138	21	159	88	45	2	11	3	2	2	0 (14)
מגורים א'	42	150	100		100	67	45	1	6.7	3	0	2	2 (1)
מגורים א'	43	129	65		65	50	45	1	7.8	3	2	2	2
מגורים ב'	44	87	70		70	80	45	1	11.5	3	1	(4)	2
מגורים א'	45	150	83		83	56	45	1	6.6	3	2	2	2
מגורים א'	46	145	101		101	70	45	1	6.9	3	2	(4)	2
מגורים א'	47	159	98		98	62	45	1	6.3	3	2	(4)	2
מגורים ב'	48	107	112		112	105	45	1	9.3	3	2	2	2
מגורים א'	49	155	99		99	64	45	1	6.5	3	2	2	2
מגורים ב'	50	144	124	20	144	100	45	2	13.89	3	2	2	2
מגורים א'	51	91	69		69	76	45	1	11	3	1	1	2
מגורים א'	52	102	66		66	65	45	1	9.8	3	2	2	2
מגורים א'	53	379	259	39	298	79	45	4	10.5	4	3	3	2
מגורים א'	54	234	171	26	197	84	45	2	8.5	3	2	2	2
מגורים א'	55	142	102		102	72	45	1	7	3	1	1	2
מגורים א'	56	201	87		87	43	45	1	5	3	2	2	2
מגורים ג'	57	235	354	72	426	181	50	4	17	4	2	2	2
מגורים א'	58	314	208	54	262	83	45	3	9.5	3	(4)	(4)	2 (15)
מגורים א'	59	211	130	20	150	71	45	2	9.5	3	2	2	2
מגורים ג'	60	462	705	140	845	183	45	10	21.6	6	3	(4)	3
מגורים א'	61	195	85		85	44	45	1	5	3	2	2	2 (16)
מגורים א'	62	487	150	23	173	36	45	2	4.1	3	2	2	2 (17)
מגורים א'	63	168	90		90	54	45	1	6	3	2	2	2
מגורים א'	64	166	96		96	58	45	1	6	3	2	2	2
מגורים א'	65	208	110	20	130	62.5	45	2	9.6	3	2	2	2
מגורים א'	66	228	90		90	40	45	1	4.4	3	1.5	(4)	3 (18)
מגורים א'	67	202	88		88	44	45	1	5	3	2	2	2
מגורים ב'	68	196	220	33	253	129	50	3	15.3	3	2	2	2
מגורים ב'	69	808	714	140	853	106	45	10	12.38	4	3	3	2 (1)
מגורים א'	71	97	56		56	58	57	1	10	3	1.5 (18)	1	4
מגורים א'	72	541	226	34	260	48	45	3	5.5	3	2	2	3 (19)
מגורים א'	73	152	81		81	53	45	1	6.5	3	2	2	2
מגורים ב'	74	138	102		102	74	45	1	7.2	3	2	2	2
מגורים א'	75	167	81		81	49	45	1	6	3	2	2	2
מגורים א'	76	302	155	23	178	59	45	2	6.6	3	2	1.5	2
מגורים ג'	77	1138	2527	473	3000	264	45	33	29	9	(4)	(4)	4
מגורים ג'	78	1343	3013	518	3531	263	55	37	27.55	10	(4)	(4)	4
מגורים א'	211	135	126	20	146	108	45	2	17.8	4	2	2	0 (17)
מגורים ג'	214	275	327	72	399	146	50	4	14.7	4	2	0	2

**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. השטחים המוצגים בטבלה 5 אינם כוללים שטחים שבתת הקרקע אשר יקבעו לפי תכנית ע' 1
- ב. השטחים המוצגים בטבלה 5 אינם כוללים שטחים מתוקף תכנית ג 1.
- ג. הטבלה אינה כוללת את שטח המרחבים המוגנים. שטחים ע"פ תקנות החוק בנוסף לשטח המצוין בטבלה.
- ד. מרפסות: תותר בנית מרפסות (גזוזטראות) אחת מעל השניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה. שטח מרפסת יהיה עד 14 מ"ר ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר יחיד.
- כמו כן, לא ניתן להעביר את שטח המרפסות המקורות לשימוש אחר.
- ה. שטחי השירות ישמשו למערכות טכניות, מתקני שירות, אחסנה, חדר מדרגות, חניה. ושימושים נוספים כמוגדר בתקנות.
- ו. בבתים הפונים לרח' חירותנו יותר קו בניין קדמי 0.
- ז. תאסר בליטה של מרפסות מעבר לקו מגרש לתחום המדרכה. חריגה זו תוגדר כסטיה ניכרת.
- ח. גודל יחיד מינימלי יהא 55 מ"ר (לא כולל ממ"ד). למעט תא שטח 12,23,31,35 גודל יחיד מינימלי יותר 46 מ"ר. (לא כולל ממ"ד)
- ט. במקרה של הריסת "בניין קיים", תינתן תוספת של 2.5% שטח עיקרי לקומה, ובלבד ששטחי הבניה ברוטו לא יעלו על 300% משטח המגרש וגובה מירבי של 8 קומות.
- י. במקרה של איחוד מגרשים תינתן תוספת של 3% שטח עיקרי לקומה, ובלבד ששטחי הבניה ברוטו לא יעלו על 300% משטח המגרש וגובה מירבי של 8 קומות. בהתאם לסעיף 6.1 בתכנית זו.

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

- (1) כלפי רחוב תשרי.
- (2) כלפי רחוב תמוז.
- (3) כלפי הדרך בשצ"פ ממזרח.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) לרח' חירותנו.
- (6) כלפי השצ"פ ממערב.
- (7) כלפי הדרך ממערב.
- (8) כמסומן לתשריט.
- (9) כלפי רחוב חירותינו.
- (10) כלפי השצ"פ ולדרך מדרום.
- (11) כלפי הפארק ממזרח.
- (12) כלפי השצ"פ.
- (13) לרח' אב.
- (14) כלפי רחוב חירותינו..
- (15) כלפי רחוב אב.
- (16) כלפי הדרך.
- (17) כמפורט בתשריט, כלפי לרח' ישרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

(18) כלפי רחוב אלול.

(19) כלפי רחוב תשרי..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב אדריכלי**

אישור תכנית עיצוב יהיה תנאי להגשת בקשה להיתר במתחם הכולל את תאי שטח 77 ו-78 ובמתחם הכולל את תאי שטח 1 ו-8. הראשון מביניהם במתחם. תכנית עיצוב אדריכלי תעשה ע"פ הנחיות מה"ע התקפות לעת הוצאת ההיתר לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. לשיקול דעת הועדה המקומית לחלק את המתחם למקטעי תכנון. התכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר:

1. מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח וחיבוריות למגרשים הסמוכים ולפארק, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, כניסות לחניה, יחס לבינוי הקיים וכדומה, כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים. יש לשים דגש על אופי הבינוי כלפי הפארק והשכונה והמשכיות השטחים הציבוריים הפתוחים.
2. הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים, בניה בת קיימא, התייחסות לסוגיית הניקוז במתחם ומתקני תשתיות- מתקני התשתיות ימוקמו בתת הקרקע. בסמכות מה"ע לקבוע מיקום שונה של המתקנים.
3. תכנית העיצוב תכלול פירוט תמהיל יח"ד ותחייב יצירת מגוון של דירות כולל שיעור של דירות קטנות, בינוניות וגדולות. בתא שטח 1 תתאפשר גמישות בתמהיל ומספר יחידות הדיור, ובלבד שלא תבוצע חריגה מעקרונות התכנון ושטחי הבנייה המירביים על פי תכנית המתאר העירונית (תא/5000).
4. במסגרת תכנית העיצוב תתאפשר במגרש 78 הקמת שני מבנים בתחום קווי הבניין. לא יתאפשר פיצול תא השטח לשני תאי שטח נפרדים.

**6.2****בינוי ו/או פיתוח**

1. בניין חדש -
  - א. יבנה כולו בקונטור קוי הבניין כמסומן בתשריט, בהתאם לתכנית המותרת ולמספר הקומות כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.
  - ב. תנאי למימוש זכויות הבניה כמפורט בטבלת השטחים יהא הריסת המבנים הקיימים החורגים מקווי בניין.
2. בניין קיים (בהתאם להגדרה)
  - א. תותר תוספת קומה שניה על קומה קיימת בהתאם לקווי הבניין החדשים.
  - ב. לשיקול מהנדס העיר או מי מטעמו לאפשר סטיה של עד קו בנין מינימלי של 1.5 מטר מקו מגרש. על מנת להתאים את הבינוי החדש לקונטור הקיים בקומת הקרקע.
  - ג. על אף האמור, לא יותר צמצום קווי בנין לחזית הפונה לשטח ציבורי או דרך.
  - ד. תוספת קומה שלישית ואילך תעשה בהתאם לקווי הבניין החדשים.
3. הנחיות כלליות-
  - א. בסמכות מה"ע או מי מטעמו צמצום לקו בניין 0, כל עוד הוכח כי אין הפרעה למגרש שכן או בשטח ציבורי. קו בנין צידי 0 בין שני מגרשים יעשה בהסכמת השכן.
  - ב. במבנה חדש או קיים לא תתאפשר בליטה של מרפסות מעבר לקו בניין בתחום המדרכה. סטייה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת.
  - ג. שטח בניה-שטחי המגרשים ושטחי הבניה העיקריים המרביים יהיו כמצוין בטבלת שטחי בניה שלהלן או במקרה של אישור בניה קיימת ע"פ המצב שהיה בפועל (כמתועד במפת מדידה, שנערכה בתכנית 2215/ג.ב.מ. 2 גליון 25 משנת 1991) ע"פ הגבוה מביניהם.
  - ד. חלוקה של מגרשים תתאפשר בתנאי לתשריט חלוקה לאישור ועדה מקומית. גודל מינימלי של



<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מגרש יהיה 200 מ"ר.</p> <p>איחוד מגרשים יתאפשר בכפוף לפרסום הקלה והגשת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה.</p> <p>גודל מגרש מקסימלי יהיה 500 מ"ר.</p> <p>הלא יותרו דירות גן אלא דירות קרקע בלבד, למעט בבניה של עד 4 יח"ד. (כולל)</p> <p>ו. הנחיות בינוי, חומרי גמר ובניה בקו בניין 0 לכלל הבניינים יעשו בהתאם למסמך הנחיות מרחביות.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 דרכים וחניות</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. בתאי שטח 1,8,77,78 מיקום החניות, יהא תת קרקעי בשטח המגרש ובהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>3. בבנינים בהם מתוכננת חניה תת קרקעית, יש לתכנן את הרמפה בתוך תחום קווי הבניין בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב- יפו .</p> <p>4. יותר איחוד רמפות במגרשים סמוכים.</p> <p>5. בשאר המגרשים תותר חניה על קרקעית בתחום קווי המגרש, במרווח הצידוף האחורי בלבד, בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בתחום המגרש.</p> <p>6. יותר חניות אופנועים ואופניים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובהתבסס על ההנחיות המרחביות המאושרות על ידי הועדה המקומית.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>השטחים המיועדים לדרכים וכן שטחים ציבוריים בתחום התכנית ירשמו 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 וואו שעבוד מסוג שהוא.</p> <p>העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p> <p>יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאים להגשת בקשת היתר בניה :</p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרשים 1,8,77,78 אישור תכנית לעיצוב אדריכלי.</p> <p>2. תאום תשתיות עם מהנדס העיר 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.</p> <p>בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>4. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים,</p>	<p><b>6.6</b></p>

6.6

## תנאים למתן היתרי בניה

הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

5. תנאי להיתר בניה יהא הריסה של המבנים הקיימים החורגים לתוואי הדרך המוצעת וואו קיימת הסמוכה, וואו בשטחים ציבוריים פתוחים סמוכים. בהתאם לסעיף 6.8 ("הריסות ופינויים")

6. הבטחת רישום השטחים הציבוריים הסמוכים בתחום הבקשה להיתר בבעלות העירייה.

7. כל בניה חדשה תעמוד בתקן הישראלי המינימלי לבניה ירוקה או לפי דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.7

## תנאים למתן היתרי איכלוס

מסירת החזקה של השטחים הציבוריים בתחום הבקשה להיתר, לבעלות העירייה ובהתאם להתחייבות בעת הוצאת היתר הבניה.

6.8

## הריסות ופינויים

א. תנאי למתן אישור לתחילת עבודות בשטח יהיה ביצוע הריסה ופינוי מכל מבנה, אדם או חפץ, גדרות ופינוי כל פסולת בניה וחופשיים מכל שימוש וחזקה. הריסה ופינוי יבצעו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו והוצאותיו, הן של השטח המגרש והן של השטח הציבורי.

לרבות הריסת חלקי בנייה שאינם תואמים למפת מדידה-גיליון 25 לתכנית מתאר מקומית 2215 ג.מ.2 משנת 1991 או בהתאם להיתר בניה מאושר, המאוחר מבין השניים.

ב. תנאי להיתר בניה יהא הריסת כל מבנה/חלקי מבנה החורגים לתחום דרך/שצ"פ.

ג. תותר השארת חלקי מבנים שאינם תואמים למפת המדידה 2215 ג, אם חלק זה משלים "מבנה קיים", תואם את הגדרות התכנית ומתאפשר ביחס לזכויות הבניה הניתנות במסגרת תכנית זו.

ד. שלביות ההריסה של כל המבנים והגדרות המשויכים למגרש, תוגדר בשלב בקשת תיק המידע, על גבי מפה מצבית, בהתאם לדרישות מחלקת רישוי.

ה. למרות האמור לעיל, העירייה תהיה רשאית לבצע פינויים אם נאלצה לעשות כן כדי להבטיח ביצוע דרך, שטח ציבורי פתוח.

במקרים אלה לא יוצא היתר בניה לבעלים עליו חלה חובת הפינוי על פי סעיף זה, אלא לאחר החזר הוצאות הפינויים לעירייה כשהם נושאים ריבית והצמדה כחוק, מיום תשלום הוצאות הפינויים בפועל ועד למועד התשלום.

6.9

## הוראות בזמן בניה

א. עבודות עפר: גבול המגרש יהיה גבול מירבי לעבודות עפר, קירות וגידור. במגרש במילוי יבנה בשלב ראשון קיר תמך בגבול המגרש, לא תותר חריגה של עבודות עפר מעבר לגבול המגרש.

ב. אין לבצע כל עבודה בשטח מגוון או בקירבת שטחים מגוונים, עצים, ריהוט ומתקני רחוב ללא נוכחות מפקח מטעם מחלקת גנים ונוף בשטח ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור רחובות ואתרים.

ריהוט רחוב שיפורק כתוצאה מביצוע העבודות יועבר למחסני המחלקה לשיפור רחובות ואתרים. באחריות היזם/קבלן ועל חשבונו או מתקציב הפרויקט להחזיר את הריהוט לשטח בו בוצעה העבודה בהתאם להנחיות ואישור המחלקה לשיפור רחובות ואתרים.

6.10

## מסחר

תותר חזית מסחרית לאורך רחוב חירותינו בקומת הקרקע בלבד.

בהתאם לשימושים המותרים בתכנית המתאר תא\5000 בסעיף 3.2.4 (א): להלן מסחר 1.

כל זאת באישור מה"ע או מי מטעמו, בתנאי שהשימוש אינו מהווה הפרעה ובתיאום הגורמים הרלוונטים למניעת מטרדים.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תוקף התוכנית יחול למשך 15 שנים מיום אישורה.  
ניתן יהיה להתחיל בביצוע התוכנית מיד לאחר אישורה כחוק.

