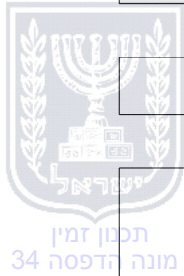


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0264846

תא/4363 'פרזון 19-21'



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת מס' 507-0264846 - רחוב פרזון 19-21 - הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית, המכוונת לעידוד תהליך התחדשות עירונית בשכונת יד אליהו על-ידי ציפוף המרקם הבנוי הקיים, הריסת המבנים והקמת חדשים תחתם.

עקרונות התכנית מתבססים על מסמך מדיניות למרכז רובע מזרח (אשר אושר ע"י הועדה המקומית בתאריך 22.12.2010) ותואמים את הוראות תכנית המתאר העירונית המופקדת (תא/5000).

תחום התכנית הינו בין הרחובות אלטמן אריה ממערב ופרזון ממזרח, שד' החי"ל מצפון ושביל הולכי רגל (חלקה 619) מדרום. שטח התכנית הינו כ-3.3 דונם וכלולים בו שני מבנים טוריים בגובה 3 קומות. בתחומה קיימות כיום 36 דירות והיא מאפשרת תוספת של עד 76 יחידות דיור נוספות (סה"כ 112 יח"ד).

התכנית הינה תכנית מפורטת הערוכה על-פי הוראות תמ"א 38/3 סעיף 23.

הוראות הבינוי בתכנית זו נועדו להבטיח את השתלבות המבנים החדשים לאורך רחוב שד' החייל תוך התייחסות לגן גונדה מצידו המערבי של המגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית תא/4363 'פרזון' 19-21

מספר התכנית 507-0264846

1.2 שטח התכנית 3.385 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

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 181024

קואורדינאטה Y 662606

1.5.2 תיאור מקום

המגרש המאוחד נמצא בין הרחובות אלטמן אריה ממערב ופרזון ממזרח, שד' החייל מצפון ושביל הולכי רגל (חלקה 619) מדרום. ממערב ומדרום גובל המגרש בשצ"פ.

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	פרזון	21	
תל אביב-יפו	פרזון	19	
תל אביב-יפו	שד' החייל	26	

שכונה יד-אליהו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6134	מוסדר	חלק	335-336	

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/ 4 /18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תמא/ 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	3366	2848	31/07/1986
תמא/ 3 /38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38/ 3. הוראות תכנית תמא/ 38/ 3 תחולנה על תכנית זו.	6430	4650	11/06/2012
תמא/ 2 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4/ 2. הוראות תכנית תמא/ 4/ 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
מ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ ממשיכות לחול.	3137		18/12/1984
תא/ 1658	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1658. הוראות תכנית תא/ 1658 תחולנה על תכנית זו.	2163	436	06/11/1975
תא/ 3440	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3440 ממשיכות לחול.	5526	4150	10/05/2006
תא/ מק/ 3366	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 3366 ממשיכות לחול.	5250		27/11/2003

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/1049	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1049 ממשיכות לחול.	1558	112	09/10/1969
תא/2324	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/2324 ממשיכות לחול.	3503		26/11/1987
תא/2324 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/2324 א ממשיכות לחול.	4203	2794	20/03/1994
תא/253	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/253 ממשיכות לחול.	0		23/04/1953
תא/535	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/535. הוראות תכנית תא/535 תחולנה על תכנית זו.	726	571	24/12/1959
תא/מק/2691	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/2691 ממשיכות לחול.	4490		11/02/1997



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גדעון בר אוריין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גדעון בר אוריין		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			01/12/2016	ארז כהן	22/12/2016	טבלת הקצאה ואיזון איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	27/07/2015	גדעון בר אוריין	01/09/2015	נספח בינוי לתכנית	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1	3	12/08/2014	עודד יפה	08/07/2015	נספח סקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	27/05/2015	גדעון בר אוריין	08/09/2015	נספח תנועה לתכנית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/07/2015	גדעון בר אוריין	12/07/2015		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אשל ישראל התחדשות עירונית בע"מ		אשל ישראל התחדשות עירונית בע"מ	ראשון לציון	(1)	1	03-6933720	03-9417887	avshalom@esleng.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: האצ"ל 1 ראשון לציון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אשל ישראל התחדשות עירונית בע"מ		אשל ישראל התחדשות עירונית בע"מ	ראשון לציון	(1)	1	03-6933720	03-9417887	avshalom@esleng.co.il

(1) כתובת: האצ"ל 1 ראשון לציון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			חלמיש חברה ממשלתית- עירונית לדירור	תל אביב- יפו	שד' ירושלים	45	050-3682996	050-3682996	
בבעלות רשות מקומית	בדריה סומבל			תל אביב- יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	דנה בלך			תל אביב- יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	טל בלך			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	עמית בן עמי			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	משה ברוצקי			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	רחל ברוצקי			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	לילך גול			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	גלית גורא עיני			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	אברהם עמנואל גיא			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	אודליה אסתר גיא			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	אורלי גיא			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	דב יוסף גיא			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	יהודית גיא			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	צמח גיא			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	תהילה גיא			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	יצחק זאב גינסבורג			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אופירה גרבר דוייב			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	לאה דרור			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	ניר דרור			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	רינה וולגרוד			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	רויטל ויטרק עזרא			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	תמר ויצמן			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	אהרון זיו			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	אורי חוברה			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	שרית חוברה			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	אילנה יונג אריאל			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	שולה יוסף סוהם			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	אוריאל כהן			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	אליהו כהן			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	דליה כהן			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יהודית כהן			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	רחל כהן			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	דפנה כפרי			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	רחל לוי			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	חיה שושנה לונטל			תל אביב-יפו	פרזון (1)	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	סופיה מאיר			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	רמי מאיר			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	יצחק מורדוך			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	ניסים מורדוך			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	בנימין מוריס			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	אילן מלמלה			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	אליהו מלמלה			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	רוני מלמלה			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	איילה מסאסא			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בר מסאסא			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	ירדן מסאסא			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	נאור מסאסא			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	משה מסיקה			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	דוד מרדק			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	מנשה מור מרדק			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	יעקב מרידך			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	זהבית משיח			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	יוסף נורילאן			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	בדריה סומבול			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	פנינה סורני			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	שמואל סטרץ			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	אברהם עמש			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	אסתר עמש			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מוטי פליסיאן			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	ספיר פליסיאן			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	אבישג קדם			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	צור שבתאי			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	אריה שושני			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	
בעלים	שרה שיף			תל אביב-יפו	פרזון	21	050-3682996	050-3682996	
בעלים	גליה שקד			תל אביב-יפו	פרזון	19	050-3682996	050-3682996	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עו"ד הדיירים: מר אבי זיו כהן - 050-3682996

(1) כתובת: פרזון 19 תל אביב.

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	גדעון בר אוריין	37459	בר אוריין אדריכלים	תל אביב-יפו	בלפור	44	074-7884400		office@barorian.co.il
מומחה לעצים	סוקר עצים	עודד יפה		שלפ מעבדה חקלאית	רחובות	(1)				oded@shelef.co.il
	שמאי	ארז כהן	324	ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ שמאות, תכנון וניהול נ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	67	03-5611444	03-5628866	erez@zeng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועצת תנועה	יועץ תחבורה	אילנה קוטלר	18257		תל אביב- יפו	רופין	14 א	03-5279622		kotlari@gmail.com

(1) כתובת: תיבת דואר 2049 רחובות מיקוד 76120.



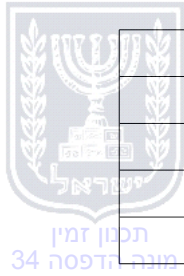
תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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
גן גונדה	גינת אריה אלטמן בצידו המערבי של המגרש, שצ"פ
החוק	חוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965
שביל הולכי רגל	שביל הולכי רגל לאורך החזית הדרומית של חלקה 336 (פרזון 19)
שדרה	שדרות החייל

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**

עידוד תהליך התחדשות עירונית במתחם, בסביבת המגורים ובמרחב הציבורי, זאת באמצעות שיפור איכות המגורים לאוכלוסיה הקיימת ומימוש הפוטנציאל לתוספת אוכלוסיה.

תוכנית לאיחוד המגרשים וקביעת הוראות בינוי שנועדו להבטיח את השתלבות המבנים לאורך רחוב שד' החייל תוך התייחסות לגן גונדה מצידו המערבי של המגרש, זאת בהתאם למדיניות העירונית בנוגע לרובע 9 כפי שמשתקפת בעקרונות תכנית המתאר תא/5000.

התוכנית הינה תוכנית לפי סעיף 23 בתמ"א 38. הזכויות תיגזרנה מהתוספת הניתנת מתוקף תמ"א 38 על תיקוניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. איחוד מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' שלא בהסכמת הבעלים, ללא שינוי בשטח הכולל של יעוד הקרקע (בהתאם לסעיף 62א (א) ס"ק 1 לחוק).

ב. הריסת שני המבנים הקיימים והקמת מבנים חדשים במקומם.

ג. הקמת מבנים בני 7 קומות + קומה חלקית

ד. קביעת הוראות בינוי ועיצוב (בהתאם לסעיף 62א (א) ס"ק 5).

ה. תוספת יח"ד (בהתאם לסעיף 62א (א) ס"ק 8).

(1) קביעת צפיפות בהיקף של עד 112 יח"ד.

(2) קביעת שטח מינימום של 50 מ"ר לדירה (כולל ממ"ד).

ו. ייקבע קו בניין עילי לגזוזטראות במרחק של 1.6 מ' לכיוון קו המגרש מקווי הבניין הקדמיים המזרחי לרח'

פרזון והמערבי לשצ"פ הגובל למגרש (בהתאם לסעיף 62א (א) ס"ק 9).



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

3.385

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

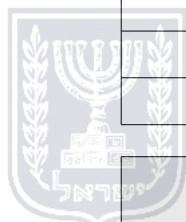
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	36	+76	112		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	3,385	100
סה"כ	3,385	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	3,385.08	100
סה"כ	3,385.08	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 34

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	995.02
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	3,385.08

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים א. מרתפים - בהתאם להוראות תכנית ע'1 ב. קומת קרקע - מגורים ושטחי שירות נלווים למגורים כולל מבואות, מחסנים, מעברים, חדרי עגלות או אופניים, מתקנים טכניים, או כל שימוש אחר לדיירי הבניין. ג. בקומות - מגורים ושטחי שירות למגורים כולל מתקנים טכניים וכיוצ"ב. ד. גג עליון טכני - שימושים טכניים עד 50% מקומת הגג.
4.1.2	הוראות א גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה 1. תותר הקמה של 6 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית. 2. גובה רצפת קומת הגג החלקית לא יעלה על 29 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין. 3. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. 4. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4 מ' ברוטו. 5. גובה קומת הגג לא יעלה על 5.0 מ' ברוטו. 6. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות הבניה לגובה כמפורט בהוראות תמ"א/4 - 2 - תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן-גוריון. בכך מקרה יהיה גובה הבניינים כפוף לקבוע בהוראות תמ"א/4 - 2 ואין לחרוג ממנו.
ב	מרתפים 1. תותר בניית מרתפים בהתאם לתכנית ע'1. 2. יוותרו בתחום התכנית לפחות 15% תכסית תת קרקעית פנויה מבינוי.
ג	גגות 1. תכסית קומת הגג לא תעלה על 65% משטח הקומה הטיפוסית. תתאפשר בניה ללא נסיגה לחזית הדרומית לכיוון שביל הולכי רגל.
ד	חניה 1. כל החניה תהיה תת-קרקעית. 2. רמפת כניסה לחניון כמפורט בנספח התנועה. 3. מספר מקומות החניה יהיה לפי תקן החניה התקף ביום קבלת היתר הבניה.
ה	עיצוב אדריכלי גוזזטראות: 1. קו בניין קדמי לגוזזטראות יהיה 4.4 מ' לכיוון רח' פרזון ממזרח ו-1.4 מ' לשצ"פ הגובל ממערב. קו הבניין למרפסות יהיה זהה לקווי הבניין הקדמיים לשד' החייל מצפון ולחלקה הגובלת מדרום למגרש. 2. מערכות טכניות ירוכזו ככל הניתן על גג הבניין העליון הטכני ויוסתרו במידת האפשר. 3. לא תותר המרת שטחי גוזזטראות לטובת שטחים עיקריים או שטחי שירות לכל שימוש אחר שאינו גוזזטרה. כל שינוי בשימושם של שטחי הגוזזטראות המפורטים בטבלה 5 בפרק 5 יהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.

4.1

מגורים ד'

ו	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין מעל הקרקע יהיו כמפורט בתשריט ובטבלה 5 להלן.</p> <p>2. תותר הקמת מרתפים בקו בנין 0.</p>
ז	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5.</p> <p>2. זכויות הבניה הינן כוללות וניתן לממשן בקומות השונות בכפוף למגבלות התכסית וקווי הבניה.</p>
ח	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>דירות בקומת הקרקע:</p> <p>1. בקומת הקרקע תותר בניית דירות גן לרבות דירות גן הפונות לכיוון הרחובות.</p> <p>2. יישמרו מעברים פנויים מהרחוב לפנים המתחם.</p> <p>3. לא יותרו גינות פרטיות מעבר לקו הבניין הקדמי לכיוון שד' החי"ל.</p>
ט	<p>התחדשות עירונית</p> <p>1. מינימום של 20% מכלל היח"ד המתוכננות יהיו דירות קטנות בשטח הקטן מ-70 מ"ר.</p> <p>2. מקסימום של 22% מכלל היח"ד המתוכננות יהיו דירות גדולות בשטח הגדול מ-110 מ"ר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת					עיקרי	שרות
5 (8)	4 (7)	3 (6)	6 (5)	8 (4)	33	33 (3)	112	50	(2)	(2)	2504 (1)	8624.8	3385	1	מגורים ד'	מגורים ד'

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. בנוסף יותרו גזוזטראות בשטח ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד ולא יותר מ-14 מ"ר ליח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטחי ממ"דים 12 מ"ר לדירה.

(2) לפי ע 1.

(3) סה"כ 112 יח"ד למתחם.

(4) קומת קרקע + 6 קומות + קומה חלקית.

(5) קו בניין קדמי לרח' פרזון ;

קו בניין עילי לגזוזטראות יהיה 4.4 מ'

קומת הגג תיבנה בנסיגה של 2 מ' מקו הבניין.

(6) קו בניין קדמי לשצ"פ הגובל ממערב ;

קו בניין עילי לגזוזטראות יהיה 1.4 מ'

קומת הגג תיבנה בנסיגה של 2 מ'.

(7) קו בניין צידי דרומי לשביל הולכי רגל, חלקה 619.

(8) קו בניין קדמי לשד' החייל ;

קומת הגג תיבנה בנסיגה של 2 מ'.

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

1. הצגת מסמך סביבתי שיתייחס להיבטי רעש ואקוסטיקה כולל מיגון דירתי להפחתת רעש מטוסים, איכות אוויר וקרינה שיומצאו לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו ויאושרו על-ידה.
2. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט. פסולת הבניין תפונה בהתאם להסכם התקשרות לאתר מורשה לגריסה ומיחזור. לא תאושר גריסה במתחם.
3. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.2 סטיה ניכרת

1. הקלות בקווי הבניין ובמספר הקומות יהוו סטייה ניכרת מהתכנית.
2. שינוי הצפיפות יהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.

6.3 בניה ירוקה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה חוות דעת של יועץ בניה ירוקה בדבר התאמת התכנית לדרישות תקן 5281.

6.4 פסולת בניין

פיתרון פינוי האשפה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יותר ביצוע התכנית בשני שלבים.	

7.2 מימוש התכנית

מימוש תכנית זו ייעשה עד ל-10 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש	שם:	סוג:	תאריך:
	אשל ישראל התחדשות עירונית בע"מ		
התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	אשל ישראל התחדשות עירונית בע"מ 514952522		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	אשל ישראל התחדשות עירונית בע"מ		
	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	אשל ישראל התחדשות עירונית בע"מ 514952522		
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בבעלות מדינה	
	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	חלמיש חברה ממשלתית-עירונית לדיור 520023920		
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	בדריה סומבל שם ומספר תאגיד:	בבעלות רשות מקומית	
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	דנה בלך שם ומספר תאגיד:	בעלים	
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	טל בלך שם ומספר תאגיד:	בעלים	
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	עמית בן עמי שם ומספר תאגיד:	בעלים	
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	משה ברוצקי שם ומספר תאגיד:	בעלים	
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	רחל ברוצקי שם ומספר תאגיד:	בעלים	
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	לילך גול שם ומספר תאגיד:	בעלים	
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	גלית גורא עיני שם ומספר תאגיד:	בעלים	

בעל עניין בקרקע	שם:	אברהם עמנואל גיא	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	אודליה אסתר גיא	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	אורלי גיא	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	דב יוסף גיא	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	יהודית גיא	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	צמח גיא	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	תהילה גיא	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	יצחק זאב גינסבורג	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	אופירה גרבר דוייב	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	לאה דרור	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	ניר דרור	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	רינה וולגרוד	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

בעל עניין בקרע	שם: רויטל ויטרק עזרא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: תמר ויצמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: אהרון זיו שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: אורי חוברה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: שרית חוברה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: אילנה יונג אריאל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: שולה יוסף סוהם שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: אוריאל כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: אליהו כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: דליה כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: יהודית כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: רחל כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: דפנה כפרי	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רחל לוי	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: חיה שושנה לונטל	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: סופיה מאיר	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רמי מאיר	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יצחק מורדוך	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ניסים מורדוך	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: בנימין מוריס	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אילן מלמלה	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אליהו מלמלה	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רוני מלמלה	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: איילה מסאסא	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: בר מסאסא	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ירדן מסאסא	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: נאור מסאסא	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: משה מסיקה	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דוד מרדק	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מנשה מור מרדק	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יעקב מרידך	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: זהבית משיח	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יוסף נורילאן	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: בדרה סומבול	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: פנינה סורני	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שמואל סטרץ	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	אברהם עמש שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	אסתר עמש שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	מוטי פליסיאן שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	ספיר פליסיאן שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	אבישג קדם שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	צור שבתאי שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	אריה שושני שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שרה שיף שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	גליה שקד שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	גדעון בר אוריין שם ומספר תאגיד: בר אוריין אדריכלים	עורך ראשי	חתימה:

