

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0361915

תא/3388/ב' שכונת מגורים צפונית לגוש הגדול

תל-אביב

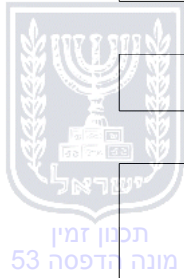
מחוז

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/SV4/1/5000380917/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרות התכנית :

לאשר איחוד וחלוקה וטבלאות איזון לתכנית תא/3388/א' המאושרת.
בנוסף, מופיעים בתכנית שינויים כלפי התכנית המאושרת שעיקרם :

1. הגדלת הצפיפות- הגדלת מספר יח"ד בכ-30% והעמדת השטח העיקרי הממוצע בתכנית על כ-95 מ"ר, לעומת 120 מ"ר בתכנית המאושרת.
 2. הגדלת השטח העיקרי למשרדים.
 3. ביטול הדרכים ללא מוצא בתכנית ויצירת תנועה היקפית בשכונה.
 4. יצירת 2 טיפוסים מבנים (טורי ומרובע).
 5. הוספת חזית מסחרית לאורך רחוב 2297 ויצירת שדרה במרכז השכונה.
 6. קביעת שטח למתקן אשפה פניאומטי בשונה ממקומו בתכנית המאושרת.
- התכנית מביאה בחשבון את מגבלות הגובה הנובעות מקיום שדה התעופה- שדה דב.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|------------------------|-----------|---|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | תא/3388/ב' שכונת מגורים צפונית לגוש הגדול |
|------------------------|-----------|---|

| | |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 507-0361915 |
|-------------|-------------|

| | |
|------------|--------------|
| שטח התכנית | 190.815 דונם |
|------------|--------------|

| | | |
|--------------|------------|-------------------|
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
|--------------|------------|-------------------|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (3), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (8)

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 180281

קואורדינאטה Y 669812

1.5.2 תיאור מקום

צפונית לשכונת נופי ים, ומדרום לרחוב פרופס, בין רחוב לוי אשכול במזרח לבין המשך רחוב אבן גבירול במערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות:

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רובע 1, צפון מערב העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---|-------------------|
| 6630 | מוסדר | חלק | 98-101, 130-131, 134, 151-154, 156, 161, 674, 676, 678, 681, 684, 687, 690, 692, 697, 699, 701, 797 | 720 |
| 6632 | מוסדר | חלק | 33-34, 42-155, 272, 280-291, 293-294 | 38, 273, 465 |
| 6896 | מוסדר | חלק | 36, 40-44, 80, 96, 105, 110-116, 118, 122 | 14-16, 83 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|---|--------------|
| 507 - 501 , 304 - 301 , 203 - 201 , 136 - 101 | תא/ 3388 / א |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| <u>תמא/23/א/4</u> | 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 |
| <u>תמא/3</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו. | 2247 | 2362 | | 26/08/1976 |
| <u>תמא/34</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34. הוראות תכנית תמא/34 תחולנה על תכנית זו. | 5206 | 3450 | | 15/07/2003 |
| <u>תא/ג/1</u> | החלפה | זכויות הבניה עפ"י תכנית תא/ג/1 כלולות בתכנית זו | 5705 | 3996 | | 20/08/2007 |
| <u>תא/ל</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ל. הוראות תכנית תא/ל תחולנה על תכנית זו. | 0 | | | 19/02/1953 |
| <u>תא/ל/2</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ל/2. הוראות תכנית תא/ל/2 תחולנה על תכנית זו. | 3527 | 819 | | 01/02/1988 |
| <u>תא/ל/4</u> | כפיפות | זכויות תכנית ל-4 והוראותיה חלות על תכנית זו. | 6566 | 3677 | | 20/03/2013 |
| <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>תא/1111</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/1111. הוראות תכנית תא/1111 תחולנה על תכנית זו. | 1515 | | | 27/03/1969 |
| <u>תא/3388/א</u> | החלפה | תכנית זו באה במקום תא/3388' ומחליפה אותה | 6593 | 4687 | | 19/05/2013 |
| <u>תא/4096</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/4096. הוראות תכנית תא/4096 | 9036 | 5537 | | 10/05/2015 |

| | | | | | | |
|--|--|--|--|---------------------|--|--|
| | | | | תחולנה על תכנית זו. | | |
|--|--|--|--|---------------------|--|--|



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 | | | | עדו דאובר | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 1250 | 1 | | עדו דאובר | | תשריט מצב מוצע | לא |
| אקוסטיקה | מנחה | | 12 | 15/12/2015 | עדו דאובר | 07: 57 27/07/2016 | מכיל תוספת לנספח האקוסטי שנערך עבור תכנית תא/3388 א' | לא |
| זכויות בניה מאושרות | רקע | | | 20/10/2015 | עדו דאובר | 10: 10 20/10/2015 | | כן |
| טבלאות איזון והקצאה | מחייב | | | 22/11/2023 | שמואל פן | 08: 41 16/07/2024 | | לא |
| ניהול מי נגר | מנחה | | | 29/03/2016 | ירון גלר | 07: 56 27/07/2016 | | לא |
| בינוי | מחייב חלקית | 1: 1250 | | 10/03/2016 | עדו דאובר | 12: 13 31/07/2016 | הנספח מחייב לנושא גובה אבסולוטי למבנים. | לא |
| דרכים תנועה וחניה | מנחה | 1: 1250 | | 12/10/2015 | עירית בליז'נסקי | 15: 40 31/07/2016 | | לא |
| ניקוז | מנחה | 1: 1000 | | 25/11/2015 | אורן גבעון | 13: 20 31/07/2016 | | לא |
| סביבה ונוף | מנחה | 1: 1250 | | 12/10/2015 | חוי ליבנה | 13: 25 31/07/2016 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 1250 | | 20/07/2016 | עדו דאובר | 08: 16 20/07/2016 | | 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

תכנון זמין
מונה הדפסה 53

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|--|-----------------|------------------|-----|------------|-------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו | תל אביב- יפו | שד' בן גוריון | 68 | 03-5217162 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|--|-----------------|------------------|-----|------------|-------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית | | הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו | תל אביב- יפו | שד' בן גוריון | 68 | 03-5217162 | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 53

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | דוא"ל |
|----------------|-------------|---------------|---------------|--------------------------------|-----------------|-----------|------|------------|--------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | עדו דאובר | 38189 | דאובר אדריכלים 1998 בעמ | תל אביב- יפו | ביירון | 12 | 03-5227717 | dauber@dauber-arch.co.il |
| | מודד | יאיר איזבוצקי | 542 | | חמד | חמד | 125 | 03-9607316 | moded@isboutsky.com |
| מהנדס | יועץ תשתיות | אורן גבעון | | י.לב מהנדסים יועצים בע"מ | תל אביב- יפו | נחלת יצחק | 32 א | 03-6952418 | lebel@lebel.co.il |
| | יועץ | ירון גלר | 0078516 | ירון גלר | תל אביב- | פרלוק משה | 12 | 03-7414873 | gellerm@netvision.net.il |

| | | | | יפו | הנדסה וניהול משאבי מים בע"מ | | | | |
|------------------------|------------|----|---------|-------------|------------------------------------|--------|-------------|-------------|------------|
| yossi@semo.cc | 03-6134177 | 1 | הבונים | רמת גן | סמו הנדסת חשמל בע"מ | | יוסי חוטה | יועץ | מהנדס |
| havi@1to1landscape.com | 03-5467266 | 10 | תושיה | תל אביב-יפו | 1:1 אדריכלות נוף | 116499 | חוי ליבנה | יועץ נופי | אדריכל נוף |
| spenn@netvision.net.il | 03-6097111 | 10 | מהר"ל | תל אביב-יפו | | 55 | שמואל פן | שמאי | שמאי |
| irit@nte.co.il | 03-6242499 | 20 | בית הלל | תל אביב-יפו | נתן תומר הנדסה | | יעקב שצ'ופק | יועץ תחבורה | מהנדס |
| dmitryr@hj-eng.co.il | 03-5278887 | 14 | קרליבך | תל אביב-יפו | חסון-ירושלמי מהנדסים יועצים (1975) | | דימטרי | יועץ | מהנדס |



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

שינוי תכנית תא/3388/א' שפורסמה למתן תוקף ב 3.9.2012 בנושאים הבאים:

1. אישור איחוד וחלוקה וטבלאות איזון על מנת לאפשר הוצאת היתרי בניה, עפ"י סעיף 62.א.(א)(1) לחוק.
2. הגדלת מספר יח"ד בתכנית והקטנת שטח הדירה הממוצע בכלל התכנית, עפ"י סעיף 62.א.(א)(8) לחוק.
3. הגדלת שטח עיקרי למשרדים ולמסחר, ושינוי חלוקת השטחים בין השימושים למסחר ולמשרדים, עפ"י סעיפים 62.א.(א)(16), (א)(1), (6) לחוק.
4. קביעת שטח למתקנים הנדסיים במגרש 700, עפ"י סעיף 62.א.(א)(1) לחוק.
5. הארכת דרכים בתחום השכונה כך שתתאפשר תנועה המשכית בשכונה, עפ"י סעיף 62.א.(א)(2) לחוק.
6. הגדלת השטחים לצרכי ציבור גם אם יש בכך הקטנת שטחים אחרים לצרכי ציבור בתכנית, עפ"י סעיף 62.א.(1), וסעיף 62.א.(3) לחוק.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ח, 1965.
2. הכללת השטחים המותרים לבניה למגורים מתוקף תכנית ג-1 בסך השטחים המותרים למגורים בתכנית באופן הבא:
 - 65% משטח קומה טיפוסית ממוצעת בתכנית המאושרת (480 מ"ר עיקרי) 36X מבנים: 11,232 מ"ר.
 - שטח עיקרי מותר בתכנית המאושרת למגורים: 134,040 מ"ר.
 - סה"כ שטח עיקרי מותר בתכנית למגורים: 145,272 מ"ר.
3. הגדלת מספר יח"ד בתכנית באופן הבא:
 - מספר יח"ד מותרות עפ"י תכנית תא/3388-א' 1189 (1117 מתוקף תא/3388-א' ו-72 יח"ד מתוקף תכנית ג-1, עפ"י 2 דירות גג לכל בניין בתכנית המאושרת).
 - התכנית מגדילה את מספר יח"ד בכ-30%, ל-1530, עפ"י סעיף 62.א.(א)(8) לחוק כך שהשטח הממוצע ליח"ד בכלל התכנית יעמוד על כ-95 מ"ר.
4. הגדלת שטח עיקרי למשרדים בתכנית באופן הבא:
 - מסחר עיקרי מותר בתכנית תא/3388-א' 4410 מ"ר
 - משרדים עיקרי מותר בתכנית תא/3388-א' 2830 מ"ר
- הוספת שטחים עיקריים למשרדים, בתכנית המאושרת תא/3388-א', עפ"י סעיף 62.א.(א)(16) לחוק, באופן הבא:
 - א. הוספת שטח של 500 מ"ר למגרש 201 בתכנית המאושרת תא/3388-א'.
 - ב. הוספת שטח של 99 מ"ר למגרש 202 בתכנית המאושרת תא/3388-א'.
 - סה"כ תוספת שטח: 599 מ"ר עיקרי לשימוש משרדים.
5. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית באופן הבא:



א. העברת 550 מ"ר משטח עיקרי למסחר לשטח עיקרי למשרדים, עפ"י סעיף 62א. (א)(6) לחוק.

ב. העברת שטחים למסחר לדופן הדרומית של רחוב 2297 על מנת לייצר ערוב שימושים בשדרה המרכזית החוצה את השכונה מזרח-מערב, והמהווה המשך לאזור מסחרי בשכונת נופי ים (רמת אביב החדשה).

6. העברת השטח המיועד למתקנים הנדסיים מדופן אבן גבירול (מגרש 203 בתכנית המאושרת) אל פנים השכונה (מגרש 700 בתכנית המוצעת), ומיקומו באזור אשר מהווה מטרד מינימלי לתושבי השכונה, לפי סעיף 62א. (א)(1) לחוק.

7. יצירת תנועה המשכית (מעגלית) בתחום השכונה, ע"י ביטול הדרכים ללא מוצא, ויצירת מערך תנועה חד סיטרי בפנים השכונה, לפי סעיף 62א. (א)2.

8. הגדלת השטחים לצרכי ציבור, גם אם יש בכך להקטין שטחים אחרים לצרכי ציבור על פי הנדרש, ופיזור מונה הדפסה 53

השטחים בתחום התכנית באופן המיטבי, על מנת לייצר נגישות הולכי רגל לכלל המבנים בתחום השכונה, לפי סעיפים 62א. (א)1 וסעיף 62א. (א)5 לחוק.



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

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|----------------------|
| מגורים | 200 - 212, 300 - 321 |
| מתקנים הנדסיים | 700 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 500 - 502 |
| שטח ציבורי פתוח | 600 - 606 |
| דרך מאושרת | 800 - 803 |
| דרך מוצעת | 804 - 813 |
| שטח לתכנון בעתיד | 607 |
| מסחר ומשרדים | 400, 401 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|---------------------|--|
| בלוק תחנת השנאה | מתקנים הנדסיים | 700 |
| גבול מגבלות בניה | שטח לתכנון בעתיד | 607 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מאושרת | 800 - 803 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מוצעת | 804 - 813 |
| גבול מגבלות בניה | מבנים ומוסדות ציבור | 500 - 502 |
| גבול מגבלות בניה | מגורים | 200 - 212, 300 - 311, 316 - 321 |
| גבול מגבלות בניה | מסחר ומשרדים | 400, 401 |
| גבול מגבלות בניה | מתקנים הנדסיים | 700 |
| גבול מגבלות בניה | שטח ציבורי פתוח | 600 - 606 |
| גבול מתחם | שטח לתכנון בעתיד | 607 |
| גבול מתחם | דרך מאושרת | 800 - 803 |
| גבול מתחם | דרך מוצעת | 804 - 813 |
| גבול מתחם | מבנים ומוסדות ציבור | 500 - 502 |
| גבול מתחם | מגורים | 200 - 212, 300 - 311, 316 - 321 |
| גבול מתחם | מסחר ומשרדים | 400, 401 |
| גבול מתחם | מתקנים הנדסיים | 700 |
| גבול מתחם | שטח ציבורי פתוח | 600, 602 - 606 |
| דרך / מסילה לביטול | דרך מאושרת | 801 - 803 |
| דרך / מסילה לביטול | מבנים ומוסדות ציבור | 501, 502 |
| דרך / מסילה לביטול | מגורים | 200 - 202, 204 - 206, 208 - 212, 300 - 302, 307 - 308, 315 - 318, 320, 321 |
| דרך / מסילה לביטול | מסחר ומשרדים | 400, 401 |
| דרך / מסילה לביטול | מתקנים הנדסיים | 700 |
| דרך / מסילה לביטול | שטח ציבורי פתוח | 601 - 606 |
| זכות מעבר | שטח ציבורי פתוח | 601, 603 |
| זכות מעבר למעבר ברכב | מגורים | 321 |
| זכות מעבר למעבר ברכב | שטח ציבורי פתוח | 600 |
| זכות מעבר למעבר רגלי | מבנים ומוסדות ציבור | 500 - 502 |

| | | |
|------------------------|---------------------|---|
| זכות מעבר למעבר רגלי | מגורים | 200 - 203, 205 - 212, 300 - 302, 305, 310 - 313 |
| זכות מעבר למעבר רגלי | מסחר ומשרדים | 401, 400 |
| חזית מסחרית | מגורים | 205, 207, 300 - 302 |
| חזית מסחרית | מסחר ומשרדים | 401, 400 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח לתכנון בעתיד | 607 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מאושרת | 800 - 803 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מוצעת | 804 - 813 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מבנים ומוסדות ציבור | 500 - 502 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים | 200 - 212, 300 - 321 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מסחר ומשרדים | 401, 400 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מתקנים הנדסיים | 700 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח ציבורי פתוח | 600 - 606 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------------------------------|---------|--------|
| דרך מאושרת | 41,016 | 21.59 |
| דרך מוצעת | 29,212 | 15.38 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 19,471 | 10.25 |
| מגורים/מגורים עם חזית מסחרית | 63,188 | 33.27 |
| מסחר ומשרדים | 6,936 | 3.65 |
| מתקנים הנדסיים | 1,486 | 0.78 |
| שטחים פתוחים | 28,645 | 15.08 |
| סה"כ | 189,954 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|------------|--------------|
| שטח לתכנון בעתיד | 7,600.53 | 3.98 |
| דרך מאושרת | 60,686.27 | 31.80 |
| דרך מוצעת | 5,749.52 | 3.01 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 20,049.26 | 10.51 |
| מגורים | 61,640.41 | 32.30 |
| מסחר ומשרדים | 4,893.88 | 2.56 |
| מתקנים הנדסיים | 2,134.36 | 1.12 |
| שטח ציבורי פתוח | 28,061.42 | 14.71 |
| סה"כ | 190,815.66 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>שימוש למגורים ומסחר בקומת הקרקע במגרשים המסומנים בתשריט כבעלי חזית מסחרית. במפלס הכניסה יותרו מבואות כניסה, חדרי טכניים, חדרי עגלות ואופנים משותפים, חדרי לרווחת הדיירים ודירות גן.</p> <p>יותרו חצרות לדירות הגן למעט בחזית הראשית, בכפוף לאמור בסעיף 4.1.2 ב'. תותר הקמת חדרי שנאים רק במרתפים.</p> <p>שטחי הבניה, מספר הקומות ומספר יח"ד יהיו כמופיע בטבלה 5. במרתפים יותרו שימושים עפ"י תכנית ע-1.</p> <p>בקומת הקרקע ובמרתף יותרו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: חדרי כושר, מתקני ספורט, מועדון דיירים (להלן "שטחי רווחה") שיירשמו כרכוש משותף, עפ"י המופיע בטבלה 5. לא תותר המרת שטחי הרווחה לשטח מגורים.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>מספר הקומות יהיה עפ"י המופיע בטבלה 5.</p> <p>גובה קומה מקסימלי-3.5 מ' ברוטו. מבואות הכניסה יכולה להיות גבוהה יותר.</p> <p>גובה מבנה מירבי מעל פני הים (עד מפלס החלק הבנוי הגבוה ביותר) יהיה עפ"י המופיע בנספח הבינוי. אם יוסרו או ישונו מגבלות שדה דב, ניתן יהיה לחרוג מגובה זה.</p> |
| ב | <p>בינוי</p> <p>1. מגרשים 200-204, 206, 208-212 (בניינים טוריים במרכז התכנית מסביב לשצפ"ים המרכזיים):</p> <p>*תותר בניית בניינים טוריים, עד 7 קומות. בנוסף תותר קומה טכנית על הגג בכפוף למגבלות הגובה עפ"י טבלה 5. גובה מקסימלי לקומה הטכנית- עד 3.5 מטרים, (לא כולל המעקה), ובכל מקרה בהתאם למגבלות הגובה.</p> <p>*בבניינים בהם יבנו 7 קומות, תבנה הקומה ה-7 בנסיגה מהחזית הראשית.</p> <p>*בכל מגרש יבנה מבנה אחד, עם מספר חדרי מדרגות ולא יותרו מרווחים בין חלקי הבנין בקומות הטיפוסיות.</p> <p>*תותר הבלטת גזוזטרות וחלקים משותפים כגון חדרי מדרגות, פירי אשפה וכדומה מעבר לקו הבניין שבחזית הראשית (ראה הערה 1 בסעיף ד) בשעור של עד 1.60 מ'.</p> <p>*תותר הבלטת גזוזטרות בחלק האחורי של המבנה (ראה הערה 2 בסעיף ד) מעבר לקו הבנין בשעור של עד 1.60 מ'.</p> <p>*המרווח שבין הבניין לגבול המגרש בחזית הראשית (ראה הערה 1 בסעיף ד) יתוכנן כשטח משותף ולא תותר הצמדתו לדירות.</p> <p>*תותר בניית דירות גן בקומת הקרקע ותותר הצמדת חצרות פרטיות בחזית האחורית של המבנה בלבד(ראה הערה 2 בסעיף ד).</p> <p>רוחב החצר הפרטית לא יעלה על 5 מ' במקומה הרחב ביותר. המרווח שבין גדר החצר הפרטית לבין גבול המגרש (ראה הערה 2 בסעיף ד), ישמש כהמשך לגינון הציבורי ותירשם בו זיקת הנאה לציבור.</p> <p>*תותר הקמת גגונים בכניסות למבנים. תותר בליטתם בשעור של עד 1.60 מ' מעבר לקו בנין בחזית הראשית. רוחב הגגון יהיה עד כפליים מרוחב הדלת. לא יותר להוריד עמודים לגגון מעבר לקו</p> |

הבנין.

*תותר הקמת פרגולות לקירוי גזוזטרות דירות הגן ודירות הגג. תותר הבלטתם בשעור של עד 1.60 מ' מעבר לקו בנין בחזית הראשית.

2. מגרשים 205,207 (בניינים טוריים עם חזית מסחרית):

*יחולו כל ההוראות לבניינים טוריים.

*תחויב בניית חזית מסחרית וניצול כל השטחים העיקריים למסחר המופיעים בטבלה 5.

*גובה קומת המסחר יהיה לא יעלה על 6 מ' ברוטו ולא יפחת מ-5 מ' ברוטו.

*תותר בניית יציע בקומת המסחר עפ"י תקנות החוק, במסגרת השטחים העיקריים המותרים במגרש.

*החזית המסחרית תלווה בגגון רציף ברוחב 3.5 מ', שיהווה גזוזטרה לקומת המגורים הראשונה. הגגון יבלוט כולו מעבר לקו מגרש/בנין.

*תותר בליטת גזוזטרות בחזית זו, מעבר לקו מגרש/בנין, בשעור של עד 1.6 מ'. גזוזטרות הקומה השנייה (קומת המגורים הראשונה בבנין) יבלטו בשעור של 3.5 מ', כרוחב הגגון.

*תותר בליטת פרגולות לקירוי גזוזטרות, בשעור שלא יעלה על 1.60 מ'.

*לא תותר בניית דירות בקומת הקרקע, בחלק הפונה לרחוב 2297.

*בכל בנין יחויב פתרון לפינוי אשפה למסחר בנפרד מהפתרונות למגורים.

*יש להציג פתרונות אדריכליים והנדסיים לקומת המסחר כך שלא תהווה מטרד, כולל פתרונות בנושא אוורור עפ"י דרישות הרשות לאכה"ס.

*פריקה וטעינה יהיו לאורך רחוב 2297.

ג

בנין

3. מגרשים 300-302 בניינים דרומיים (בניינים מרובעים):

*תותר בניית בנינים, עד 9 קומות. בנוסף תותר קומה טכנית על הגג בכפוף למגבלות הגובה עפ"י טבלה 5.

*תותר הבלטת גזוזטרות מעבר לקווי הבנין שבחזית הראשית ובחזית הצדדית (ראה הערה 4 בסעיף ג) בשיעור של עד 1.60 מ'.

*המרווח שבין הבנין לגבול המגרש בחזית הראשית (ראה הערה 3 בסעיף ג) יתוכנן כשטח משותף ולא תותר הצמדתו לדירות.

*דירות גן יותרו רק בחזית הצפונית של המבנה. תותר הצמדת חצרות פרטיות בחזית זו.

*השטח שאינו מהווה חצר פרטית יפותח ויגונן כחצר משותפת.

*תותר הקמת גגונים בכניסות למבנים. תותר בליטתם בשעור של עד 1.60 מ' מעבר לקו בנין בחזית הראשית. רוחב הגגון יהיה עד כפליים מרוחב הדלת. לא יותר להוריד עמודים לגגון מעבר לקו הבנין.

*תותר הקמת פרגולות לקירוי גזוזטרות דירות הגן ודירות הגג. תותר הבלטתם בשעור של עד 1.60 מ' מעבר לקו בנין בחזית הראשית ובחזית האחורית.

4. מגרשים 300-302 בניינים צפוניים (בניינים מרובעים בצפון התכנית עם חזית מסחרית):

*יחולו כל ההוראות לבניינים מרובעים.

*תותר בניית בניינים עד 8 קומות. בנוסף תותר קומה טכנית על הגג בכפוף למגבלות הגובה עפ"י טבלה 5.

*תחויב בניית חזית מסחרית וניצול כל השטחים העיקריים למסחר המופיעים בטבלה 5.

*המסחר יהיה המשכי ורציף לאורך השדרה, ויבנה בנסיגה של 4 מטרים מקו המגרש הקדמי, בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט.

*במרווח זה שבין קו המגרש לקו הבנין תבנה קולונדה ותרשם זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור.

*גובה קומת המסחר לא יעלה על 6 מ' ברוטו ולא יפחת מ-5 מ' ברוטו.

*תותר בניית יציע בקומת המסחר עפ"י תקנות החוק, במסגרת השטחים העיקריים המותרים במגרש.

*תותר בליטת גזוזטורות בחזית זו מעבר לקו מגרש/בנין, בשיעור של עד 1.60 מ'.

*דירות גן יותרו רק בחזית הדרומית של המבנה. תותר הצמדת חצרות בחזית זו.

*השטח שאינו מהווה חצר פרטית יפותח ויגונן כחצר משותפת. השטח יקבע בתאום עם תכנית העיצוב אדריכלי, בעת הוצאת היתר הבניה.

*בכל בנין יחויב פתרון לפינוי אשפה למסחר בנפרד מהפתרונות למגורים.

*יש להציג פתרונות אדריכליים והנדסיים לקומת המסחר כך שלא תהווה מטרד, כולל פתרונות בנושא אוורור עפ"י דרישות הרשות לאכה"ס.

*בשטח המגרש תרשם זיקת הנאה למעבר רכב חרום ופריקה וטעינה.

*פריקה וטעינה למסחר יהיו לאורך רחוב פרופס.

5. מגרשים 317-303 (בניינים מרובעים עם נסיגה בקומה השביעית בחזית הראשית) :

*יחולו כל ההוראות לבניינים מרובעים.

*תותר בניית בניינים עד 16 קומות. בנוסף תותר קומה טכנית על הגג בכפוף למגבלות הגובה עפ"י טבלה 5.

*תחויב נסיגה של 5 מ' בקומה השביעית לאורך כל חזית הבניין הראשית, הפונה אל הרחוב הפנימי (רחוב 3 או רחוב 5).

לא תותר הבלטת כל חלק בניין מעבר לקו נסיגה זה, למעט פרגולות לקירוי הגזוזטורות. בניית הפרגולות תותר עד לשני מטרים מהחזית.

*במגרשים 307 ו-308, תחשב גם החזית הפונה לרחוב 2297 כחזית ראשית ביחס להבלטת גזוזטורות.

*בין מגרשים 305-306, 310-311, 312-313, יתוכננו זיקות הנאה למעבר רגלי לציבור ברוחב 3 מ', כמופיע בתשריט.

6. מגרשים 321-318 (בניינים מרובעים) :

*יחולו כל ההוראות לבניינים מרובעים.

*תותר בניית בניינים עד 10 קומות. בנוסף תותר קומה טכנית על הגג בכפוף למגבלות הגובה עפ"י טבלה 5.

*בשטח המגרש תרשם זיקת הנאה למעבר רכב חרום ופריקה וטעינה.

ד

בנין
הערות :

(1) החזית הראשית במגרשים 200,203,204,210,212 - חזית/ות הפונה/ות אל הרחוב.
 החזית הראשית במגרשים 201,208,206 - חזית הפונה לכיוון דרום.
 החזית הראשית במגרשים 202,209,211 - חזית הפונה לכיוון צפון.
 (2) החלק האחורי של המבנה במגרשים 200,202,207,209 - חזית/ות הפונה/ות לכיוון דרום ולכיוון מערב.
 החלק האחורי של המבנה במגרשים 201,203,208,210 - חזית/ות הפונה/ות לכיוון צפון ולכיוון מערב.
 החלק האחורי של המבנה במגרשים 204,206,212 - חזית/ות הפונה/ות לכיוון צפון ולכיוון מזרח.
 החלק האחורי של המבנה במגרשים 205,211 - חזית/ות הפונה/ות לכיוון דרום ולכיוון מזרח.
 (3) החזית הראשית במגרשים 300-302 : חזית הפונה לכיוון דרום.
 החזית הראשית במגרשים 318, 320 בניין צפוני, 321 בניין צפוני : חזית הפונה לכיוון צפון.
 החזית הראשית במגרש 319, 320 בניין דרומי, 321 בניין דרומי : חזית הפונה לכיוון דרום.
 החזית האחורית של המבנה במגרשים 300-302 : חזית הפונה לכיוון צפון.
 החזית האחורית של המבנה במגרשים 318,320 בניין צפוני, 321 בניין צפוני : חזית הפונה לכיוון דרום.
 החזית האחורית של המבנה במגרשים 319, 320 בניין דרומי, 321 בניין דרומי : חזית הפונה לכיוון צפון.
 (4) קווי בניין צדדיים במגרשים 300-302 : חזית הפונה לכיוון מזרח ולכיוון מערב.
 (5) חלקו האחורי של המבנה : חלקו הדרום-מזרחי של המבנה.

ה

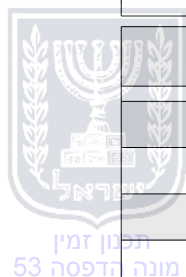
בינוי

1. מספר יח"ד, שטחי בניה ומספר קומות יהיו עפ"י המופיע בטבלה 5.
2. בנוסף לשטח העיקרי המופיע בטבלה 5, תותר בנייה של שטחים לרווחת הדיירים, בקומת הקרקע ו/או בקומות המרתף בלבד, בשטח של 5 מ"ר לכל יח"ד בבנין, , עפ"י המופיע בהערה מס. 6 בטבלה 5.
3. בכל מגרש יוקצו 25% מסך יח"ד, לדירות בעלות שטח מקסימלי של 77 מ"ר ברוטו (כולל שטח הממ"ד).
4. שטח מינימלי ליח"ד - 50 מ"ר כולל ממ"ד.
4. מרתפים - עפ"י הוראות תכנית ע-1.
5. כל החניה תהיה תת קרקעית, בהתאם להוראות ע-1.
6. לכשיתפנה שדה התעופה דב, ויוסרו מגבלות התעופה, גובה מינימום נטו לקומת מגורים יהיה 2.80 מטר.

ו

זכות מעבר

זיקת הנאה למגרשים סמוכים -
 בכניסות משותפות לשני מגרשים צמודים - תירשם זיקת הנאה לרכב (רמפה ורכב כיבוי אש) ולהולכי רגל למגרש השכן.
 במגרשים 300,301,318,319, תרשם זיקת הנאה גם לרכב כיבוי אש ורחבת כיבוי אש.
 מיקומם הסופי יקבע בעת הוצאת היתר הבניה.
 ידרש הסכם כתנאי להיתר בניה.



| 4.2 | מתקנים הנדסיים |
|-------|--|
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>תותר הקמת מבנים ומתקנים הנדסיים, לרבות תחנת שאיבה ו/או הסנקה, מתקני מים עירוניים, מתקני פינוי פסולת פניאומתית, מתקני תקשורת, מתקני חשמל וכדומה.</p> <p>תותר הקמת חדרי שנאים תת קרקעיים.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לאשר שימושים נוספים למתקני תשתית עירוניים שלא פורטו בתכנית זו.</p> <p>תותר הצבת מיכלים לאיסוף פריטי מיחזור כגון מוצרי חשמל, בקבוקים, בגדים וכדומה ברמה השכונתית, כחלק אינטגרלי מהמבנה.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה מבנה מירבי מעל פני הים (עד מפלס החלק הבנוי הגבוה ביותר) יהיה עפ"י המופיע בנספח הבינוי.</p> |
| ב | <p>בינוי</p> <p>המתקנים ההנדסיים יהיו במבנה סגור, ויתוכננו בכפוף להוראות הרשות לאכה"ס בנושאי אקוסטיקה, מניעת מטרדי רעש ומטרדים אחרים.</p> <p>תותר כניסת רכב תפעולי (משאית) לאיסוף אשפה לתוך שטח המבנה.</p> <p>הגישה למתקן ההנדסי תהיה מהרחובות הפנימיים בלבד.</p> <p>יוקם חדר שנאים במרתף לטובת המבנה, אשר ישרת גם את מבני הציבור הסמוכים לו.</p> <p>המבנה ההנדסי יוקף בנטיעות בכל פאותיו, למעט במקומות הנדרשים לכניסה ויציאה של הרכב התפעולי.</p> <p>בחזית הפונה לרחוב מספר 2298, תתאפשר גישה לפריקת מיחזור לתוך הבניין עפ"י המוצג בנספח התנועה.</p> <p>זכויות הבנייה יהיו עפ"י הכתוב בטבלה 5.</p> |
| ג | <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. היתרי הבניה למתקן ההנדסי יותנו באישור מה"ע לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי, והצגת התייחסות לשטחים הגובלים.</p> <p>2. אישור הרשות לאיכה"ס בעיריית תל אביב.</p> <p>3. תיאום עם הגורם המבצע האחראי על הקמה והפעלת המתקן.</p> |
| 4.3 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.3.1 | שימושים |
| | יותר שימושים עפ"י המותר בתכנית ל-4 על כל שינוייה. |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה המבנים יהיה עפ"י המותר בתכנית ל-4 על כל שינוייה, ובכפוף למגבלות התעופה החלות על שטח התכנית כאמור בסעיף 6.8</p> |
| ב | <p>בינוי</p> <p>*במגרש 502, תותר בנית בניין אחד על שני מגרשים, מגרש 502 והמגרש הציבורי הגובל ממערב (מגרש 1110 מתוקף תכנית תא/4096).</p> |

| | |
|--|--|
| <p>הועדה המקומית תהיה רשאית לאחד מגרשים אלה ולתכננם כחטיבה אחת.</p> <p>*הבניה בסמיכות לשדה התעופה מותנית בטיפול אקוסטי במבנים, בהתאם לדרישות האקוסטיות המפורטות בפרק ו' לתמ"א 15 ובנספח האקוסטי המצורף למסמכי התכנית.</p> <p>מבני ציבור הרגישים לרעש יתוכננו מזרחית לקו רעש LDN 65, אלא אם הוסרו מגבלות הרעש בגין שדה התעופה.</p> <p>*לא תותר בניה במגרש 500, אלא באישור רשות התעופה האזרחית והמשרד להגנת הסביבה, אלא אם הוסרו מגבלות הרעש בגין שדה התעופה. כל זמן שלא ניתן לבנות על המגרש, המגרש יגונן באופן זמני.</p> <p>*לא תוצב ככל הניתן, גדר בחזית הראשית. בכל שטח המרווח שבין הבנין לגבול המגרש בחזית זו, תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור, והוא יהווה המשך למדרכה, עפ"י סימון שיוצג בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>*פתרונות לאצירה ופינוי אשפה יהיו חלק מהמבנה.</p> <p>*זכויות הבניה יהיו עפ"י תכנית ל-4' על כל שינוייה.</p> | |
|--|--|

| שטח ציבורי פתוח | 4.4 |
|--|------------|
| <p>שימושים</p> <p>השטח מיועד לשטח ציבורי פתוח וירשם על שם עיריית תל אביב-יפו ויחולו לגביהם ההוראות הבאות:</p> <p>השטחים יפותחו לשימוש הציבור ותותר בהם הצבת ריהוט גן, מתקני משחקים לילדים, גדרות, אשפתונים, אלמנטי מים ומתקנים הנדרשים לפיתוח גן.</p> <p>תותר הקמתם של מתקני תשתית תת קרקעיים.</p> <p>במגרשים 600,602,603 יותר מעבר רכב חרום לכיבוי אש למגרשים כמופיע בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> | 4.4.1 |
| <p>הוראות</p> <p>בינוי</p> <p>מגרשים ציבוריים 600-607 יירשמו במסגרת האיחוד והחלוקה ע"ש עיריית תל אביב-יפו כשטחים ציבוריים.</p> <p>תותר בניית פרגולות ו/או מתקני הצללה אחרים, בהיקף שלא יעלה על 1000 מ"ר בתחום התכנית, בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר לשטחים אלו.</p> | 4.4.2 א |
| דרך מאושרת | 4.5 |
| <p>שימושים</p> | 4.5.1 |
| <p>הוראות</p> | 4.5.2 |
| דרך מוצעת | 4.6 |
| <p>שימושים</p> | 4.6.1 |
| <p>הוראות</p> | 4.6.2 |

4.7

שטח לתכנון בעתיד

4.7.1

שימושים

שטח זה הוא שטח לתכנון בעתיד.
עד לשינוי ייעודו ישמש כשטח מגון לרווחת תושבי השכונה.

4.7.2

הוראות

בינוי

א

לא תותר בניה במגרש 607. כל זמן שלא ניתן לבנות על המגרש, יגון המגרש באופן זמני.

ב

איחוד וחלוקה

הזכויות בגין השטח שבמגרש מוצו במסגרת תכנית זו, ולא ניתן יהיה לקבלן שוב, לא בתכנית זו ולא בתכנית הבאה. שטח זה יתוכנן בעתיד כחלק מתכנית רובע שדה דב-תא/4444.

4.8

מסחר ומשרדים

4.8.1

שימושים

תחויב חזית מסחרית לאורך רחוב 2297 ורחוב אבן גבירול.
בקומת הקרקע השימוש יהיה שטחי מסחר.
בקומות יותר שימושי מסחר, מסחר קמעונאי, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי.
במרתפים יותרו שימושים עפ"י תכנית ע-1.

4.8.2

הוראות

א

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

גובה מבנה מירבי מעל פני הים (עד מפלס החלק הבנוי הגבוה ביותר) יהיה עפ"י המופיע בנספח הבינוי.

ב

בינוי

*בקומת הקרקע תהיה חובת שימושים מסחריים.
הבינוי בקומת הקרקע במגרש 400, יוסג 4 מ' מקו הבניין, על מנת לאפשר קולונדה במרווח זה.
במרווח זה תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור.
הבינוי בקומת הקרקע במגרש 401, יוסג 4 מ' מקו הבניין, על מנת לאפשר קולונדה במרווח זה.
במרווח זה תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור.
*פתרונות לסילוק אשפה, דחסניות וכיוב', יהיו חלק מהמבנה.
*במגרש 401, תותר בניה בקו 0 עם המגרש הגובל ממערב.
*הועדה המקומית רשאית לחייב הקמת חדר שנאים במרתף, לטובת מגרשי הציבור הסמוכים.
*הבניה והפיתוח של מגרשים ביעוד מסחר ומשרדים, תתואם עם הבינוי העתידי לאורך רחוב אבן גבירול, ותתייחס לשיפועי קרקע באזורים אלה.
*שילוב פתרונות למניעת מטרדים באישור הרשות לאיכה"ס בעירייה.
*פתרונות לפריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע.
זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מגורים | מגורים | שימוש | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | מספר יח"ד | מספר קומות | קו בנין (מטר) | | | | מגרש בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------|--------|-------|---------|-----------------|-----------------|-----------|------------|---------------|-------------|--------|--------|------------------------------|--------|--------|------|------|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | | | | | | | ציד-י ימני | ציד-י שמאלי | אחורי | קדמי | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| מגורים | מגורים | מסחר | מגורים | מגורים | מגורים | מגורים | מגורים | מגורים | מגורים | מגורים | מגורים | מגורים | מגורים | מגורים | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 567 | 343 | 378 | 603 | 343 | 498 | | 355 | 628 | | 378 | 378 | 603 | 378 | 603 | 426 | 520 | | 709 | 378 | 426 | 426 | 473 | 520 | 520 | 567 | 567 | 709 | 709 | 709 | 756 | |
| (1) | (1) | (1) | (1) | (1) | (1) | | (1) | (1) | | (1) | (1) | (1) | (1) | (1) | (1) | (1) | | (1) | (1) | (1) | (1) | (1) | (1) | (1) | (1) | (1) | (1) | (1) | (1) | (1) | (1) |
| 7 | 7 | 7 | 7 | 6 | 6 | | 7 | 7 | | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 6 | 1 | | 9 | 1 | 9 | 10 | 10 | 11 | 12 | 12 | 13 | 13 | 16 | 16 | 16 | 17 |
| 48 | 29 | 32 | 51 | 29 | 31 | | 30 | 42 | | 32 | 32 | 51 | 32 | 51 | 36 | (2) | | 60 | (2) | 32 | 36 | 36 | 40 | 44 | 44 | 48 | 48 | 60 | 60 | 60 | 64 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1248 | 2727 | 832 | 1326 | 754 | 806 | | 780 | 1092 | | 832 | 2985 | 1326 | 832 | 1326 | 1318 | 64 | | 2196 | 64 | 1172 | 1318 | 1318 | 1464 | 1611 | 1611 | 1757 | 1757 | 2196 | 2196 | 2196 | 2343 |
| 4300 | 2727 | 3048 | 4750 | 2500 | 2647 | | 2760 | 3920 | | 2950 | 4850 | 4850 | 3028 | 4783 | 3387 | 320 | | 5835 | 320 | 3082 | 3256 | 3398 | 3819 | 4107 | 4074 | 4500 | 4440 | 6020 | 6055 | 6100 | 6286 |
| 2196 | 1113 | 1112 | 2194 | 1342 | 2197 | | 1248 | 2202 | | 1223 | 2305 | 2305 | 1223 | 2290 | 2248 | 2248 | | 2914 | 2149 | 2914 | 1219 | 1419 | 1427 | 1295 | 1296 | 1470 | 1506 | 1507 | 1509 | 1510 | 1595 |
| 200 | 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | | 206 | 207 | | 209 | 210 | 211 | 212 | 212 | 300 | 300 | | 302 | 301 | 302 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308 | 309 | 310 | 311 | 312 | 313 | 314 |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|----------|------|-----|---------------------|---------------------|
| 756 | (1) | (1) | (1) | (1) | 17 | 64 | | | 2343 | 6054 | 1776 | 315 | מגורים | מגורים |
| 615 | (1) | (1) | (1) | (1) | 14 | 52 | | | 1904 | 5007 | 2341 | 316 | מגורים | מגורים |
| 520 | (1) | (1) | (1) | (1) | 12 | 44 | | | 1611 | 3980 | 1915 | 317 | מגורים | מגורים |
| 426 | (1) | (3) | (1) | (1) | 10 | 36 | | | 1318 | 3640 | 1748 | 318 | מגורים | מגורים |
| 426 | (1) | (1) | (1) | (1) | 10 | 36 | | | 1318 | 3520 | 1767 | 319 | מגורים | מגורים |
| 662 | (1) | (1) | (1) | (1) | 8 | 56 | | | 2050 | 5385 | 2902 | 320 | מגורים | מגורים |
| 473 | (1) | (1) | (1) | (1) | 6 | 40 | | | 1464 | 3759 | 2720 | 321 | מגורים | מגורים |
| | (1) | (1) | (1) | (1) | 2 | (2) | | | 315 | 1260 | 2847 | 400 | מסחר ומשרדים | מסחר ומשרדים |
| | (1) | (1) | (1) | (1) | 2 | (2) | | | 550 | 2279 | 2847 | 400 | משרדים | מסחר ומשרדים |
| | (1) | (1) | (1) | (1) | 2 | (2) | | | 210 | 830 | 2047 | 401 | מסחר ומשרדים | מסחר ומשרדים |
| | (1) | (1) | (1) | (1) | 2 | (2) | | | 550 | 1700 | 2047 | 401 | משרדים | מסחר ומשרדים |
| (2) | | | | | (4) | (2) | (4) | (4) | 9388 | 28164 | 9388 | 500 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (2) | | | | | (4) | (2) | (4) | (4) | 5371 | 16113 | 3630 | 501 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (2) | | | | | (4) | (2) | (4) | (4) | 7097 | 21291 | 7030 | 502 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (2) | (1) | (1) | (1) | (1) | | (2) | | | | (5) 2000 | 2134 | 700 | מתקנים הנדסיים | מתקנים הנדסיים |

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. מספר קומות מעל הכניסה הקובעת-מספר קומות מקסימלי

ב. קווי בנין למרתפים יהיו לפי קווי מגרש

ג. תכנית המרתפים תותיר 15% משטח המגרש לחלוח

ד. שטח גזוזטרה העולה על 14 מ"ר לדירה, ייכלל במניין השטחים העיקריים המותרים במגרש (לא שטחי גזוזטרות), למעט גזוזטרות הקומה הראשונה (הקומה שמעל המסחר) במגרשים 205 ו-207

המשמשים גגון לחזית המסחרית בהם מגבלה זו לא תחול

ה. גובה מבנים במגרשי ציבור- עפ"י תכנית ל-4, ובכפוף למגבלות התעופה

ו. בנוסף לשטחים, יותרו 5 מ"ר לכל יח"ד שטחי רווחה, בקומות הקרקע ובקומות המרתף לשימושים המותרים בסעיף 4.1.1

ז. לפחות 60% מאורך החזית הראשית כהגדרתה בסעיף 4.1 ד, יבנה על קו הבנין.

ח. שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת- עפ"י תכנית "ע-1"

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י המופיע בתשריט.

(2) לי"ר.

(3) עפ"י המופיע בתשריט.

(4) עפ"י תכנית ל-4.

(5) שטח כולל- עיקרי+שרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

1. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.
2. מקומות חניה למסחר ולמשרדים יהיו עפ"י התקן בעת הוצאת היתר בניה. פתרונות לחניה ולפריקה וטעינה למסחר בהתאם למופיע בנספח התנועה שיאושר בתכנית העיצוב ובינוי כאמור בסעיף 6.6.
3. לא תותר חניה עילית בתחום המגרשים.
4. תותר כניסה משותפת והקמת רמפה משותפת למגרשים סמוכים. מיקום הרמפות כמופיע בתכנית עיצוב ובינוי.
- במסגרת כל היתר בניה יוצג תכנון הרמפה המשותפת במלואה.
5. לא תתאפשר כניסת כלי רכב למגרשים מהרחובות הראשיים- לוי אשכול, פרופס, אבן גבירול ו-2297.
6. פתרונות לפריקה וטעינה במגרשים 400,401 יהיו בתת הקרקע.
7. פתרונות לפריקה וטעינה למסחר ברחוב פרופס וברחוב 2297 יהיו לאורך הרחוב.

6.2

תשתיות

הוראות כלליות:

1. הנחת התשתיות תעשה בהתאם לנספח התשתיות.
2. כל התשתיות כגון מערכת חשמל למתח עליון, גבוה ונמוך, חברות כבלים, מים וביוב, קווי סניקה, קווי מים מגיסטרליים, ניקוז, גז, תקשורת, צנרת פינוי אשפה פניאומטית, השקיה וכו' יהיו תת קרקעיות, ובהתאם לנספח תשתיות.
3. פילרים וארונות רשת לחלוקת החשמל יותקנו בגומחות מושקעות בסמיכות לקו המגרש, בדפנות רמפת הירידה למרתף החניה.
4. התקנת עמודים ופנסי תאורה, שלטי רחובות מוארים, רמזורים, הידרנטים למים, תמרורים, אלמנטים לפיתוח, ריהוט רחוב, מחסומים, מעקות ואלמנטים אחרים הדרושים על פני השטח, בתיאום ועפ"י תכנית עיצוב ובינוי.
5. הקמת מתקנים הנדסיים בשצ"פים תותר בהתאם לתכנית הפיתוח.
6. השטח שבין החזית הראשית לקו המגרש בכל סוגי המגרשים, תרשם בו זיקת הנאה למעבר תשתיות עירונית בתת הקרקע.
7. פתרונות אספקת הגז יהיו בתחום המגרש.

פינוי אשפה פניאומטי:

1. העירייה רשאית להקים רשת צנרת ותשתית (להלן: "המערכת") מתאימה לפינוי פסולת פנאומטי. תוכן תכנית לצנרת שינוע פנאומטי של פסולת בצנרת תת קרקעית, כולל מתקן הנדסי עבור מרכז איסוף פסולת.
2. בתחום המרחב הציבורי, ניתן יהיה להקים ו/או לחייב הקמת רשת לפינוי פסולת פנאומטי. צנרת תת קרקעית ומתקניה בדרכים, שבילים ושצ"פים ישולבו במסגרת תכנית תאום תשתיות.

תחנות טרנספורמציה:

1. חדרי השנאים יוקמו עפ"י הדרישות והתקדמות הוצאת היתרי הבניה במרתפי מבני המגורים.

הקמת חדרי שנאים במגרשים המיועדים למבני ציבור תהיה באישור הרשות לאכה"ס בעירייה. חדרי השנאים יהיו תת קרקעיים. לא תותר הקמת חדרי שנאים בשצ"פים. הועדה המקומית רשאית לדרוש, כחלק מהיתר הבניה של מגרש 401 הקמת חדר שנאים שיספק את צריכת החשמל של מבני הציבור בחלק הדרומי של התכנית. בחלק הצפוני של התכנית, יוקם חדרש שנאים בתחום שטח מגרש 700 (מגרש למתקנים הנדסיים), אשר יספק את צריכת החשמל של מבני הציבור בחלק הצפוני של התכנית. 4. יותר שילוב ציוד תקשורת וכבלים במסגרת חדרי אלה, הכל בתיאום ואישור חברת החשמל ואגף הנכסים בעירייה, כאמור לעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

תשתיות

6.3

עבודות עפר והקמת תשתיות:

- מתוקף תכנית זו יותרו לביצוע עבודות עפר מכל סוג שהוא וכן יותרו לביצוע תשתיות תת ועל קרקעיות בכל תחום השטחים הציבוריים המופיעים בתכנית, וזאת עפ"י תכנית תיאום הנדסי ועפ"י שיקול מהנדס העיר. יותר מעבר רכב אחזקה בשטחים אלה.
- העירייה תהיה רשאית לבצע עבודות עפר ונקודות דיקור זמניות במגרשים הפרטיים המיועדים לבניה, אם ידרשו לצורך ביצוע הדרכים, השצ"פים, מבני הציבור ו/או תשתיות עירוניות בשל הפרשי גובה בין מפלסי הדרכים והקרקע הטבעית.
- מיד עם אישור התכנית ניתן יהיה להתחיל את עבודות העפר, מילוי, חפירה, עבודות יישור ופינוי פסולת, וזאת לאחר קבלת רישיונות עבודה ממחלקת תיאום הנדסי בעירייה, ובהתאם לתכניות והוראות תכנית זו.

עודפי עפר וטיפול בפסולת בנין:

- לא יינתן אישור להיתר בניה אלא לפי תכנית האב לפסולת בנין והנחיות בניה ירוקה של עיריית תל אביב-יפו.
- מערכת הסעת המונים:

- סימון תוואי הרק"ל במסמכי התכנית אינו מהווה תכנון באמצעות תכנית זו.
- לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל, אלא לאחר קבלת התייחסות הרשות המוסמכת לעניין הסעת המונים.
- בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מטרים מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הסעת המונים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

בניה ירוקה

6.4

- על כל תחום התכנית חלות הוראות תקן 5281 לבניה ירוקה.
- תכנית עיצוב ארכיטקטוני תכלול הנחיות ל"בנייה ירוקה" כמפורט בסעיף 6.6 להלן.
- בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של "בנייה ירוקה", לרבות שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחיסכון במים, שימור משאבי מים וקרקע וכיוב', עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
- בתכנית הפיתוח המפורטת בתכנית הבינוי והעיצוב, יפורטו הפתרונות להשעיית נגר עילי, חלולו לתת הקרקע והעברתם של עודפי הנגר למערכת הניקוז העירונית, בהתאם לקובץ הנחיות עירוני ולנספח הניקוז המהווה חלק ממסמכי התכנית.
- שטחי חלחול במגרשים- כל מגרש ידרש לבצע במסגרת הנחיות תוכנית העיצוב והבינוי, קידוח החדרה של 22 מ', בקוטר 60. בנוסף, בכל מגרש ידרש להותיר 15% משטח המגרש לחילחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

| 6.5 | עיצוב אדריכלי |
|-----|---|
| | <p>טרם הוצאת היתר בנייה ראשון, תאושר ע"י מה"ע תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>תכנית העיצוב תפרט את הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> קביעת הוראות ביחס להעמדת בניינים, מרתפים, מרחקים בין בניינים, גבהים. קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות לעיצוב חזיתות המבנים. קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי הגובל, גדרות וכדומה. קביעת מפלסים עקרוניים למבנים לאורך הרחובות הסמוכים ומפלסי הכניסות הקובעות לבניינים. קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש וכניסות לבניינים להולכי רגל ולכלי רכב, באופן שלא יפגע במרחב הציבורי הגובל. קביעת גודל ומיקום השטחים המשותפים ושטחי הרווחה למגורים. קביעת הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה עפ"י דרישות מה"ע ו/או הועדה המקומית תוך התייחסות לנושאים הבאים: אופן העמדת המבנה, הצללה (של מבנים סמוכים ושל מבנים במתחם המתוכנן), נוחות תרמית, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכו'. מסמכי ההגשה יכללו הדמיות וסימולציות בנושאים אלו עפ"י דרישות מה"ע. אישור הרשות לאכה"ס בעת"א לפתרונות שיוצעו בנושא של הקמת מתקנים הנדסיים, שילוב המסחר במגורים. תשריטי העיצוב הארכיטקטוני יאושרו ע"י מה"ע ויהוו מסגרת מחייבת לכל הבנייה הכלולה בהם. במסגרת תכנית הפיתוח תכלל שדרה עירונית ברוחב 31 מ' מרחוב לוי אשכול עד רחוב אבן גבירול (בהמשך רחוב רודנסקי). השדרה תבנה כחלק מהתפיסה התכנונית הכוללת של שדרות עירוניות היורדות אל הים. |
| 6.6 | גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה |
| | <p>כללי:</p> <ol style="list-style-type: none"> על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין קיומו של שדה דב, לרבות הגבלות בנייה לגובה ומכשול דקיק, רעש, מזעור סכנת ציפורים לתעופה ומניעת סנוור. מספר הקומות המותר לבניה, הוא כמופיע בטבלה 5. תנאי למתן היתר בניה, כולל בקשות להקלה, יהיה אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית, לרבות הנחיות להצבת עגורנים וסימונם. במקרה של הפסקת פעילות מוחלטת וסגירה מוחלטת של שדה התעופה, ביחס אליה התקבלו כל ההחלטות הנדרשות לכך עפ"י דין, לרבות אישור רשות תעופה אזרחית כי הופסקה באופן מוחלט פעילות הטיס בשדה התעופה דב הוז, יבוטלו ההגבלות הנובעות מקיומו של שדה דב, והמפורטות בתכנית זו, למעט הוראות בדבר מספר הקומות המותר לבניה. <p>הגבלות בנייה לגובה:</p> <ol style="list-style-type: none"> גובה הבנייה המוחלט המרבי המותר בתכנית זו לא יעלה על הגבהים המוחלטים המפורטים בנספח הבינוי. גובה זה כולל את כל החלקים הבנויים של הבנין, לרבות חדרי שירות על הגג, מעקות וכו'. אם יוסרו/ישונו מגבלות שדה דב, ניתן יהיה לחרוג מגובה זה. גובה הבניה המוחלט המרבי המותר לגבי מכשולים דקיקים (כהגדרתם בפרק ב' בתמ"א 15) יהיה נמוך ב- 15 מטרים מהגובה המוחלט המרבי המותר בתכנית זו. הקמת מתקנים על גגות המבנים, לרבות אנטנות/תרנים, מבני שירות, מעקות וכו', מותנית בקבלת אישור מראש ובכתב של רשות התעופה האזרחית. גובה הבניה המוחלט המרבי לגבי כבישים ודרכים יהיה נמוך ב-5 מטרים מהגובה המוחלט |



| | |
|---|--|
| <p>המרבי המותר בתכנית זו.</p> <p>4. גובה הבנייה המוחלט המירבי המותר לגבי מסילות ברזל ורכבות יהיה נמוך ב-7 מטרים מהגובה המוחלט המירבי המותר בתכנית זו.</p> <p>5. גמישות- כל שינוי בהגבלות הגובה המרבי עפ"י הוראות תכנית זו יותנה באישור מראש ע"י רשות התעופה האזרחית, ונציג שר הביטחון בוועדה המחוזית-ת"א, לרבות אפשרות לעריכת סקר אווירונאוטי באם יידרש.</p> <p>הגבלות לשימושי קרקע באזורים החשופים לרעש מטוסים :</p> <p>1. התכנית ממוקמת במתחם רעש מטוסים מר"מ 1, מר"מ 2, ומר"מ 3. המבנים בתחום התכנית חייבים בבניה אקוסטית. הבניה תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ו' לתמ"א 15 ובנספח "תדריך לתכנון אקוסטי לשימושי קרקע בתחמי רעש מטוסים (מר"מ)", שיצורף לתכניות המפורטות/היתרי בניה/בקשות להקלה, ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכיהם.</p> <p>2. מר"מ 2 ומר"מ 3 אסורים במיקום מגורים ומבני ציבור חדשים.</p> <p>הגבלת נוכחות ציפורים :</p> <p>1. אם ייקבעו בתכנון המרחב הציבורי הפתוח שבתכנית מאגרי מים פתוחים, יינקטו כל הצעדים הדרושים למניעת מטרד ציפורים באזורי השדה ומסלולי הגישה עפ"י הוראות תמ"א 15 לעניין זה.</p> <p>2. אישור להקמת מאגרי מים פתוחים יהיה בתנאי של תיאום מוקדם עם רשות התעופה האזרחית ונציג שר הביטחון בוועדה המחוזית-ת"א.</p> <p>מניעת סנוור ותאורה :</p> <p>1. בתכניות העיצוב ישולבו הוראות לשימוש בחומרי גמר לא רפלקטיביים בחזיתות דרומיות ומערביות של מבנים, למניעת סנוור.</p> <p>2. מסמכי תכניות העיצוב יכללו הוראות אשר יבטיחו מניעת סנוור כלי רכב ע"י מטוסים או סנוור מטוסים ע"י כלי רכב, או אמצעי לייזר בהתאם להנחיית יועץ תעופה לענייני תאורה וסנוור.</p> <p>3. במסמכי תכנית העיצוב יופיעו הגדרות מדויקות לגבי גובה עמודי התאורה, סוג גוף התאורה ועצמתו, וזאת בכפוף להנחיית יועץ תעופה לענייני תאורה וסנוור, ויתואם באופן פרטני עם רשות התעופה האזרחית ונציג שר הביטחון בוועדה המחוזית-ת"א.</p> | |
| <p>6.7 אקוסטיקה</p> <p>התכנית כפופה לנספח האקוסטי של תכנית תא/3388/א' המאושרת, בכפוף להתאמות שבתוספת לנספח האקוסטי המצורפת לתכנית זו.</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול חוות דעת אקוסטית אשר תתייחס לנספח האקוסטי ותביא להפחתת רעש הנובע מקיומו של שדה דב והרחובות הראשיים הגובלים בתחום התכנית (לוי אשכול,רחוב פרופס ואבן גבירול), בהתאם להוראות הנספח האקוסטי.</p> | |
| <p>6.8 עתיקות</p> <p>1. תכנית זו היא בתחום אתר עתיקות המוכרז כחוק ע"י רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 ועליהם יחולו הנהלים עפ"י חוק.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה, ובלבד שלא יתווספו, עקב שינויים אלה, זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>4. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו</p> | |

| | |
|-------------|--|
| | אתר עתיקות מוכרז. |
| 6.9 | איחוד וחלוקה |
| | <p>1. איחוד וחלוקה :</p> <p>א. האיחוד והחלוקה החדשה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ללא הסכמת כל הבעלים וירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה המצויינים בטבלת ההקצאה, ניתנים לשינוי כתוצאה ממדידות בשטח והכנת התצ"ר. שינויים אלה לא יחשבו כשינוי לתכנית.</p> <p>2. רישום השטחים הציבוריים :</p> <p>א. השטחים המיועדים למבנה ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים, 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 ו/או שעבוד מסוג שהוא.</p> <p>ב. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.</p> |
| 6.10 | הוראות פיתוח |
| | <p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטלי השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> |
| 6.11 | תנאים בהליך הרישוי |
| | <p>1. אישור תכנית עיצוב ובינוי אדריכלי לתכנית או לחלקים ממנה עפ"י החלטת מה"ע, בסמכות מה"ע, כאמור בסעיף 6.5 לעיל.</p> <p>2. תחילת ביצוע עבודות יישור ועבודות עפר בדרכים ותשתיות הנדסיות ציבוריות.</p> <p>3. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי אכה"ס ובנייה ירוקה ואישורים ע"י מה"ע או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>4. בקשה להיתר תלווה בחו"ד אקוסטית הקובעת כי הבקשה תואמת את הוראות התכנית ואת הנחיות הנספח האקוסטי.</p> <p>5. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי ע"י הועדה המקומית בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.</p> <p>6. תנאי לתחילת עבודות הפיתוח של השצ"פים המרכזיים הוא אישור תכנית פיתוח בסמכות מה"ע.</p> <p>7. זיקות הנאה על פני הקרקע, ירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, כתנאי לאכלוס. שטח הזיקות, צורתן ומיקומן הסופי יקבע במסגרת היתר הבניה.</p> <p>8. במסגרת הבקשה להיתר ידרש להציג חישוב נפחים לחילחול ונספח ניקוז לכל מגרש.</p> |
| 6.12 | סטיה ניכרת |
| | <p>תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>חריגה מקווי הבניין תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>חריגה ממספר הקומות המותרות תהווה סטייה ניכרת</p> <p>המרת שטחי הרווחה לשטחים עיקריים אחרים תהווה סטייה ניכרת</p> |
| 6.13 | סקר סייסמי |
| | <p>1. יש להסתמך על תקן 413, להקפיד על ביצוע ההנחיות הקבועות בו ולהתייחס לאזור במסגרת דרגות "ג" ו-"ד", עפ"י בדיקות SPT שיבוצעו במסגרת תכנון מבנים.</p> |



6.14

תנאים למתן היתרי איכלוס

- השלמת ביצוע תשתיות ציבוריות ודרכים להנחת דעתו של מהנדס העיר.
- השלמת ביצוע מתקנים הנדסיים המחייבים והמשרתים את הבניינים המיועדים לאיכלוס, להנחת דעתו של מהנדס העיר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------------------------------|--|
| 1 | תנאי לאיכלוס מעל 50% מיח"ד בתכנית | ביצוע בפועל של רחוב 2297 לכיוון מערב, בין רחוב לוי אשכול לרחוב אבן גבירול. |

7.2 מימוש התכנית

- התכנית תבוצע בתוך 15 שנה ממועד אישורה.
- הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות הוצאות התכנית לרבות פיתוח, הוצאות עריכתה וביצועה של תכנית זו ותכנית הפיתוח עפ"י סעיף 12)69(לחוק התכנון והבניה.



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

| יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | | | אחוזי בניה כוללים (%) | מספר יח"ד | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | תכנית (%) משטח תא (השטח) | גובה מבנה (מטר) (11) | מספר קומות | | קווי בנין (מטר) | | | |
|----------------|------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|--------------------|----------------------------------|--|---------------|-------------|----------------------------------|
| | | | מעל מפלס לכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | קדמי | צידי- ימני | צידי- שמאלי | אחורי |
| | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | | | | | |
| מגורים | 101-103 | ל"ר | (1)(2)מגורים- 120X64 מ"ר | 35% מהשטח העיקרי | (9) | (4)עד 5 מרתפים בתכסית 80% מהמגרשים | | 64 יח"ד גמפורט בתשריט לכל מגרש | כ-17.5 יח"ד לדונם נטו | ל"ר | | 5 קומות מרתף | (10) 4-8 קומות מעל קומת כניסה+גג | כמסומן בתשריטלקולונדה-קו בנין 0 קו בנין צידי לחזית המסחרית-0 | | | |
| | 104-136 | ל"ר | (1)(2) 120X1053 מ"ר | 35% מהשטח העיקרי | | (9) | (4)עד 5 מרתפים בתכסית 80% מהמגרשים | | | | | | | | | | 1053 יח"ד כמפורט בתשריט לכל מגרש |
| מסחר משרדים | 201-202 | ל"ר | (5) מסחר- 3450 מ"ר | 13(5) 00 מ"ר | (9) | (4)עד 5 מרתפים בתכסית 80% מהמגרשים | | | | | | 5 קומות מרתף | עד 4 קומות | כמסומן בתשריט | | | |
| | | ל"ר | (5) משרדים- 2830 מ"ר | (5) 1450 מ"ר | | | | | | | | | | | | | |
| מוסדות ציבור | 301,302 | ל"ר | (6)(7) 135% | 40%(7) מהשטח העיקרי | (9)(8) | (4) עד 2 מרתפים בתכסית 80% | | | | | | 2 קומות מרתף | עד 3 קומות עד 4 קומות | כמסומן בתשריט | | | |
| | 303,304 | ל"ר | (6)(6) 180% | | | | | | | | | | | | | | |
| מתקנים הנדסיים | 203 | ל"ר | 2000 מ"ר שטח כולל (עיקרי+שרות) | | (9) | (4) עד 3 מרתפים בתכסית 80% | | | | | | עד 7 מ' | | | כמסומן בתשריט | | |

(1) בנוסף, יותרו שטחי רווחה משותפים בשטח עיקרי של 5 מ"ר ליח"ד בכל בנין.

(2) בנוסף, יותרו שטחים למרפסות מקורות בשיעור של 12 מ"ר ממוצע לכל יח"ד- שטח מירבי למרפסת 14 מ"ר.

(3) תהיה חובה להקים את החזית המסחרית, ולא תותר המרת שטחים אלה למגורים או לשימושים אחרים.

(4) לפחות 20% משטח המגרש יהיה לא מבונה מעל ומתחת לפני הקרקע.

(5) ראה טבלה מפורטת בסעיף 4.3.2

(6) הועדה המקומית רשאית להוסיף 10% שטחים עיקריים עבור צרכים של בנייה ירוקה, כאמור בסעיף 4.4.2 ג'.

(7) הועדה המקומית רשאית להוסיף 5% שטחי שירות, כאמור בסעיף 4.4.2 א'.

(8) במגרש 303 יותרו עד 2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, כאמור בסעיף 4.4.2 ג'.

(9) בהתאם לתכנית מתאר ע-1.

(10) מספר הקומות בכל מגרש יהיה כמפורט בנספח הבינוי.

(11) הגובה המירבי המותר לבנייה יהיה בהתאם להגבלות הבנייה לגובה כאמור בסעיף 6.7 להלן.

