

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 507-0187237**

**תא/מק/4123- התחדשות רחוב לה-גארדיה**

**תל-אביב**

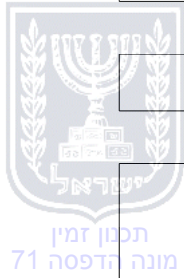
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו**

**תכנית מפורטת**

**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 מפורטת מס' 507-0187237 - 'התחדשות רחוב לה-גארדיה' - הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית, המכוונת לעידוד תהליך התחדשות עירונית בשכונת יד-אליהו על-ידי ציפוף המרקם הבנוי הקיים תוך חיזוק המבנים הקיימים מפני רעידות אדמה ושינוי המרקם ליצירת חזית בנויה ופעילה לאורך הרחוב. 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 (תא/5000).

התכנית משתרעת משני צידי הרחוב, מרחוב יגאל אלון במערב ועד פארק חורשת לה-גארדיה במזרח. שטח התכנית הינו כ- 63 דונם וכלולים בה 21 מבנים טוריים בגובה 3-4 קומות. בתחומה קיימות כיום כ-440 יחידות דיור והיא מאפשרת תוספת של כ-720 יחידות נוספות. חלק מיחידות הדיור החדשות תתווספנה למבנים הקיימים במסגרת תהליך חיזוקם מפני רעידות אדמה, ויתרתן תשולבנה במבנים חדשים לאורך רחוב לה-גארדיה. לאורך הרחוב, תהא רשאית הועדה המקומית לחייב הקמת שטחי מסחר אותם תלווה קולונדה לטובת הולכי הרגל במפלס הרחוב.

התכנית מציעה פתרונות חניה לכל מגרש ולמספר מגרשים, תוך אימוץ חלופות שונות ובהתחשב בעצים בוגרים קיימים שישולבו במסגרת התכנון המוצע בשלב היתרי הבניה.

התכנית מאפשרת לכל מגרש לקדם היתר בניה באופן עצמאי, אך מציעה גם חלופה ל- 'פינוי-בינוי'. היקף הזכויות המוצע בתכנית בחלופה זו תואם את תכנית תא/5000 והינו רח"ק 4.0 ושטח דירה ממוצע הינו כ- 80 מ"ר שטח עיקרי. יחד עם זאת, בגלל מגוון האפשרויות לאיחוד חלקות במסגרת תכניות 'פינוי-בינוי', מחייבת התכנית הכנת תכנית בסמכות מקומית וזאת על-מנת להבטיח אפשרויות המימוש של יתרת המגרשים בתכנית, מחד גיסא, וקביעת הבינוי הסופי, הפרשות או הפקעות לצרכי ציבור וכדומה, מאידך גיסא.

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



תכנון זמין  
הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

תא/מק/4123- התחדשות רחוב לה-גארדיה

מספר התכנית 507-0187237

1.2 שטח התכנית

63.287 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	175779
קואורדינאטה Y	656864

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	בית אורן	1	
תל אביב-יפו	בית אורן	5	
תל אביב-יפו	בית אורן	3	
תל אביב-יפו	בית אורן	7	
תל אביב-יפו	בית אורן	9	
תל אביב-יפו	וינגייט	34	
תל אביב-יפו	וינגייט	28	
תל אביב-יפו	וינגייט	30	
תל אביב-יפו	וינגייט	24	
תל אביב-יפו	וינגייט	26	
תל אביב-יפו	וינגייט	32	
תל אביב-יפו	לה גארדיה	43	
תל אביב-יפו	לה גארדיה	49	
תל אביב-יפו	לה גארדיה	38	
תל אביב-יפו	לה גארדיה	47	
תל אביב-יפו	לה גארדיה	50	
תל אביב-יפו	לה גארדיה	54	
תל אביב-יפו	לה גארדיה	36	
תל אביב-יפו	לה גארדיה	39	
תל אביב-יפו	לה גארדיה	44	
תל אביב-יפו	לה גארדיה	53	
תל אביב-יפו	לה גארדיה	45	
תל אביב-יפו	לה גארדיה	41	
תל אביב-יפו	לה גארדיה	37	
תל אביב-יפו	לה גארדיה	40	
תל אביב-יפו	לה גארדיה	51	
תל אביב-יפו	לה גארדיה	52	
תל אביב-יפו	לה גארדיה	48	
תל אביב-יפו	לה גארדיה	35	
תל אביב-יפו	לה גארדיה	56	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 71תכנון זמין  
מונה הדפסה 71תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	לה גארדיה	46	
תל אביב-יפו	לה גארדיה	55	
תל אביב-יפו	לה גארדיה	42	
תל אביב-יפו	מרגולין	25	
תל אביב-יפו	מרגולין	29	
תל אביב-יפו	מרגולין	23	
תל אביב-יפו	מרגולין	27	
תל אביב-יפו	מרגולין	31	
תל אביב-יפו	מרגולין	33	
תל אביב-יפו	עמק איילון	10	
תל אביב-יפו	עמק איילון	8	
תל אביב-יפו	עמק איילון	4	
תל אביב-יפו	עמק איילון	2	
תל אביב-יפו	עמק איילון	6	

יד אליהו

שכונה

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133	מוסדר	חלק	334, 336-337, 346, 350, 361, 376, 379-382, 392, 404, 431-432, 439-442, 445-446, 458, 460, 462-463	349, 359, 391, 406, 413
7098	מוסדר	חלק	7-12, 19-24	167

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

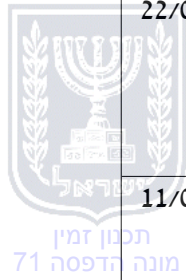
לא רלוונטי

**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/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 38	אישור ע"פ תמ"א	על תיקוניה	5397	2640	18/05/2005
תמא/ 2 / 4	אישור ע"פ תמ"א		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
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/ 3380	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3380. הוראות תכנית תא/ 3380 תחולנה על תכנית זו.	5495	1898	16/02/2006
תא/ 3440	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3440. הוראות תכנית תא/ 3440 תחולנה על תכנית זו.	5526	4150	10/05/2006
תא/ 3954	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3954. הוראות תכנית תא/ 3954 תחולנה על תכנית זו.	6813	5903	05/06/2014
תא/ 87	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 87 ממשיכות לחול.	184	1273	23/08/1951
תא/ ג / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג / 1 ממשיכות לחול.	5705	3996	20/08/2007
תא/ מ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מ ממשיכות לחול.	2829	2350	24/06/1982

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/ מק/ 3366	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 3366 ממשיכות לחול.	5250		27/11/2003
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/ 187	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 187 ממשיכות לחול.	96	1190	28/06/1950
תא/ 2323	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2323 ממשיכות לחול.	3503		26/11/1987
תא/ 2324	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2324 ממשיכות לחול.	3503		26/11/1987
תא/ 367 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 367 / א ממשיכות לחול.	0		31/01/1957
תא/ 565 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 565 / ב. הוראות תכנית תא/ 565 / ב תחולנה על תכנית זו.	989		10/01/1963
תא/ 691	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 691 ממשיכות לחול.	1439		28/03/1968
תא/ 880	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 880 ממשיכות לחול.	1177	1748	29/04/1965

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ K	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ K ממשיכות לחול.	145	677	22/02/1951
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





**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				דוד גלור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דוד גלור		תשריט מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	19/03/2015	ליאור לוויןגר	08: 30 28/05/2015	נספח נופי - עיבוי בינוי	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1	32	01/05/2015	ליאור לוויןגר	08: 19 22/06/2015		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	5	01/06/2015	ליאור לוויןגר	08: 17 22/06/2015	תקנון - הנחיות לפיתוח נופי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 250	1	16/04/2015	דורון לנג	08: 47 02/07/2015	תכנית סקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	16/04/2015	אולג לויין	12: 51 16/04/2015	חלופת עיבוי-בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	16/04/2015	אולג לויין	12: 52 16/04/2015	חלופת פינוי-בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	09/09/2014	תל אביב-יפו עיריית	07: 43 04/02/2015		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		הועדה המקומית תל אביב- יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5218106	03-5216445	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 71**1.8.2 יזם**

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

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חלמיש		חלמיש	תל אביב- יפו	שד' ירושלים	45	03-5159406	03-5159406	
בעלים				עיריית תל אביב - יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5218106	03-5216445	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: וכן בעלי עניין פרטיים בקרקע.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דוד גלור	29627	גלור תכנון ואדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	02-6701452		mavat@moin.gov.il
שמאית	שמאי	דליה אביב (אביזמיל)	423		נתניה	חבצלת החוף (1)		09-8655643	09-8850647	Aviv.dalya@gmail.com
מודד	מודד	יצחק זרפשיין	572	אירז בע"מ	כפר יונה	נחל דלתון	24	09-8949437	09-8949439	iraz_geo@bezeqint.net
אדריכל נוף	אדריכל	ליאור לווינגר	515100121	סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	בן שמן	6	03-7369111		leor@nof.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אולג לויין	62560	נתן תומר הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-6242499	03-6242490	nte@nte.co.il
הנדסי נוף	הנדסאי	דורון לנג	-----		גבעת חיים אחוד	(2)		04-6369266		lang.doron@gmail.com

(1) כתובת: 18/5.

(2) כתובת: ת.ד. 266.

**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 חזיתי	בניין או אגף של בניין הפונה לחזית רחוב לה-גוורדיה
בניין ערפי	בניין או אגף של בניין הממוקם מאחורי בניין חזיתי
מגרש גדול א'	מגרשים בשטח כ-2.5 דונם, תאי שטח 117-121
מגרש גדול ב'	מגרשים בשטח כ-3.0 דונם, תאי שטח 113-116
מגרש קטן	מגרשים בשטח כ-2.2 דונם, תאי שטח 101-112
תכנית הריסה ובניה מחדש	תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה

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 ויצירת פוטנציאל לתוספת אוכלוסיה ופעילות מסחרית מוגבלת, כל זאת על-ידי:
- הבטחת חיזוק המבנים הקיימים בפני רעידות אדמה ושיפור תפקוד המבנים והשטחים המשותפים, בין היתר על-ידי תוספת שטחי בניה לדירות הקיימות, לדירות חדשות נוספות למבנים וכן תוספת לשטחים המשותפים.
  - תוספת בניה חדשה לאורך רחוב לה-גארדיה, בה משולבת חזית מסחרית ומעליה דירות מגורים.
  - הנחיות לבינוי המוצע.
  - הנחיות לפיתוח ולתחזוקת השטחים הפתוחים הפרטיים במגרשי המגורים.
  - פתרונות מגוונים לחניה תת-קרקעית, המשולבים בין היתר גם בהתאמה למיקום עצים קיימים.
  - מתן אפשרות, במסגרת תכניות בסמכות הועדה המקומית, לאישור תכניות 'פינוי-בינוי' בתחום התכנית בתנאים מסוימים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- תוספת של כ-720 יחידות דיור ל-440 יחידות הדיור הקיימות, המגדילות את צפיפות המגורים מכ-8 יח' דיור לדונם ל-21-25 יחידות דיור לדונם. סך השטחים העיקריים המוצע הינו כ-96,000 מ"ר למגורים וכ-2,500 מ"ר למסחר.
- חלוקת תוספת הבניה המוצעת לטובת הרחבת יחידות דיור קיימות עד כ-25 מ"ר, תוספת יחידות דיור מעל או בצד מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים בחזית רחוב לה-גארדיה.
- תוספת שטחים לטובת שטחים משותפים במבנים קיימים כגון מבואות, מחסנים, מעליות וחניות תת-קרקעיות.
- התנית הבניה הנ"ל בחיזוק המבנים הקיימים בפני רעידות אדמה.
- חובת הקמה שטחי מסחר בהיקף מוגבל בקומת הקרקע וביצוע מעליה לאורך רחוב לה-גארדיה.
- הגבלת גובה הבניה ל-8 קומות כולל קומת הקרקע.
- הבטחת מגוון גדלי דירות בכלל, ודירות קטנות בפרט, המהוות לפחות 20% מסך הדירות במגרש.
- מתן אפשרות לחלופת 'פינוי-בינוי' המבוססת על רח"ק 4.0, שטח דירה ממוצע כ-80 מ"ר והוראות נוספות התואמות את הבינוי המוצע לאורך רחוב לה-גארדיה בחלופת חיזוק המבנים. היקף הבניה המוצע על-פי חלופה זו

הינו של כ- 1,700 יחידות דיור בתוספת שטח למסחר בקומת הקרקע, בהיקף כולל של כ-204,000 מ"ר (עיקרי ושירות על קרקע), במבנים שגובהם 8-15 קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	121 - 101
דרך מאושרת	301
דרך מוצעת	408 - 401
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	301
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	406 , 404 , 403 , 401
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	121 - 101
חזית מסחרית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	201
חזית מסחרית	מגורים ב'	121 - 101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת		10,371.74	16.39
דרך מוצעת		833.92	1.32
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		2,316.4	3.66
מגורים ב'		49,765.11	78.63
סה"כ		63,287.17	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מעל פני הקרקע תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את השימושים הבאים : מגורים ושימושים לשירות דיירי הבניינים, כגון מחסנים, שטחים לשימושים טכניים, מבואות, מעברים וכדומה.</p> <p>בבניינים החזיתיים המסומנים כחזית מסחרית תחול חובת הקמת שטחי מסחר בקומת הקרקע וביצוע מעליה.</p> <p>ב. מתחת פני הקרקע תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את השימושים כמפורט בתכנית 'ע-1 מרתפים'.</p> <p>ג. בקומת הגג ומעליה תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את השימושים כמפורט בתכנית 'אגות ג-1'.</p> <p>ד. בקומת הקרקע בבניינים העורפיים תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את הקמת שטחים למוסדות חינוך כגון גן-ילדים, מעון וכדומה. השטחים למוסדות חינוך יתווספו ע"פ דרישת הועדה המקומית ויכללו במניין השטחים כמפורט בטבלה 5.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. תמהיל גדלי הדירות : בכל מגרש תהא רשאית הועדה המקומית לחייב הקמה עד סך יחידות דיור כמפורט בטבלה 5. הדירות הקטנות בכל מגרש תהוונה לפחות 20% מתוך סך זה.</p> <p>ב. ניתן לתכנן מחסנים דירתיים בשטח כולל שלא יגדל מ- 10 מ"ר נטו במוצע ליחידת דיור, בנוסף לאמור בתכנית 'ע-1 מרתפים'.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. קווי הבניין המפורטים בתשריט לכיוון חזית רחוב לה-גארדיה הינם קווי בניין מחייבים. ממדי הקולונדה, כמפורט בסעיף 4.1.2 ג' ס"ק (ז') הינם מחייבים. שינוי מהוראות סעיף זה יחשב סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.</p> <p>ב. הפריקה והטעינה לשטחי המסחר תהיינה במרתפי החניה בלבד.</p> <p>ג. במסגרת היתר בניה במסלול עיבוי-בינוי, הכניסה למרתפי החניה תבוצע ככל הניתן מהרחובות הניצבים מלרוב לה גוורדיה.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. גובה הבניינים החזיתיים לא יעלה על 7 קומות וקומת גג על-פי החלוקה הבאה : קומת קרקע מסחרית ויציע מעליה, 6 קומות וקומת גג חלקית, כמפורט בטבלה 5.</p> <p>ב. גובה הבניינים העורפיים מעל הקרקע במגרשים קטנים לא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית.</p> <p>ג. גובה הבניינים העורפיים מעל הקרקע במגרשים גדולים א' וב' לא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית.</p> <p>ד. גובה קומת מרתף העליונה לא יעלה על 5 מ' נטו.</p> <p>ה. גובה קומת מרתף טיפוסית לא יעלה על 3 מ' נטו.</p> <p>ו. הועדה המקומית תהא רשאית לחייב הקמת קומת קרקע בגובה כפול, כולל הקמת יציע כהגדרתו בתקנות. גובה קומת הקרקע הכפולה לא יעלה על 6 מ' ברוטו.</p>

## 4.1

## מגורים ב'

ז. בחזית הבניינים החזיתיים תוקם קולונדה ברוחב 4.0 מ' ובגובה קומת הקרקע והיציע שמעליה.  
 ח. בחזיתות הפונות לרחובות וינגייט ומרגולין המרווח הקדמי בין גבול המגרש וקו הבניין ישמש כשטח בזיקת הנאה ויינטעו בו עצים וצמחייה עפ"י תכנית פיתוח ואשר יטופלו ויתוחזקו ע"י דיירי הבניין. לא יותרו גינות פרטיות בחזית הפונה לרחוב. שטחים אלו לא יגודרו ולא יוצמדו לדירות לשימוש פרטי והם יותרו פתוחים ללא בינוי.  
 ט. גובה המילוי מעל תקרת החניונים לא יפחת מ- 150 ס"מ לצורכי גינון. מילוי זה יאפשר נטיעת צמחייה על מצע מנותק ואחזקתה לאורך שנים, אשר תפורט בתכנית הפיתוח ובבקשה להיתר בנייה. כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח אשר תפרט גם גינון ע"ג מצע מנותק הנ"ל.

## בינוי ו/או פיתוח

## חזית מסחרית:

א. המבנים החזיתיים יכללו חזית מסחרית בה תהא רשאית הועדה המקומית לחייב שילוב מבואות לקומות המגורים ושטחים לשירות דיירי הבניין. השטחים המסחריים יכללו במניין השטחים כמפורט בטבלה 5.

## מרתפים

א. תכנית מרתפי החניה לא תעלה על 50% משטח המגרש. עצים שהוגדרו בתכנית זו כעצים לשימור יכללו בתכנון המרתפים במידת הצורך באופן המבטיח עבורם בית גידול מתאים, כפוף להנחיות פקיד היערות.  
 ב. הפריקה והטעינה לשטחי המסחר תהיינה במרתפי החניה בלבד.

## זכות מעבר לרכב

א. הועדה המקומית תהא רשאית לחייב חיבור מרתפי חניה בין תאי שטח, בהסכמת הבעלים. במקרה זה תובטח זכות מעבר הדדי לטובת יעול התנועה במרתפים ותפקוד הכניסות והיציאות לחניה.

## תנאים למתן היתרי בניה

במסגרת היתר בניה במסלול עיבוי-בינוי לא יותרו שירותי הסעדה ואוכל בחזית המסחרית.

## זיקת הנאה

א. השטח המסומן למעבר רגלי בתחום הקולונדה ברוחב שלא יפחת מ- 4 מ' והשטח המסומן בתחום תא שטח 109 ברוחב שלא יפחת מ- 5 מ' ירשמו כשטח לזיקת הנאה למעבר רגלי.

## איחוד וחלוקה

א. תאי שטח מס' 111, 112, 113-116, 118-121 כוללים לפחות שתי חלקות. תנאי למתן היתר בניה תהיה הבטחת איחוד החלקות בכל תא שטח. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום החלקות.

## 4.2 דרך מאושרת

## 4.2.1 שימושים

השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" ו"מתקני דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965



<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" ו"מתקני דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b> השטחים המסומנים לצרכי ציבור יופקעו כחוק וירשמו על שם עיריית תל אביב- יפו.
<b>4.4</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b> על תא שטח 201 תחולנה הוראות תכנית 565 ב' על שינוייה.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי
מגורים ב'	101	2200	4100	1500		7800	50	23		6 (1)	2	(2)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	102	2200	4100	1500		7800	50	23		6 (1)	2	(2)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	103	2200	4100	1500		7800	50	23		6 (1)	2	(2)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	104	2200	4100	1500		7800	50	23		6 (1)	2	(2)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	105	2200	4100	1500		7800	50	23		6 (1)	2	(2)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	106	2200	4100	1500		7800	50	23		6 (4)	2	(2)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	107	2200	4100	1500		7800	50	23		6 (1)	2	(2)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	108	2200	4100	1500		7800	50	23		6 (1)	2	(2)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	109	2200	4100	1500		7800	50	23		6 (1)	2	(2)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	110	2200	4100	1500		7800	50	23		6 (1)	2	(2)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	111	2200	2500	900		5600	50	23		6 (5)	2	(2)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	112	2200	4100	1500		7800	50	23		6 (1)	2	(2)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	113	3000	5500	2000		10500	62	21		7 (6)	2	(2)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	114	3000	5500	2000		10500	62	21		7 (6)	2	(2)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	115	3000	5500	2000		10500	62	21		7 (6)	2	(2)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	116	3000	5500	2000		10500	62	21		7 (6)	2	(2)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	117	2100	4900	1800		8800	60	29		6 (1)	2	(2)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	118	2500	5200	1900		9600	62	25		7 (7)	2	(2)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	119	2500	5200	1900		9600	62	25		7 (8)	2	(2)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	120	2500	5200	1900		9600	62	25		7 (6)	2	(2)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	121	2500	5200	1900		9600	62	25		7 (6)	2	(2)	(3)	(3)	(3)

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:

א. הזכויות בטבלה 5 הן לחלופת עיבוי בלבד.

זכויות אלה כוללות את הזכויות לחדרי יציאה לגג כאמור בתכנית ג-1

ב. גודל המגרשים הוא ממוצע. בפועל קיימים גדלים שונים לכל מגרש ומגרש. הועדה המקומית תהא רשאית לחייב לכל מגרש הקמת עד 120 מ"ר למסחר בחלופת עיבוי, ועד-160 מ"ר למסחר בחלופת פינוי-בינוי.

ג. הועדה המקומית תהא רשאית לחייב העברה של עד 500 מ' משטח שירות על קרקעי לשטח עיקרי על- קרקעי.

ד. גובה בניין חזיתי ובניין ערפי יהיה כמפורט בסעיף 4.1.2 ג' ס"ק (א) (ב) (ג).

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

(1) 6 קומות - לבניין המחוזק/האחורי.

8 קומות - לבניין חזיתי לה גארדיה..

(2) כמסומן בתשריט

.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) 6 קומות - לבניין המחוזק/האחורי

8 קומות - לבניין חזיתי לה גארדיה.

(5) 6 קומות - לבניין המחוזק/האחורי.

8 קומות - לבניין חזיתי לה גארדיה.

.

(6) 7 קומות - לבניין המחוזק/האחורי.

8 קומות - לבניין חזיתי לה גארדיה..

(7) 7 קומות - לבניין המחוזק/האחורי

8 קומות - לבניין חזיתי לה גווארדיה.

(8) 7 קומות- לבניין המחוזק/האחורי.

8 קומות - לבניין חזיתי לה גארדיה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות מתאריות**

כללי:

- א. על-פי תכנית זו ניתן לאשר תכנית 'הריסה ובניה' בסמכות הועדה המקומית בתחום תכנית זו.
- ב. על תכנית 'הריסה ובניה' יחולו הוראות בסעיפים 6.1-6.7.
- ג. תכנית 'הריסה ובניה' תכלול לפחות 3 תאי שטח צמודים של מגרשים קטנים ולפחות 2 תאי שטח צמודים במגרשים גדולים א' ו-ב', הכלולים בתחום תכנית זו.
- ד. בבואה לאשר תכנית 'הריסה ובניה', תשקול הועדה המקומית את צרוף תאי השטח המוצע בתכנית 'הריסה ובניה', ואת אפשרויות צרוף יתרת תאי השטח הסמוכים לתכנית 'הריסה ובניה' נוספת.
- ה. החלטה לאישור או דחיה של תכנית 'הריסה ובניה' תלווה בנימוקים שירשמו, ותהא לשיקול דעת הועדה המקומית.
- ו. תנאי לדיון להפקדת תכנית מפורטת במסלול 'הריסה ובניה' יהיה הגשת נספח חברתי לועדה המקומית, הכולל נספח כלכלי, אשר יוכן ע"פ הנחיותיה כפי שיהיו מעת לעת.

**6.2****הוראות מתאריות**

זכויות בניה בתכנית 'הריסה ובניה':

- א. בכל תא שטח מתאי שטח 101-112 תהא רשאית הועדה המקומית לאשר בניה מעל הכניסה הקובעת בשטח עיקרי של 6,300 מ"ר ובשטח שירות של 2,500 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת תהא רשאית הועדה המקומית לאשר בניה בשטח שירות של 4,400 מ"ר.
- מספר יחידות הדיור הוא כ- 70 והצפיפות כ- 32 יחידות דיור לדונם. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת הוא סה"כ 8 קומות ו- 15 קומות למגדל. מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת הוא 3. קווי הבניין ייקבעו במסגרת הוראות תכנית מפורטת.
- ב. בכל תא שטח מתאי שטח 117-121 תהא רשאית הועדה המקומית לאשר בניה מעל הכניסה הקובעת בשטח עיקרי של 7,200 מ"ר ובשטח שירות של 2,800 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת תהא רשאית הועדה המקומית לאשר בניה בשטח שירות של 5,000 מ"ר. מספר יחידות דיור הוא כ- 96 והצפיפות כ- 39 יחידות דיור לדונם. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת הוא סה"כ 8 קומות ו- 15 קומות למגדל. מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת הוא 3. קווי הבניין ייקבעו במסגרת הוראות תכנית מפורטת. קו בניין מוצע בכל אחד מתאי השטח 118-121 לכיוון רחוב בית אורן לא יפחת מ- 3 מ'.
- ג. בכל תא שטח מתאי שטח 113-116 תהא רשאית הועדה המקומית לאשר בניה מעל הכניסה הקובעת בשטח עיקרי של 8,600 מ"ר ובשטח שירות של 3,400 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת תהא הועדה המקומית רשאית לאשר בניה בשטח שירות של 6,000 מ"ר. מספר יחידות דיור הוא כ- 96 והצפיפות כ- 32 יחידות דיור לדונם. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת הוא סה"כ 8 קומות ו- 15 קומות למגדל. מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת הוא 3. קווי הבניין ייקבעו במסגרת הוראות תכנית מפורטת. קו בניין מוצע לכיוון רחוב עמק איילון לא יפחת מ- 3 מ'.

**6.3****הוראות מתאריות**

- תכנית 'הריסה ובניה' תוכל לכלול בין היתר, הוראות נוספות כמפורט להלן:
- א. הוראות לרישום שטחים בזיקת הנאה למעבר רגלי ולמעבר רכב על-פי צרכי התכנון. רחוב מעברים להולכי רגל בין רחוב לה גארידיה והרחובות העורפיים לא יפחת מ- 3 מ'.
- ב. הוראות בדבר חובת ניהול הבית המשותף באמצעות חברת ניהול, תחומי הניהול ורישום החובה כתנאי להיתר בניה.

## 6.3

## הוראות מתאריות

- ג. הוראות בדבר תקן חניה, שטחים ומתקנים לחניית רכב דו-גלגלי, מתקני חניה וחניה אוטומטית על-פי הצורך, חניה תפעולית, כניסות ויציאות למגרשים, וכדומה.
- ד. הוראות בדבר איחוד וחלוקה של מגרשים.
- ה. הוראות בדבר שימור ו/או העתקה ו/או כרייתה של עצים.
- ו. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש שטחי קרקע ושטחים בנויים למבנה ציבור, בהיקף שייקבע ובהתאם לתכנית תא/5000
- ז. הוראה בדבר פקיעת זכויות לאחר פרק זמן שיקבע בתכנית.
- ח. הוראות בדבר הכנת תסקיר חברתי כחלק ממסמכי הרקע לתכנית
- ט. הוראות בדבר בניה ירוקה על פי הנחיות הועדה המקומית כפי שתהיינה תקפות מעת לעת.
- י. הוראות הרשות המוסמכת בדבר ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה כפי שתהיינה תקפות מעת לעת.
- יא. הנחיות לעניין בתי גידול לעצים מעל קומת מרתף.
- יב. הוראות לעניין חזית מסחרית כאמור בסעיף 4.1.2 ד'.
- יג. תנאי למתן תוקף לתכנית הוא חתימת יזמי התכנית על הסכם עם עיריית ת"א-יפו להבטחת תחזוקת השטחים המשותפים בתכנית באמצעות קרן הונת. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת חתימת ההסכם בין יזם התכנית לעיריית תל-אביב - יפו לנוטשא מנגנון להבטחת תחזוקה ארוכת טווח של הבנינים כדיירים ממשיכים. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה חתימה בפועל על ההסכם.
- יד. תנאי לאישור תכנית מפורטת לפינוי-בינוי יהיה חתימת הסכם עם עיריית ת"א-יפו לנושא תחזוקת השטחים בזיקת הנאה, המהווים רצף בלתי נפרד מהשטחים הציבוריים. במסגרת ההסכם תובטח תחזוקה הולמת של השטחים כאמור, לשביעות רצונה של הועדה המקומית או רשות הרישוי לפי הענין.
- טו. תנאי לאישור תכנית מפורטת לפינוי-בינוי יהיה חתימת הסכם עם עיריית ת"א-יפו להקמת קרן הונת לצורך תחזוקת הבנינים עבור בעלי הנכסים החוזרים.

## 6.4

## הוראות מתאריות

- הוראות לעניין בינוי :
- א. מידות הקולונדה בתכנית מפורטת תהיינה כפי שנקבע בתכנית זו כאמור בסעיף 6.12 א' ויכלול סעיף הקובע כי כל חריגה ממידות אלו תחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.
- ב. תכנית הבניה במגרש לא תעלה על 85%, כאמור בתכנית מתאר ארצית תמ"א 38/ב/4.
- ג. הפריקה והטעינה לשטחי המסחר תהיינה במרתפי החניה בלבד.
- ד. יבחן פתרון החניה והכניסה למרתפי החניה.
- ה. יבחן תמהיל השימושים בחזית המסחרית.

## 6.5

## הוראות מתאריות

- הוראות לעניין העיצוב האדריכלי :
- א. התכנית תוכל לכלול תכנית עיצוב ופיתוח שתוכל לכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנים, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, חומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.
- ב. התכנית תוכל לכלול הוראות בעניין פיתוח השטח כאמור בסעיף 6.14 ובנספח הנוף.

## 6.6

## הוראות מתאריות

- א. גובה הבניה :

<b>6.6</b>	<b>הוראות מתאריות</b>	גובה הבניה יהיה כמפורט בטבלה 5 ובסעיף 6.2 בקרנות רחובות, בבנינים חזיתיים, הועדה המקומית תהא רשאית לחייב בניה בגובה שלא יעלה על 15 קומות.
<b>6.7</b>	<b>הוראות מתאריות</b>	א. תמהיל גדלי דירות: תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר תמהיל גדלי דירות על-פי המפתח הבא: שטח הממוצע של 20% ממספר הדירות בתכנית יהיה כ- 63 מ"ר 60% ממספר הדירות כ-90 מ"ר ויתרת 20% הדירות בשטח כ-110 מ"ר (כל השטחים הינם שטחים עיקריים).
<b>6.8</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	א. תנאי לאיכלוס המבנה יהיה השלמת הפיתוח הסביבתי בהתאם לתוכנית הפיתוח. ב. רישום בפועל של השטח לזיקת הנאה במידה ונדרשה.
<b>6.9</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	עצים: א. אישור פקיד היערות לעניין שימור העצים המסומנים בתשריט ו/או העתקה ו/או כריתה של עצים נוספים בתחום ההיתר המבוקש.
<b>6.10</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	אבק: א. הוראות בדבר צמצום פליטת אבק באתר הבניה ובסביבתו על-פי הנחיות הרשות המוסמכת.
<b>6.11</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	בניה ירוקה: א. היתרי בניה בתחום התכנית יכללו התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומה), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במים, משאבי מים וקרקע וכיוצא בזה על-פי הנחיות הועדה המקומית, כפי שתהיינה תקפות לאותה עת.
<b>6.12</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	בינוי: א. גובה קומת הקרקע כולל היציע והקולונדה יהיה 6 מ' ורוחב הקולונדה יהיה 4 מ', כל שינוי מגובה זה יחשב כסטייה ניכרת מתכנית זו. ב. הועדה המקומית תהא רשאית לחייב הקמת גזוזטרה מקורה ששטחה הממוצע יהיה כמפורט בטבלה 5. ג. במקומות בהם ישולבו עצים מעל קומת מרתף, תחול חובה לבניית בתי גידול בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ'. מפלס בתי הגידול יהיה תואם למפלס הקרקע סביבו. ד. כחלק מחובת הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע בכיוון רחוב לה גארידיה, לא תתאפשר הקמת מבנה ללא חזית מסחרית. אורך החזית המסחרית לא יפחת משני שלישי אורך החזית בקומת הקרקע ועומקה לא יפחת מ- 4 מ'. ה. בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל יותר מעבר הולכי רגל על פני הקרקע. זיקת ההנאה תרשם בספרי המקרקעין. השטחים המסומנים לזיקת הנאה יפותחו כחלק מתכנית הפיתוח ע"פ מיקומם. הוראות בדבר רחב מינימלי של השטח המיועד לזיקת הנאה לא יפחת מהאמור בסעיף 4.1.2 ז'.

## 6.12

## תנאים למתן היתרי בניה

פיתוח השטח בתחום הקולונדה ובתחום המדרכה הסמוכה מחוץ לה יהיה במפלס רציף.

ו. תכנית הבניה במגרש לא תעלה על 85%, כאמור בתכנית מתאר ארצית תמ"א 38/ב/4.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה חתימת הסכם עם עיריית ת"א-יפו לנושא תחזוקת השטחים בזיקת הנאה המהווים רצף בלתי נפרד מהשטחים הציבוריים. במסגרת ההסכם תובטח תחזוקה הולמת של השטחים הפתוחים כאמור, לשביעות רצונה של הועדה המקומית או רשות הרישוי לפי הענין.

## 6.13

## תנאים למתן היתרי בניה

חיזוק מבנים/ תמ"א 38 :

א. היתר בניה יכלול את התנאים הכלולים בתמ"א 38 על תיקוניה לעניין חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

ב. לא יותרו תוספות בשטחי בניה בגין תמ"א 38 על תיקוניה מעבר לאמור בטבלה 5.

## 6.14

## תנאים למתן היתרי בניה

דרכים וחניות :

א. מספר מקומות החנייה ייקבע על פי מדיניות הועדה המקומית.

ב. החניה תהיה כולה תת קרקעית. למרות האמור לעיל רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו להתיר חנייה תפעולית במפלס הקרקע, אם יוכח שלא ניתן למקמה בתת הקרקע.

ג. לא תותר כניסה ויציאה לחניונים תת-קרקעיים מ / לכיוון רחוב לה-גארדיה. בהיתרי בניה אשר ינתנו מכוח תכנית זו לחלופת עיבוי-בינוי, תבוצע החניה ככל הניתן מהרחובות הניצבים לרחוב לה-גווארדיה.

ד. הבטחת רישום שטח לזיקת הנאה במידה ונדרשה.

## תכנית פיתוח :

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית פיתוח אשר תתאים לעקרונות הנספח הנופי.

תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לנושאים הבאים :

1. ניהול נגר, תכנית שתילה ונטיעה מפורטת המציגה את כל מיני הצמחים, מקומם, גודלם, מרווחי השתילה ורשת ההשקיה- על אדמה ועל גגות המבנים.

## ניהול נגר :

א. היתר בנייה יכלול פתרון לניהול נגר בהתאם לתמ"א 34/ב/4 - תכנית פנויה של 15% ופתרונות ניהול נגר בתחום המגרש.

## 6.15

## תנאים למתן היתרי בניה

לא תותר צפיפות יח"ד לדונם העולה על המפורט בטבלה 5. חריגה מצפיפות זו תחשב סטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.

## 6.16

## מגבלות בניה לגובה

הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה - נמל התעופה בן גוריון :

א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.

ב. הגובה המרבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל



6.16

## מגבלות בניה לגובה

התעופה בן גוריון וכפי שמופיע בתשריט מצב מוצע.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית למבנה אשר גובהו עולה על 60 מטר מעל פני השטח הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

ד. תנאי למתקני עזר לבניה שגובהם עולה על 100 מטר מעל פני הים בתחום התכנית, הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.17

## ניהול מי נגר

א. איגום, השהיית וחלחול מי הנגר:

ניהול מי נגר יהיה כאמור בנספח הנופי המנחה או על-פי הנחיות הועדה המקומית כפי שתהיינה תקפות מעת לעת.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית יפקע בחלוף 7 שנים ממועד כניסתה של התכנית לתוקף ובסמכות הועדה המקומית יהיה להאריך מועד זה ב-5 שנים נוספות.