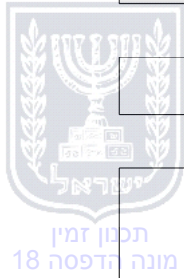


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0320242

שינוי ייעוד למבני ציבור נווה שרת - תא/מק/4439



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

התכנית מבקשת להסדיר הרחבת מתחם מבני החינוך, הספורט והדת הקיים בשכונה ולאפשר תכנונו באופן שייתן מענה לצרכי הציבור של השכונה המתחדשת. התכנית חלה בלב מתחם מבני הציבור של שכונת נווה שרת. התכנית המוצעת משנה ייעוד שטח ציבורי פתוח ליעוד מבנים ומוסדות ציבור וקובעת הוראות ושימושים ביעוד זה, בהתאם לתכנית העירונית למבנים ומוסדות ציבור מס' 507-0271700 - תא/מק/ צ', על שינוייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי ייעוד למבני ציבור נווה שרת - תא/מק/4439

מספר התכנית 507-0320242

שטח התכנית 9.083 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 62א (א) סעיף קטן 19, 62א (א) 1 (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

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 185400

קואורדינאטה Y 669340

1.5.2 תיאור מקום

חלקה הדרומי מזרחי של שכונת נווה שרת

גבולות : מדרום רחוב ולנברג ראול,

ממערב חלקות 11, 12, 149 , 113 בגוש 6882

ממזרח- ח"ח 67 בגוש 6338

מצפון- חלקה 30 , ח"ח 67 , וח"ח 117 בגוש 6338

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	ולנברג ראול		

שכונה נווה שרת**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	חלק	117	67

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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/ 10 / ד / 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10. הוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10 תחולנה על תכנית זו.	6189	2086	17/01/2011
507-0271700	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700. הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו.	7304	8757	18/07/2016
תא/ 738	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 738 ממשיכות לחול.	1933	2029	12/07/1973
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/ 3677	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3677 ממשיכות לחול.	5925	2664	05/03/2009

הערה לטבלה:

תכנית זו תהיה כפופה לתכנית מס' 507-0271700 - תא/מק/צ' על שינוייה

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				אילן לקנר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אילן לקנר		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		31	08/08/2016	טל גליקמן	10/08/2016	חוברת סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	08/08/2016	טל גליקמן	10/08/2016	גליון נספח עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/08/2016	אילן לקנר	08/08/2016		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 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובנה תל אביב יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-5217080	03-5216820	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובנה תל אביב יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-5217080	03-5216820	

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 18

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית תל אביב יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	03-5216419	

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	אילן לקנר	33609		בני ברק	כנרת (1)	5	03-5279966	03-5279962	ilan@lekner. co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	טל גליקמן		טל גליקמן- אגרונומית.תכנ ון גינון ומערכות השקייה	נס ציונה	לוי משה	16		053-7941274	glikmans@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק זרפשני	572	אירז בע"מ- מדידות	כפר יונה	נחל דלתון	24	09-8949437	09-8949439	iraz_geo@bezeqint.net

(1) כתובת : מגדל ב.ס.ר. 3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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**

הרחבת מתחם מבני החינוך, הספורט והדת הקיים בשכונת נווה שרת באופן שייתן מענה לצרכי הציבור של השכונה המתחדשת, זאת על ידי שינוי חלק מהיעוד המאושר לשטח ציבורי פתוח ליעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור, קביעת הוראות בינוי וקביעת זיקת הנאה לכלי רכב.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור והקטנת שטח ציבורי פתוח לפי סעיף 62א(א)1(5) לחוק.
2. קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב בשצ"פ מרחוב ראול ולנברג לתאי שטח 1,2 לפי סעיף 62א(א)19 לחוק.
3. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

9.083

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

תאי שטח	יעוד	
2, 1	מבנים ומוסדות ציבור	
3	שטח ציבורי פתוח	

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
3	שטח ציבורי פתוח	זיקת הנאה למעבר ברכב

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	2,486.04	21.14
שטח ציבורי פתוח	9,271.41	78.86
סה"כ	11,757.45	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	9,406.66	78.72
שטח ציבורי פתוח	2,543.24	21.28
סה"כ	11,949.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים מעברים, כיכרות, אזורי התקהלות, פינות ישיבה, אזורי גינון, אזורי נוי, מתקני ספורט, מתקני משחקים וכ"ד. זיקות הנאה למעבר כלי רכב למגרשים 1,2 תקבענה בתכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"פ תכנית צ'.
4.1.2	הוראות א חניה 1. תתאפשר חניה זמנית על קרקעית מוסדרת באזור השצ"פ, עד להסדרת חניה בפועל בשטח למבני ציבור על פי תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"פ תכנית צ'. 2. ניתן יהיה להשלים את בנית מבנה הציבור ואף להפעילו טרם השלמת פתרון החניה הקבוע במגרש.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים כמפורט בתכנית 'מבנים ומוסדות ציבור': מס' 507-0271700 -תא/מק/צ'.
4.2.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח 1. כמפורט בתכנית 'מבנים ומוסדות ציבור' מס' 507-0271700 -תא/מק/צ'. 2. אופן העמדת המבנים בתאי שטח 1 ו-2 יהיה בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"פ תכנית צ'. 3. תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי תתייחס לעצים שהוגדרו בסקר העצים לשימור ו/או שימור מחמיר- תכנון פני הקרקע בסביבתם יתואם מול אגרונום אגף שפ"ע. 4. במסגרת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי יינתן ערך חלופי לעצים המסומנים לכריתה. 5. העתקת עצים תתבצע בליווי אגרונום. 6. עצים לשימור יקבלו הגנה ע"פ מפרט טכני מטעם אגרונום הפרויקט ובאישור אגרונום אגף שפ"ע. 7. בתא שטח 2 ייערך סקר עצים מפורט ומעודכן בעת הכנת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.
ב	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה כמפורט בתכנית 'מבנים ומוסדות ציבור' מס' 507-0271700 -תא/מק/צ'.
ג	מרתפים בהתאם לתכנית 'מבנים ומוסדות ציבור' מס' 507-0271700 -תא/מק/צ'
ד	חניה 1. כמפורט בתכנית 'מבנים ומוסדות ציבור' מס' 507-0271700 -תא/מק/צ'. 2. פתרונות חניה יסופקו בהתאם לכל דין.

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>3. עד למתן פתרון חניה קבוע, תתאפשר חניה זמנית, על קרקעית ומוסדרת באזור השצ"פ.</p> <p>4. ניתן יהיה להשלים את בניית המבנה, ואף להפעילו טרם השלמת פתרון החניה הקבוע במגרש.</p>
ה	<p>אנטנות</p> <p>בהתאם להוראות לתמ"א 36 על שינויה.</p>
ו	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>כמפורט בתכנית 'מבנים ומוסדות ציבור' - מס' 507-0271700 - תא/מק/צ.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"פ תכנית צ'.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם נת"ע לרבות הסדרי תנועה.
4. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קוי ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קוי תאורה או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המגרשים. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תאגיד המים העירוני או מחלקת המים בעירייה בדבר אפשרויות חיבור הבניינים לרשת המים העירונית.
7. תנאי למתן היתר הבניה יהיה תאום התכנון עם אגף שפ"ע לענין העצים המיועדים לשימור, העתקה וכרייתה העצים המיועדים לנטיעה.
8. תנאי למתן היתר הבניה יהיה תאום עם פיקוד העורף בנושא המיגון הנדרש עבור נשוא ההיתר.
9. תנאי למתן היתר הבניה יהיה תאום מחלקת כיבוי והצלה.
10. תנאי למתן היתר הבניה יהי תאום קבלת אישור ממורשה לנגישות מבנים עבור אנשים עם מוגבלויות בהתאם לתקנות שיעודכנו מעת לעת.
11. תנאי למתן היתר בניה אישור מתקני אשפה ושיטת הפינוי, כולל מתקני מחזור בהתאם לדרשות מהנדס העיר.
12. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו.

6.2**ניהול מי נגר**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה אמצעים לאיסוף מי נגר וניתובם למערכת הניקוז העירונית, או לחילופין אמצעים לאיגום לשם שימוש חוזר להשקיה או לשימוש אחר באישור משרד הבריאות, להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו.
2. תכנון שטחים שאינם מבונים, כגון שבילים וחצרות, יעשה בשילוב רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ותוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדרי מים, על מנת לאפשר חלחול מי גשם.

6.3

רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פיננסיים גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא.

העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית

6.4

זיקת הנאה

השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים לצמיתות ובכל שעות היממה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

שוטף.

