

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0884080

תא/מק/ 4899 - רה פרצלציה בגוש 7069 שכונת התקווה



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית רה פרצלציה אשר עיקרה חלוקה ורישום של מגרשי מגורים, קביעת שטח ציבורי פתוח ודרכים.

התכנית מסדירה את חלקות 139,81 בגוש 7069 הגובלות ברחובות: מצפון רח' חנוך, מדרום רח' יקותיאל וממערב רח' הרותם ותדהר וממזרח חלקה מס' 5.

על התכנית חלה תכנית תא/2215 'תכנית שיקום שכונת התקווה' המאושרת מיום 26.03.1992, על שינוייה. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המאושרת בתחומה.

התכנית כוללת חלקה בבעלות רשות הפיתוח בשלמותה וחלקה בבעלות עיריית תל אביב בשלמותה. התכנית קובעת חלוקה למגרשים בהתאם לסקר המחזיקים וככל הניתן בהתאם למצב הבנוי תוך שאיפה לשמירה וחזוק הקהילה הקיימת וכן על מנת לעודד פיתוח והתחדשות עירונית השומרת ככל הניתן על אופייה של השכונה. התכנית מסדירה מצב קיים ללא תוספת של זכויות בנייה מעבר למצב המאושר. כמו כן, משנה הוראות בינוי, הוראות לאיחוד מגרשים, הגדרת צפיפות וגודל יח"ד מינימלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/ 4899 - רה פרצלציה בגוש 7069 שכונת התקווה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0884080

1.2 שטח התכנית 8.190 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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 180028
 קואורדינאטה Y 662160

1.5.2 תיאור מקום

חלקות 139,81 גוש 7069
 שטח התוכנית ממוקם בחלקה המערבי של שכי' התקווה.
 גבולות התכנית:
 מצפון רח' חנוך ורח' הרותם
 מדרום רח' יקותיאל
 ממערב רח' הרותם ותדהר
 ממזרח חלקה מס' 5.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	35	גואל	תל אביב-יפו
	39	גואל	תל אביב-יפו
	24	גואל	תל אביב-יפו
	28א	גואל	תל אביב-יפו
	28	גואל	תל אביב-יפו
	33	גואל	תל אביב-יפו
	17	הרותם	תל אביב-יפו
	6	הרותם	תל אביב-יפו
	11	הרותם	תל אביב-יפו
	15	הרותם	תל אביב-יפו
	17א	הרותם	תל אביב-יפו
	8	הרותם	תל אביב-יפו
	13	הרותם	תל אביב-יפו
	12	הרותם	תל אביב-יפו
	14	הרותם	תל אביב-יפו
	4	חנוך	תל אביב-יפו
	2	חנוך	תל אביב-יפו
	5	טרפון	תל אביב-יפו
	3	טרפון	תל אביב-יפו
	2	טרפון	תל אביב-יפו
	1	טרפון	תל אביב-יפו
	4	טרפון	תל אביב-יפו
	3	יאיר	תל אביב-יפו



ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	יאיר	2	
תל אביב-יפו	יאיר	1	
תל אביב-יפו	יאיר	4	
תל אביב-יפו	יאיר	6	
תל אביב-יפו	יאיר	4א	
תל אביב-יפו	יאיר	5	
תל אביב-יפו	יקותיאל	1	
תל אביב-יפו	למואל	11	
תל אביב-יפו	למואל	6	
תל אביב-יפו	למואל	9	
תל אביב-יפו	למואל	3	
תל אביב-יפו	למואל	4	
תל אביב-יפו	למואל	2	
תל אביב-יפו	למואל	1	
תל אביב-יפו	למואל	7	
תל אביב-יפו	מבחר	7	
תל אביב-יפו	מבחר	8	
תל אביב-יפו	מבחר	4	
תל אביב-יפו	מבחר	3	
תל אביב-יפו	מבחר	5	
תל אביב-יפו	מבחר	11	
תל אביב-יפו	מבחר	10	
תל אביב-יפו	מבחר	12	
תל אביב-יפו	מבחר	9	
תל אביב-יפו	מבחר	2	
תל אביב-יפו	מבחר	1	
תל אביב-יפו	מבחר	6	

שכונת התקווה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7069	מוסדר	חלק	81, 139	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/2016	1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 5000
26/03/1992	2621	3988	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2215. הוראות תכנית תא/ 2215 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	תא/ 2215
05/11/1998		4695	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 2215 /א/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ מק/ 2215 /א/ 1
03/08/2014	7239	6851	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג/ 3. הוראות תכנית תא/ ג/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ ג/ 3
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ ע/ 1
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /2
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			. סנדלר אנטון \ בורנשטיין עמרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		. סנדלר אנטון \ בורנשטיין עמרי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 33 13/08/2021	עיריית תל אביב-יפו אגף לתכנון עיר	12/08/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	טבלת הקצאה	16: 42 24/08/2021	דור בן שטרית	24/08/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי	14: 41 13/08/2021	. סנדלר אנטון \ בורנשטיין עמרי	13/08/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח מימוש תמריץ - "מגורים ב' מועדף" תא/2215	16: 28 11/08/2021	עיריית תל אביב-יפו אגף לתכנון עיר	25/05/2021		1: 500	רקע	זכויות בניה מאושרות

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5218106	03-5216445	

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.8.2 יזם

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333		
בעלים				עיריית תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5218106		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	. סנדלר אנטון \ בורנשטיין עמרי	11736643		תל אביב- יפו	הלה טוני	2	052-8371007		archinton@g mail.com
	מהנדס	עיריית תל אביב-יפו אגף לתכנון עיר	501500789	ועדה מקומית תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5218106		
	שמאי	דור בן שטרית	415362	עיריית תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול		03-7241468		ben- shitrit_d@ma il.tel- aviv.co.il
	מודד	בן חיים רם	723		ראשון לציון	חומה	12	03-9613720		ram@ram.or g.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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
בנין קיים	לעניין תכנית זו "בנין קיים" ודומיהם מתייחסים לבניין אשר התקבל לגביו היתר ו/או כפי שמתועד בתצ"א מצב קיים עד שנת 1981 כולל ומאושר על-ידי מודד מוסמך כי אין שינוי בין התצ"א למצב הקיים בשטח.
יחידת דיור בשטח מינימלי	יחידת דיור ששטחה לא יפחת מ-47 מ"ר כולל שטח ממ"ד (להלן יחידה מינימלית).
יחידת דיור גדולה	יחידת דיור ששטחה לא יפחת מ-90 מ"ר כולל שטח ממ"ד.
יחידת דיור קטנה	יחידת דיור ששטחה לא יפחת מ-70 מ"ר כולל שטח ממ"ד.

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**

התכנית מסדירה את המגרשים על ידי חלוקתם לתאי שטח, בדרך של איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. זאת בהתאם למצב הקיים בשטח ככל הניתן ועל-ידי כך מעודדת את התחדשות האזור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ב. קביעת תאי שטח על-פי המצב הבנוי בפועל ומיקום גדרות קיימות, ככל הניתן.
- ג. קביעת ייעוד דרך התואמת את הוראות תכנית תא/2125 ואת עקרונות החלוקה לתאי שטח בתכנית זאת.
- ד. שינוי ייעוד ממגורים ב' לשטח לצרכי ציבור, שטח ציבורי פתוח ושביל.
- ה. קביעת הוראות בינוי לקווי בנין, מספר קומות וגובה מקסימאלי.
- ו. קביעת גודל יחידות דיור וצפיפות.
- ז. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- ח. קביעת הוראות לאיחוד תאי שטח.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1 - 36
מבנים ומוסדות ציבור	300
שטח ציבורי פתוח	200 - 203
דרך מאושרת	100 - 103
דרך מוצעת	150 - 155, 157 - 160

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	100 - 102
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	154
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	300
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	1, 2, 4, 7, 11, 12, 20, 21, 27, 30, 34, 35
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	200
זיקת הנאה	מגורים ב'	32
קו בנין עילי	דרך מאושרת	101
קו בנין עילי	דרך מוצעת	151, 152, 157, 158
קו בנין עילי	מגורים ב'	1 - 30, 33
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	100 - 103
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	150 - 155, 157 - 160
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1 - 36
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	200 - 203
שטח להשלמה	מבנים ומוסדות ציבור	300
שטח להשלמה	מגורים ב'	31 - 36

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	5,856	71.61
איזור מיוחד	25	0.31
דרך מוצעת	312	3.82
דרך קיימת	1,702	20.81
שטח ציבורי פתוח	283	3.46
סה"כ	8,178	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,830.84	22.29
דרך מוצעת	1,392.62	16.96

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	27.54	0.34
מגורים ב'	4,605.28	56.08
שטח ציבורי פתוח	356.09	4.34
סה"כ	8,212.38	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מעל הקרקע: כאמור בתכנית מפורטת מס' 2215 על שינוייה. ב. מתחת לפני הקרקע: כאמור בתכנית מתאר מקומית 'ע-1 מרתפים'.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תוספת בנייה למבנה קיים:</p> <p>א. הוועדה המקומית תאפשר תוספת בנייה למבנה קיים בהתאם לטבלה 5. ב. תוספת בנייה למבנה קיים תותר בקונטור המבנה הקיים ו/או קווי הבנין על פי תוכנית זו.</p> <p>2. הריסה ובניה מחדש זכויות הבנייה יהיו בהתאם לטבלת זכויות הבניה והערותיה.</p> <p>3. חלוקת תא שטח: תותר חלוקת תא שטח כאמור בסעיף 137 לחוק התכנון והבנייה, זאת בתנאי עמידה בתנאי בתוכנית 2215 ובתנאי הוכחת אפשרות ניצול זכויות הבנייה המותרות בכל חלקי תא השטח המוצעים בתכנית זו.</p> <p>4. איחוד תאי שטח: איחוד תאי שטח כאמור בתוכנית 2215 סעיף 13א, יתאפשר עד לגודל תא שטח מקסימלי 200 מ"ר.</p> <p>5. הנחיות בינוי: א. הנחיות הבינוי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת מתן היתר הבנייה, למעט המצוין בסעיף זה. ב. תותר הבלטת מרפסת שלא בקומת הקרקע מקו בניין קדמי 0 בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה. ג. לא יותרו דירות גן בחזית הפונה לרחוב אלא דירות קרקע בלבד. למרות האמור לעיל תותר הקמת מרפסות בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב בתחום קווי הבניין. ד. מרפסת לא תבלוט יותר מ-1.2 מעבר לחזית הבניין.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי צפיפות:</p> <p>1. צפיפות הדיור בתא שטח פנוי לא תפחת מ-12 יחידות דיור לדונם, והיא תחושב ביחס לזכויות הבנייה במ"ר, כפי שהוגדרו בטבלת ההקצאות של תוכנית זו.</p> <p>2. הגדרת צפיפות ב"טבלת הגבלות וזכויות בנייה" כאמור בתוכנית מתאר מס' 2215 ובתוכנית מתאר 2215/א1, תבוטל. ביטול זה תקף גם במקרים של הריסה ובניה מחדש וגם במקרים של תוספת בנייה על מבנה קיים. הצפיפות תקבע על-פי תוכנית זו כאמור להלן לעניין מספר יחידות</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>דיור ובהתאם להגדרת גדלי יחידות דיור בסעיף 1.9.</p> <p>3. מספר יחידות דיור לתא שטח:</p> <p>א. לא תותר הקמת יותר מיחידת דיור מינימלית (לכל הפחות 47 מ"ר כולל שטח מוגן) אחת בתא שטח.</p> <p>ב. לא תותר הקמת יותר מיחידת דיור קטנה אחת בתא שטח.</p> <p>ג. יתרת יחידות הדיור יהיו בשטח של יחידת דיור גדולה.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכנית תא/מק/צ' - 507-0271700
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>א. גנים ציבוריים לרווחת התושבים הכוללים גינות, פיתוח שבילים, פינות ישיבה, תאורה, מערכות השקיה, מתקני משחק, הצללה וכדומה.</p> <p>ב. תותר זכות מעבר לתשתיות ציבוריות ולתשתיות חברת החשמל בשטחים הפתוחים הציבוריים.</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	מיקומם של התשתיות המוזכרות לעיל יקבע במסגרת הבקשות להקמתם ובכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	<p>תותר סלילת מדרכות ומסעות, ריהוט רחוב, תשתיות עירוניות, מתקנים טכניים, גינות והצללה. או:</p> <p>השימושים המותרים בתחום יעוד דרך יהיו בהתאם להגדרת "דרך" ו"מתקני דרך" בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965</p>
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	<p>תותר סלילת מדרכות ומסעות, ריהוט רחוב, תשתיות עירוניות, מתקנים טכניים, גינות והצללה. או:</p> <p>השימושים המותרים בתחום יעוד דרך יהיו בהתאם להגדרת "דרך" ו"מתקני דרך" בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965</p>
4.5.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי			
מעל הכניסה הקובעת		עיקרי				
		241	241	1	מגורים ב'	מגורים ב'
		201	201	2	מגורים ב'	מגורים ב'
		197	197	3	מגורים ב'	מגורים ב'
		276	276	4	מגורים ב'	מגורים ב'
		244	244	5	מגורים ב'	מגורים ב'
		268	268	6	מגורים ב'	מגורים ב'
		157	157	7	מגורים ב'	מגורים ב'
		175	175	8	מגורים ב'	מגורים ב'
		103	103	9	מגורים ב'	מגורים ב'
		81	81	10	מגורים ב'	מגורים ב'
		135	135	11	מגורים ב'	מגורים ב'
		95	95	12	מגורים ב'	מגורים ב'
		94	94	13	מגורים ב'	מגורים ב'
		116	116	14	מגורים ב'	מגורים ב'
		75	75	15	מגורים ב'	מגורים ב'
		119	119	16	מגורים ב'	מגורים ב'
		87	87	17	מגורים ב'	מגורים ב'
		70	70	18	מגורים ב'	מגורים ב'
		70	70	19	מגורים ב'	מגורים ב'
		85	85	20	מגורים ב'	מגורים ב'
		164	164	21	מגורים ב'	מגורים ב'
		83	83	22	מגורים ב'	מגורים ב'
		86	86	23	מגורים ב'	מגורים ב'
		50	50	24	מגורים ב'	מגורים ב'
		223	223	25	מגורים ב'	מגורים ב'
		141	141	26	מגורים ב'	מגורים ב'
		261	261	27	מגורים ב'	מגורים ב'
		94	94	28	מגורים ב'	מגורים ב'
		92	92	29	מגורים ב'	מגורים ב'
		109	109	30	מגורים ב'	מגורים ב'
		(1) 4	4	31	מגורים ב'	מגורים ב'
		(1) 20	20	32	מגורים ב'	מגורים ב'
		(1) 47	47	33	מגורים ב'	מגורים ב'
		(1) 205	205	34	מגורים ב'	מגורים ב'
		(1) 111	111	35	מגורים ב'	מגורים ב'
		(1) 8	8	36	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. זכויות הבניה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות שבטבלה זו ובהתאם לזכויות הבניה ב"אזור מגורים ב' מועדף" כפי שמופיע בנספח המימוש. יתרת הוראות הבניה יהיו כאמור בתכנית תא/2215 ו-2215/2215.
- א/1 על שינוייהן, למעט על-פי האמור בתכנית זו.
- ב. קווי בניין כמתואר בתשריט ונספח הבינוי של תכנית זו.
- ג. תותר הבלטת מרפסות מעבר לחזית הבניין, כאמור בתקנות חוק התכנון והבניה.
- ד. תותר בנית מרפסות אחת מעל השניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה. שטח מרפסת יהיה עד 14 מ"ר ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות במנה.
- ה. הטבלה אינה כוללת שטח מרחבים מוגנים ליחידות הדיור. שטחים אלו התווספו בהתאם לחוק.
- ו. תתאפשר תוספת 40% שטחים עיקריים בהתאם לאמור בסעיף 15א בתכנית 2215 עבור 25% מתאי השטח, בכפוף לנספח מימוש תמריצים, ובכפוף לחוות דעת מהנדס העיר.
- ז. בתאי שטח בהם זכויות הבניה על פי טבלה 5 במסגרת התכנית המותרת בתכנית זו לא ניתנות למימוש, תהא הועדה המקומית רשאית להוסיף קומה זאת לאחר פרסום לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 1. תא שטח להשלמה עפ"י הוראות סעיף 6.2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

<p>6.1 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 השלמת מגרשים</p> <p>א. תאי השטח 31-36, 300 הינם מגרשים להשלמה.</p> <p>ב. תאי שטח 31, 32, 33, 36 יוסדרו/ישלימו מגרשים גובלים ממזרח, במסגרת תכנית עתידית לאיחוד וחלוקה בחלקה 5 בגוש 6979.</p> <p>ג. תא שטח 35 יוסדר/ישלים מגרשים גובלים ממזרח, במסגרת תכנית עתידית לאיחוד וחלוקה בחלקה 1 בגוש 6979.</p> <p>ד. תא שטח 34 הינו מגרש השלמה לחלקה 72 בגוש 7069.</p> <p>ה. תא שטח 300 הינו מגרש השלמה לחלקה 138 בגוש 7069.</p> <p>ו. על תאי שטח אלה תרשם הערה על יעודם של מקרקעין, על-פי תקנה 27 לחוק המקרקעין, בדבר יעוד תאי השטח להשלמת מגרשים בחלקה גובלת.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איחוד וחלוקה</p> <p>א. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, לגבי השטח המסומן בתשריט כשטח לאיחוד וחלוקה חדשה.</p> <p>ב. האיחוד והחלוקה החדשה יירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתכנית זו.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>1. תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>2. בבניינים בהם מתוכננת חניה תת קרקעית, יש לתכנן את רמפה בתוך תחום קו הבנין הקדמי בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ת"א-יפו.</p> <p>3. יותר איחוד רמפות במגרשים סמוכים.</p> <p>4. יותקנו חניות אופנועים ואופניים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה ובהתבסס על ההנחיות המרחביות המאושרות ע"י הוועדה המקומית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>1. תכסית הבניה התת-קרקעית לא תעלה על 80% משטח תא השטח.</p> <p>2. תותר הגדלת השטח התת-קרקעי עד ל-85% ובתנאי החדרת אור טבעי ו/או אוורור טבעי למרתפים. חריגה מתכסית זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>3. לא תותר תכסית בנייה על קרקעית בשטחים הפנויים מבנייה תת קרקעית.</p> <p>4. יותר ניקוז מי נגר מתחום תא השטח לתחום הדרך, במקרים בהם יתקבל אישור הרשות</p>	<p>6.5</p>

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>המוסמכת. 5. הוועדה המקומית תהא רשאית לדרוש התקנת מתקני החדרת מי נגר בתחום תא השטח.</p>	
<p>רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.6</p>
<p>א. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, יירשמו 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. ב. העירייה תהיה רשאית להפקיע, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.7</p>
<p>1. תנאי להגשה להיתר בניה יהיה איחוד 'תא שטח להשלמה' עם 'תא שטח מקבלי' בהתאם לסעיף 70 בחוק התכנון והבנייה. 2. תנאי להיתר בנייה יהיה במידת הצורך, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 3. תנאי להיתר בנייה יהיה הריסה בפועל של המבנים הקיימים החורגים לתוואי הדרך המוצעת ו/או קיימת סמוכה, ו/או בשטחים ציבוריים פתוחים סמוכים. 4. כל בנייה חדשה תעמוד בתקן הישראלי המינימאלי לבנייה ירוקה או לפי מדיניות העירייה כפי שתהיה תקפה מעת לעת. 5. תנאי להיתר בנייה של מבקש ההיתר יהיה פינוי בפועל של כל השטח ביעוד ציבורי המוחזק על ידו.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.8</p>
<p>עיצוב אדריכלי יעשה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת מתן היתר הבנייה, לרבות הנחיות לטיפול במרווח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>עקירה, העתקה או עבודה בקרבת עצים חייבים בתיאום ואישור אגרונום אגף שפ"ע.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.10</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה</p>	<p>6.11</p>
<p>1. שטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ותירשם עליהם הערה לזיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין, כתנאי לקבלת תעודת גמר. 2. שטח זה יפותח כמעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים כחלק מפיתוח של רחבה ציבורית בהתאם להנחיות העיריה. 3. יובטח השימוש בזיקות ההנאה בפועל, בכל שעות היממה ובכל ימי השבוע. שטח זה ישאר ללא גידור, שינוי מפלסים ותיחום.</p>	
<p>ביצוע התכנית 7.</p>	

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35