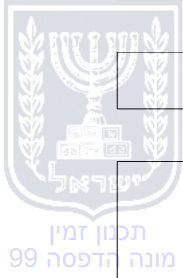


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0590687

תא/4576 - התחדשות עירונית נווה עופר - מתחם דש"א - תל אביב



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 בשטח של כ- 66 דונם בשכונת נווה עופר בת"א-יפו, מבייאת הקונסול הצרפתי פיליברט בצפון ועד הציר הירוק המטרופוליני בדרום, בין רחוב תל גיבורים במזרח ובין רחוב 3936, רחוב הדקל ורחוב האירוס במערב. תחום התכנית מורכב משלושה אזורים שונים: בחלק הצפוני: שתי חלקות ריקות ביעוד מגורים וללא זכויות בניה, על דופן רחוב תל גיבורים. בחלק המרכזי: בית ספר יסודי הדקל בשטח 7.3 דונם, 13 מבנים למגורים משנות ה-60 הכוללים 250 יח"ד בגודל ממוצע של כ- 45 מ"ר. המבנים והתשתיות במצב תחזוקתי ירוד. בחלק הדרומי: מגרש ביעוד ציבורי בשטח 3.7 הכולל 2 כיתות גן ילדים ומרכז נוער על דופן רחוב תל גיבורים ויעוד שב"צ לא מפותח בשטח של כ- 400 מ"ר בחלקה 64. ברחוב האירוס: 8 בנייני מגורים משנות ה-60 הכוללים 172 יח"ד בגודל ממוצע של 75 מ"ר. סה"כ ע"פ נתוני ארנונה: 422 יח"ד, כ- 24,478 מ"ר קיים למגורים בצפיפות 14.8 יח"ד לדונם וכ-250 מ"ר שטח מסחרי.

התכנית המוצעת הינה במסלול של פינוי בינוי, ומאפשרת שיפור באיכות החיים של התושבים, על ידי תכנון מחדש של אזורי המגורים והמרחב הציבורי כחלק מחידוש שכונת נווה עופר. הבינוי והפיתוח לאורך רחוב תל גיבורים נועדו לעודד התפתחות של רחוב עירוני, הכולל בנייה רבת קומות עם חזית מסחרית. ברחובות הפנים שכונתיים מוצעת בנייה מרקמית היוצרת חצרות כיס ומעברי הולכי רגל בין המגרשים אשר ישפרו את הקישוריות בשכונה. בדופן הדרומית, הנושקת לשצ"פ ולציר הירוק המטרופוליני מוצע בינוי בגובה עד 30 קומות. בחלק הצפוני של התוכנית מוצע מגרש לשטח ציבורי וכן מגרש ביעוד מגורים ודיור מיוחד, כגון דיור מוגן, דיור ציבורי לקשישים וכד'. התוכנית מציעה ציר ירוק הקושר את בית הבילויים לפארק החורשות כהמשך לציר בנטוב ובהתאם לעקרונות תוכנית המתאר. לאורך ציר זה מוצעים בתכנית מגרשים ציבוריים נוספים. מוצע שיפור בתוואי הרחובות הקיים לצורך שיפור מערך התנועה בשכונה, הרחבת רחוב תל גיבורים לצורך הגדלת מדרכות, שביל אופניים ונת"צ, חיבור רחוב הדקל לרחוב גרוסמן וביטול רחוב האירוס לניצול יעיל של הקרקע.

בסה"כ מוצעות בתכנית עד 1,268 יח"ד במתחמים א'-ג' (החלק המרכזי + החלק הדרומי בתכנית) בשטח עיקרי ממוצע ליח"ד של כ- 79 מ"ר, בצפיפות של 49.3 יח"ד לדונם. בנוסף במתחם ד' 80 יח"ד לדיור ציבורי לקשישים ו- 60 יח"ד למגורים (בשטח עיקרי ממוצע ליח"ד של כ- 74 מ"ר) שטחים למסחר בחזיתות המסחריות (סה"כ 3,700 מ"ר בכל התכנית) ולתעסוקה (950 מ"ר במתחם ד' הצפוני).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/4576 - התחדשות עירונית נווה עופר - מתחם דש"א - תל אביב

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

507-0590687 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 66.524 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	178300
קואורדינאטה Y	660800

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח: רחוב תל גיבורים. מדרום: שטח ציבורי פתוח וכביש 20. ממערב: רחוב הדקל, רחוב 3936 ושטח ציבורי פתוח. מצפון: שטח לבניני ציבור (בית הגדני"ע), רחוב גרוסמן ורחוב זלמן שז"ר. פירוט כתובות בתחום התוכנית: רחוב תל גיבורים 18,20,22,24,26,28,30,32,34,36,38,40,42 רחוב האירוס 1-19. רחוב שז"ר זלמן 1,6,7,8,9,11,13,15,17,19,21,23. רחוב דקל 1,2,3,4,6,7,8,10,12. רחוב גרוסמן מאיר 1,3,5,7,9.

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	אירוס		
תל אביב-יפו	גרוסמן מאיר		
תל אביב-יפו	דקל		
תל אביב-יפו	שז"ר זלמן		
תל אביב-יפו	תל גבורים		

שכונה תל גיבורים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6991	מוסדר	חלק	27-43, 46-49, 51-52, 55-61, 77-78, 90, 93	50, 66, 92, 96
6993	מוסדר	חלק		51
7055	מוסדר	חלק		14
7056	מוסדר	חלק	60-67	87

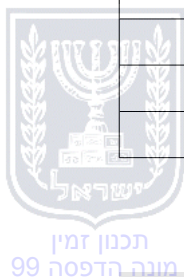
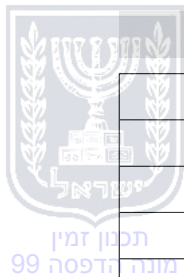
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמא/1. הוראות תוכנית תמא/1 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	תמא/1
18/05/2005	2640	5397	לא יינתנו זכויות ותמריצים לתוספת בנייה לצורך חיזוק מבני מגורים, מתוקף תוכנית תמ"א 38 על שינוייה	ללא שינוי	תמא/38
28/05/2015	6049	7046	התוכנית החדשה מחליפה את תוכנית 507-0227074 רק בתחום הרלוונטי לתחולת תוכנית זו	החלפה	507-0227074
18/07/2016	8757	7304	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/מק/צ' - 507-0271700 הוראות תוכנית תא/מק/צ' תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	507-0271700
19/04/1973	1546	1912	התוכנית החדשה מחליפה את תוכנית תא/1134 רק בתחום הרלוונטי לתחולת תוכנית זו	החלפה	תא/1134
16/08/1979		2559	התוכנית החדשה מחליפה את תוכנית תא/1990 רק בתחום הרלוונטי לתחולת תוכנית זו	החלפה	תא/1990
30/06/1996	3840	4423	התוכנית החדשה מחליפה את תוכנית תא/2603 רק בתחום הרלוונטי לתחולת תוכנית זו	החלפה	תא/2603
22/03/2007	2085	5643	התוכנית החדשה מחליפה את תוכנית תא/2603/א רק בתחום הרלוונטי לתחולת תוכנית זו	החלפה	תא/2603/א
09/06/1999	3765	4765	התוכנית החדשה מחליפה את תוכנית תא/2659 רק בתחום הרלוונטי לתחולת תוכנית זו	החלפה	תא/2659

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 3440	ללא שינוי	בתוכנית זו הוראות תוכנית תא/3440 אינן חלות	5526	4150	10/05/2006
תא/ 432	החלפה	התוכנית החדשה מחליפה את תוכנית תא/432 רק בתחום הרלוונטי לתחולת תוכנית זו	782	1977	04/08/1960
תא/ 720	החלפה	התוכנית החדשה מחליפה את תוכנית תא/ 720 רק בתחום הרלוונטי לתחולת תוכנית זו	1520	1205	25/04/1969
תא/ 882	החלפה	התוכנית החדשה מחליפה את תוכנית תא/882 רק בתחום הרלוונטי לתחולת תוכנית זו	1180	1841	13/05/1965
תא/ ג/ 1	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/ ג/ 1. הוראות תוכנית תא/ ג/ 1 תחולנה על תוכנית זו. תכנית ג/1 תחול לעניין הוראות עיצוב. לא יתאפשרו תוספת זכויות וצפיפות מכוח ג/1.	5705	3996	20/08/2007
תא/ ע/ 1	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/ ע/ 1. הוראות תוכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תוכנית זו.	5264	1594	15/01/2004



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				אורי ברעלי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		אורי ברעלי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	15/12/2020	אורי ברעלי	14: 43 20/12/2020	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1000	1	18/11/2021	אורי ברעלי	16: 03 02/12/2021	מחייב לענין קווי הבניין, תחומי בנייה וחצרות פנימיות, כמפורט בסעיף 1.9. בכל שאר הנושאים הנספח מנחה בלבד.	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	18/11/2021	דני פוכס	11: 51 18/11/2021	נספח תנועה מנחה	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 1000	1	18/11/2021	רות מעוז	11: 52 18/11/2021	נספח נופי מנחה	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		55	02/12/2021	דורון לנג	11: 06 02/12/2021	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	18/11/2021	דורון לנג	11: 55 18/11/2021	נספח עצים	לא
איכות הסביבה	מנחה		103	18/11/2021	רון לשם	12: 03 18/11/2021	חוות דעת סביבתית	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		71	18/11/2021	ארז כהן	12: 05 18/11/2021	טבלת הקצאה ואיזון ועקרונות שומה	לא
תשתיות	מנחה		6	04/07/2021	יורם לבל	10: 28 08/11/2021	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	לא
תשתיות	מנחה		17	31/10/2021	יורם לבל	10: 30 08/11/2021	נספח ניקוז - פרשה טכנית	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	02/11/2021	יורם לבל	11: 21 08/11/2021	נספח מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	25/10/2021	יורם לבל	11: 22 08/11/2021	נספח ניקוז	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		הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	03-5218400	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5218400	03-5218400	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות מדינה + פרטיים שונים

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	אורי ברעלי	26563	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	ארז כהן	324	ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5611444	03-5611444	eyal@zc- eng.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יורם לבל		י. לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6952418	03-6916647	yoram@lebel .co.il
מודד מוסמך	מודד	שגיא לוי	913	ביטל מאפ הנדסה ומדידות בע"מ	יהוד	תמר נוה אפרים	14	03-6345060	03-6345010	info@beetle map.co.il
אגרונים	אגרונים	דורון לנג		דורון לנג יעוץ סקרי עצים	גבעת חיים אחוד	(1)		050-6906465	04-6369061	lang.doron@ gmail.com
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	רות מעוז		ברוידא מעוז אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	קארו יוסף	5	03-7528197	03-7515827	bm@bm- landscape.co. il
מהנדס	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il

(1) כתובת: קבוץ גבעת חיים איחוד ת.ד. 266.



מנהל המידע
מנהל המידע 99



מנהל המידע
מנהל המידע 99

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
חלופות בינוי א' + ב'	במידה ולא יחולו מגבלות גובה של משהב"ט באזור המסומן בנספח הבינוי כ"תחום מגבלות בניה לגובה" גובה המבנים בתא שטח 1003 יהיה ע"פ תחומי הבניה הגבוהה/מרקמית המסומנים בנספח הבינוי כחלופה א' . במידה ויחולו מגבלות הגובה באזור הנ"ל גובה המבנים בתחום זה לא יעלה על 60 מטר. מ' והבינוי בתא שטח 1003 יהיה בהתאם לחלופה ב'.
מרחב תכנון	התוכנית כוללת 4 מרחבי תכנון, ע"פ המסומן בנספח הבינוי : מרחב תכנון א' כולל את תא שטח 1001. מרחב תכנון ב' כולל את תא שטח 1002. מרחב תכנון ג' כולל את תאי שטח : 1003, 405 ו- 2002. מרחב תכנון ד' כולל את תא שטח : 1040. ניתן לממש כל מרחב בנפרד ובאופן בלתי תלוי בשאר מרחבי התכנון.
תחום הבנייה הגבוהה	בהתאם למסומן בנספח הבינוי, המבנים הממוקמים בתאי שטח 1001, 1002, 1003, 1040 לאורך רחוב תל גיבורים מאופיינים בבנייה של עד 30 קומות : קרקע + 29. סימון גבול תחום זה עקרוני ואינו מחייב וניתן לשינוי גיאומטרי, תוך שמירה על מיקומו היחסי, ביחס לנספח הבינוי.
תחום הבנייה המרקמית	בהתאם למסומן בנספח הבינוי, מבני המגורים הממוקמים בדופן המערבית של תאי השטח 1001, 1002, 1003 לאורך רחוב הדקל ושז"ר, מאופיינים בבנייה של עד 10 קומות : קרקע + 9. סימון גבול תחום זה עקרוני ואינו מחייב וניתן לשינוי גיאומטרי, תוך שמירה על מיקומו היחסי, ביחס לנספח הבינוי.
תחום חצר פנימית	חצר אחת רציפה בתחום מגרשי המגורים לשימוש הדיירים, ששטחה לא יפחת מ- 750 מ"ר. סימון תחום זה אינו מחייב וניתן לשינוי גיאומטרי, תוך שמירה על מיקומו היחסי, ביחס לנספח הבינוי

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 הינה תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים ועניינה התחדשות עירונית ברחובות תל גיבורים, האירוס והדקל בשכונת נווה עופר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) שינוי במערך ייעודי הקרקע :
מיעודי הקרקע הבאים : מגורים, מגורים 3,4 קומות, מגורים ג' משנה 1, מגורים ג' משנה 2, שטח לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך ושביל,
ליעודי הקרקע הבאים : מגורים ד', מגורים (כולל חזית מסחרית לכיוון רחוב תל גיבורים), מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים.

(ב) קביעת זכויות בנייה ושימושים בכל אחד מייעודי הקרקע, כולל הוראות בינוי.
(ג) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, כולל טבלאות איזון.

(ד) הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 422 יח"ד קיימות ל- 1,328 יח"ד ועוד 60 יחידות דיור מיוחד.

(ה) מתן פתרונות לחניה, מיגון ונגישות לדיירים ומתן מענה לשטחים לצורכי הציבור במסגרת תחומי התכנית, לרבות קביעת זיקות הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל.

(ו) קביעת מתחמי מימוש בתחום התוכנית.

(ז) קביעת הוראות להכנת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח וכן תנאים נוספים לשם פתיחת בקשה למתן היתרי בנייה בתחום התוכנית.

(ח) קביעת דרכי הגישה לכל מרחב תכנון, וחיבור רחוב הדקל עם רחוב גרוסמן.

(ט) קביעת הוראות בנושא פיתוח נוף, לרבות הנחיות לשימור עצים.

(י) קביעת קווי בניין, ומספר קומות מרבי.

(יא) הרחבת רחוב תל גיבורים לצורך שיפור מרחב הולכי הרגל, הטמעת שבילי אופניים ונתיב תחבורה ציבורית.

(יב) שינוי תוואי רחובות הדקל והאירוס לצורך שיפור הקישוריות בשכונה וניצול הקרקע בצורה מיטבית.

(יג) הגדלת מלאי שטחי הציבור בשכונה ושינוי מיקומם וגודלם ליצירת מערך שטחי ציבור מיטבי.

(יד) התוויית ציר ירוק שכונתי בהתאם להנחיות תוכנית המתאר

(טו) קביעת זיקות הנאה לציבור.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1040
מגורים ד'	1003 - 1001
מבנים ומוסדות ציבור	2004 - 2002
שטח ציבורי פתוח	405, 403 - 401
דרך מאושרת	505, 503 - 501
דרך מוצעת	608 - 602

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	608, 606, 604
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1003 - 1001
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	503, 501
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	608, 606, 604 - 602
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1003 - 1001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	503, 501
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2004 - 2002
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1003
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	405, 402, 401
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	503
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	602
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	2003, 2002
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	1003
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	405, 402, 401
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	608, 606 - 604, 602
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	2004
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	1040
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1003 - 1001
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	2004
חזית מסחרית	מגורים	1040
חזית מסחרית	מגורים ד'	1003 - 1001
להריסה	דרך מוצעת	608, 606, 604, 602
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2003, 2002
להריסה	מגורים ד'	1003 - 1001
להריסה	שטח ציבורי פתוח	405
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	505, 503 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	608 - 602
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	2004, 2002
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	1040
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1003 - 1001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	405, 401

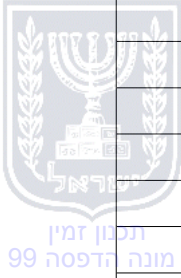
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
27.62	18,371	דרך
8.60	5,720	מגורים
9.23	6,137	מגורים 3,4 קומות
26.55	17,664	מגורים ג' משנה 1
7.10	4,726	מגורים ג' משנה 2
17.57	11,686	שב"צ
1.24	823	שביל
2.10	1,397	שצ"פ
100	66,524	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
22.64	14,979.29	דרך מאושרת
6.29	4,161.87	דרך מוצעת
23.85	15,778.19	מבנים ומוסדות ציבור
2.83	1,870.27	מגורים
38.85	25,706.25	מגורים ד'
5.54	3,663.96	שטח ציבורי פתוח
100	66,159.84	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>(א) בכל הקומות שמעל קומת הקרקע: מגורים. (ב) בקומות הקרקע בתחום הבנייה הגבוהה: 1. שימושים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים וכד'. 2. בתחום החזית המסחרית, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי, יותרו שימושים סחירים שאינם למגורים כגון מסחר, משרדים, שירותים עסקיים, ושימושים בעלי אופי ציבורי, בשטח כולל שלא יפחת מ- 50% משטח קומת הקרקע ובאורך שלא יפחת מ 70% מאורך החזית הפונה לרחוב תל גיבורים. (ג) בקומות הקרקע בתחום הבנייה המרקמית: 1. שימושים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים וכד' וכן מגורים. 2. מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי כגון מרפאות, גני ילדים, סדנאות אמנים, (ד) בקומות המרתף: 1. בקומות המרתף (מתחת למפלס הכניסה הקובעת) יותרו שימושים לפי הוראות תכנית תא/ע/1, כגון חניות, שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים, מחסנים, שטחים נלווים לשימושים בתחום החזית המסחרית. 2. בהתאם להוראות תכנית תא/ע/1 בקומת המרתף העליון ובקומת המרתף שמתחתיו תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שטחים עיקריים לשימושים המפורטים בסעיף ב' 2 לעיל, במסגרת סך כל השטחים העיקריים המותרים למסחר. 3. יותרו שטחי איחסון למגורים בקומות המרתף בלבד. 4. לא תותר הקמת גני ילדים ומעונות יום בתת הקרקע. (ה) יותרו מערכות ומתקנים טכניים מעל קומות הגג.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. התוכנית המוצעת כוללת 4 מרחבי תכנון, כמפורט בסעיף 1.9. במרחבים א', ב' ו- ג' יהיה בינוי משולב של בנייה גבוהה מעל חזית רחוב פעילה לכיוון רחוב תל גיבורים ובנייה נמוכה. 2. הבינוי בכל אחד ממרחבי תכנון א', ב' ו- ג' יכלול חצר פנימית איכותית לשימוש הדיירים. 3. החצר הפנימית על פי סעיף 1.9: שטח החצר במרחבי תכנון אלה ישמר ברציפות ולא יפחת מ- 750 מ"ר. מיקומה, צורתה הסופית ומידותיה המדויקות ייקבעו בתוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח, כמפורט בסעיף 6.1 להלן. לא יותרו שטחי שירות ושימושים טכניים בשטח החצר ככל הניתן, וכן תאסר הצמדת חצרות ליחידות הדיוור בקומת הקרקע. 4. מרחקים בין מבנים באותו תא שטח לא יפחתו מ- 8 מ' (כולל הבלטת מרפסות), או מבנים צמודים בקיר משותף. מרחקים סופיים ייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח. 5. גובה קומה מירבי: גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.50 מטרים ברטו ולא יפחת מ 2.7 מ' מרצפה לתקרה, למעט הנמכות נקודתיות ולמעט גובה קומת מגורים בקומת הקרקע באם ייבנו. גובה הקומות הסופי ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח. גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ- 4.5 מ' ולא יעלה על 6.0 מטרים מרצפה לתקרה, וייקבע</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

4.1	מגורים ד'
	<p>במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח. גובה קומת קרקע במבני המגורים ללא חזית מסחרית יהיה עד 4.5 מטרים מרצפה לתקרה, וייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח. גובה קומות לשימושים נוספים בחזית המסחרית, כמפורט בסעיף 4.1.1, ייקבעו במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.</p> <p>6. גובה קומת מרתף לפריקה וטעינה לא יפחת מ 4.5 מ' מרצפה לתקרה.</p> <p>7. בתחום הבנייה הגבוהה לא יותרו יחידות דיור בקומת הקרקע.</p> <p>בתחום הבנייה המרקמית לא יתאפשרו יחידות דיור בקומת הקרקע הפונות כלפי חזית הרחובות וכן לא יותרו דירות גן.</p> <p>8. חזית מסחרית:</p> <p>בתאי שטח 1001, 1002 ו- 1003 תחויב חזית מסחרית כמסומן בתשריט לאורך 70% מהחזית לפחות.</p> <p>מפלס הכניסה לשטחי המסחר יהיה בהתאמה למפלס הרחוב.</p> <p>9. קולונדה: תותר בניית סטיו לאורך החזית המסחרית, בשטח הסטיו תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור.</p> <p>והיה וגובה קירוי הקולונדה יעלה על 6 מ' והיא לא תהיה סגורה ביותר מ- 2 קירות לא יבוא שטחה במנן השטח הבנוי.</p> <p>10. גובה המבנים בהם מתוכנן מסחר, הכולל בתי אוכל ומפרידי שומן, יכלול בגובה האבסולוטי ארובה בגובה 2 מטר מעל הגג העליון או מעקה הגג.</p> <p>11. פתרונות פינוי אשפה יהיו מתחת למפלס הקרקע.</p> <p>12. ככל הניתן יובטחו כניסות נפרדות לשימושי המסחר והמגורים, וכן הפרדה במערכות האוורור של השימושים השונים.</p> <p>13. בשטח המסחר לא יותרו שימושים המהווים מטрд.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. החנייה תהיה בבתת הקרקע ובתחומי המגרש בלבד. לא יותרו חניות עיליות.</p> <p>2. מרתפי החנייה במרחבי תכנון א' + ב' יתוכננו כך שתתאפשר זיקת מעבר הדדית לרכב בין החניונים וברמפות הכניסה אליהם.</p> <p>3. גובה קומת מרתף לפריקה וטעינה לא יפחת מ 4.5 מ' מרצפה לתקרה.</p> <p>4. מתן היתר לשימושים עיקריים בתת הקרקע מותנה באישור מה"ע או מי מטעמו ובכפוף לממצאי בדיקות קרקע / גזי קרקע ו/או סקר סיכונים.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי במילואה המחייבת - תרשים קווי הבניין והמרחקים המינימליים בין המבנים.</p> <p>2. קו הבניין לקומת הקרקע לכיוון רחוב תל גיבורים יהיה 4 מ' מגבול המגרש, לצורך סטיו עמודים.</p> <p>3. יותר קו בניין 0 למרתפים תת קרקעיים.</p> <p>4. לא תתאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו מגרש.</p>
ד	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>1) שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה כ- 79 מ"ר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

<p>4.1</p>	<p>מגורים ד'</p> <p>2) תמהיל יחידות הדיור יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי ויאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
<p>4.2</p>	<p>מגורים</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>בתא השטח יוקם מבנה משולב לדיור מוגן ציבורי ולמגורים. השימושים המותרים יהיו:</p> <p>א) בקומת הקרקע: שטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון מועדון דיירים וכד', יותרו בעורף הבניין.</p> <p>בתחום החזית המסחרית, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי יותרו שימושים סחירים שאינם למגורים כגון מסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי כגון מרפאות, סדנאות אמנים, בשטח כולל שלא יפחת מ- 50% משטח קומת הקרקע.</p> <p>ב) בקומה הראשונה מעל קומת הקרקע יותרו שימושי תעסוקה.</p> <p>ג) ביתר הקומות: מגורים ויחידות דיור מיוחד, כגון דיור מוגן ציבורי לקשישים לפי חוק דיור מוגן, התשע"ב-2012, ושטחים נלווים ושטחים משותפים לרווחת הדיירים. כמו כן יתאפשרו שימושים בעלי אופי ציבורי כגון מועדוני קשישים, שירותי בריאות, מעונות יום ושירותי רווחה וחינוך.</p> <p>ד) לא יותרו שימושים המוגדרים מטרד על פי חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>ה) 1. בקומות המרתף (מתחת למפלס הכניסה הקובעת) יותרו שימושים לפי הוראות תכנית תא/ע/1, וכן שטחי איחסון למגורים.</p> <p>2. בהתאם להוראות תכנית תא/ע/1, בקומת המרתף העליון ובקומת המרתף שמתחתיו תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שטחים עיקריים לשימושים המפורטים בסעיפים א' + ב' לעיל, במסגרת סך כל השטחים העיקריים המותרים למסחר ולתעסוקה.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. גובה קומה מירבי:</p> <p>א. גובה קומת מגורים ודיור מיוחד יהיה עד 3.50 מטרים ברוטו ולא יפחת מ- 2.7 מ' מרצפה לתקרה למעט הנמכות נקודתיות.</p> <p>ב. גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ- 4.5 מ' ולא יעלה על 6.0 מטרים מרצפה לתקרה וייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.</p> <p>ג. גובה קומת המרתף לפריקה וטעינה לא יפחת מ- 4 מ' מרצפה לתקרה.</p> <p>ד. גובה הקומות הסופי ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.</p> <p>2. חזית מסחרית:</p> <p>א. בתא שטח 1040 תחוייב חזית מסחרית כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. אורך החזית המסחרית לא יפחת מ- 70% מאורך חזית המבנה לכיוון רחוב תל גיבורים.</p> <p>3. קולונדה:</p> <p>תותר בניית סטיו לאורך החזית המסחרית. בשטח הסטיו תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור.</p> <p>והיה וגובה קירוי הקולונדה יעלה על 6 מ' והיא לא תהיה סגורה ביותר מ- 2 קירות לא יבוא שטחה במניין השטח הבנוי.</p> <p>4. גובה המבנים בהם מתוכנן מסחר, הכולל בתי אוכל ומפרידי שומן, יכלול בגובה האבסולוטי</p>



4.2	מגורים
	<p>ארובה בגובה 2 מטר מעל הגג העליון או מעקה הגג. 5. ככל הניתן יובטחו כניסות נפרדות לשימושי המסחר, המגורים והתעסוקה וכן הפרדה במערכות האוויר של השימושים השונים.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. החנייה תהיה בתת הקרקע ובתחומי המגרש בלבד. לא יותרו חניות עיליות. 2. מיקומה הסופי של הרמפה יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. תתאפשר פריקה וטעינה במפלס הקרקע. 3. מתן היתר לשימושים עיקריים בתת הקרקע מותנה באישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו ובכפוף לממצאי בדיקות קרקע / גזי קרקע ו/או סקר סיכונים.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי בתרשים קווי הבניין והמרחקים המינימליים בין המבנים. 2. קו הבניין לקומת הקרקע לכיוון רחוב תל גיבורים יהיה 4 מ' מגבול המגרש, לצורך סטיו עמודים. 3. קו בניין 0 למרתפים תת קרקעיים. 4. לא תתאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו מגרש.</p>
ד	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>1. שטח עיקרי ממוצע ליחיד יהיה כ- 74 מ"ר.</p>
4.3 מבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1	שימושים
	<p>(א) שימושים ציבוריים על פי תוכנית תא/צ' כגון: תרבות, ספורט, דת, חינוך, רווחה, קהילה, שירותי בריאות, נופש ומשרדים עירוניים. (ב) מסחר נלווה בהיקף של עד 10% מסך כל אחוזי הבנייה המותרים במגרש לטובת שימוש המשרת במישרין את השימוש הציבורי. (ג) פיתוח נופי לרבות נטיעות, ריהוט ופיסול גן, מתקני משחק, שבילים ומדרכות, אזורי ישיבה, מתקני צל וכיו"ב. (ד) חניה, מתקני תשתית, שירותים לוגיסטיים מתקנים ושימושים טכניים. (ה) שימושים בתת הקרקע- יותרו השימושים המותרים מעל הקרקע וכן שימושים לוגיסטיים בתת הקרקע.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. היתר לתוספת בנייה למבנים קיימים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן 413. 2. מימוש זכויות למסחר בתחום המגרש יותנה בהקמת מבני הציבור בכל שלב באופן יחסי.</p>
4.4 שטח ציבורי פתוח	

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	א) גינות ציבוריות, רחבות ציבוריות, כיכרות, מעברים ציבוריים, מגרשי משחקים, בריכות נוי, שבילי אופניים, מעבר לכלי רכב חירום, ניהול נגר עילי, מעבר תשתיות תת קרקעיות, מתקנים טכניים, ריהוט רחוב, הצללה וכדומה.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א) לא תותר הקמת גדרות ו/או שערים וכל מחסום אחר להולכי רגל. ב) לא יותרו מרפסות מעל לשצ"פ.



4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה (תשכ"ה-1965), למעט מסילות ברזל, וכן מדרכות, שבילי אופניים, נטיעות עצים, תשתיות תת-קרקעיות.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	תכנון הדרך יבטיח פתרון לנטיעת עצים ברצועות פנויות מתשתיות תת קרקעיות. רוחב המדרכה לא יפחת מ 5 מ' לאורך רחוב תל גיבורים (כולל תחום זיקת ההנאה הצמודה בתחום מגרשי המגורים), ובשאר הרחובות 3 מ' לפחות. רוחב שביל האופניים לא יפחת מ- 2 מ'.



4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה (תשכ"ה-1965), למעט מסילות ברזל, וכן מדרכות, שבילי אופניים, נטיעות עצים, תשתיות תת-קרקעיות.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	תכנון הדרך יבטיח פתרון לנטיעת עצים ברצועות פנויות מתשתיות תת קרקעיות. רוחב המדרכה לא יפחת מ 5 מ' לאורך רחוב תל גיבורים (כולל תחום זיקת ההנאה הצמודה בתחום מגרשי המגורים), ובשאר הרחובות 3 מ' לפחות. רוחב שביל האופניים לא יפחת מ- 2 מ'.

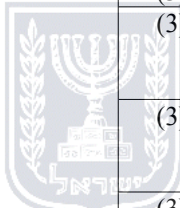


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
						409			44172			14315	29857		1001	מגורים ד'			
					1				900			(1) 200	700		1001	מסחר ד'			
(3)	(3)	(3)	(3)	3	(2) 30	409	65	795	66365	21293		14515	30557	8350	1001	<סך הכל>			
						380			40660			13300	27360		1002	מגורים ד'			
					1				900			(1) 200	700		1002	מסחר ד'			
(3)	(3)	(3)	(3)	3	(2) 30	380	65	784	61588	22028		13500	28060	7854	1002	<סך הכל>			
						479			59875			16765	43110		1003	מגורים ד'			
					1				900			(1) 200	700		1003	מסחר ד'			
(3)	(3)	(3)	(3)	3	(2) 30	479	65	895	85000	24225		16965	43810	9500	1003	<סך הכל>			
					1				500			(4) 125	375		1040	מסחר			
					1				950			200	750		1040	תעסוקה			
						80			4800			960	(5) 3840		1040	דיוור מיוחד			
						(6) 60			5920			1480	(5) 4440		1040	מגורים			
(3)	(3)	(3)	(3)	4	(7) 25	140	65					2765	9405	1870	1040	<סך הכל>			
(3)	(3)	(3)	(3)	6	10		65		) 18520 (8)	23150		4630	13890	4630	2002	מבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	(3)	(3)	(9) 4	10		65		) 29636 (8)	25191		7409	22227	7409	2003	מבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	(3)	(3)	6	10		65		) 10098 (8)	18700		2618	7480	3740	2004	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	1001	4908
מגורים ד'	מסחר	1001	
מגורים ד'	<סך הכל>	1001	4908
מגורים ד'	מגורים	1002	4560
מגורים ד'	מסחר	1002	
מגורים ד'	<סך הכל>	1002	4560
מגורים ד'	מגורים	1003	4560
מגורים ד'	מסחר	1003	
מגורים ד'	<סך הכל>	1003	5748
מגורים	מסחר	1040	
מגורים	תעסוקה	1040	
מגורים	דיור מיוחד	1040	960
מגורים	מגורים	1040	720
מגורים	<סך הכל>	1040	1680
מבנים ומוסדות ציבור		2002	
מבנים ומוסדות ציבור		2003	
מבנים ומוסדות ציבור		2004	

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) ביעוד מגורים ד' ומגורים, בנוסף לשטחים העיקריים שצוינו לעיל, יתווספו שטחים למרפסות בהיקף של עד 12 מ"ר בממוצע לכל יח"ד, אך לא יותר מ 14 מ"ר ליח"ד. שימוש בשטחים אלו למטרות אחרות מלבד מרפסות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

(ב) לא תתאפשר תוספת שטחים ו/או תוספת צפיפות מעבר לקבוע בטבלה מכוח תכנית תא/ג.1.

(ג) תתאפשר הקמת מרחב מוגן קומתי במקום ממ"ד בקומות המגורים. ככל שיוקם מרחב מוגן קומתי יצורף שטח עיקרי של 8 מ"ר לכל יח"ד מתוך שטחי השירות.

(ד) תכנית המבנים לא כוללת סככות, מרפסות, קולונדות, מצללות, קירוי רמפות, מעברים מקורים.

(ה) ביעוד מגורים ד' תותר המרת שטחים עיקריים למגורים מעל הכניסה הקובעת לשטחי שירות מעל הכניסה הקובעת.

(ו) ניתן להמיר שטחי שירות בתת הקרקע עד להיקף של 66% (שתי קומות) משטחי השירות התת קרקעיים לשימושים עיקריים בתת הקרקע, בהתאם לאמור בסעיפים 4.1.1 ד' ו-4.2.1 ה'.

(ז) ביעוד מגורים ודיור מיוחד יוקצו לפחות 480 מ"ר שטחים עיקריים מהשטחים המוקצים לדיור מיוחד לטובת שטחים בעלי אופי ציבורי, בהתאם לסעיף 4.2.1 ב'.

(ח) ניתן יהיה להוסיף קומות מתחת לכניסה הקובעת במסגרת אישור תכנית העיצוב, באישור הועדה המקומית.

(ט) לפחות 20% מהדירות ביעוד מגורים ד' תהיינה דירות קטנות בשטח של עד 58 מ"ר עיקרי. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה כ- 79 מ"ר, אלא אם כן יבנו ממ"קים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר תוספת של עד 450 מ"ר עבור קולונדה בחזית המסחרית בלבד, בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2.4 א' ס"ק 10.
- (2) קרקע + 29 או קרקע + 9, בהתאם לנספח הבינוי.
- (3) כמסומן בנספח הבינוי.
- (4) תותר תוספת של עד 350 מ"ר עבור קולונדה בחזית המסחרית בלבד, בהתאם למפורט בסעיף 4.2.2.4 א' ס"ק 4 ד'.
- (5) ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות.
- (6) לפחות 20% מהדירות תהיינה דירות קטנות בשטח של עד 58 מ"ר עיקרי. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה כ- 74 מ"ר, אלא אם כן יבנו ממ"קים.
- (7) קרקע + 24.
- (8) מעל הכניסה הקובעת בלבד. זכויות הבניה בתת הקרקע יהיו ע"פ המפורט בתוכנית תא/צ'.
- (9) תותר תוספת קומות חנייה בהתאם לתוכנית ע'1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב פיתוח ובינוי

- א) 1. שטח תכנית עיצוב מינימלי יכלול לפחות מרחב תכנון אחד במלואו בקני"מ של 250:1.
 2. במידה ותוכניות עיצוב למרחבי תכנון א' + ב' לא יקודמו במקביל, במסגרת תכנית העיצוב הראשונה שתקודם תדרש הכנת תכנית צל שתכלול את כלל השטח של שני מרחבי התכנון.
 3. לתאי השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יוכנו תכניות עיצוב נפרדות.
- ב) תוכניות העיצוב יכללו:
1. בינוי:
 - א. העמדת המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים והדמיות המבנים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר, הוראות עיצוב, גובה קומות, מס' קומות בכל מבנה במתחם.
 - ב. מרחקים מינימליים בין הבניינים, כמפורט בסעיף 4.1.2 א' ס"ק 4.
 - ג. מספר יח"ד בכל בניין.
 - ד. תמהיל יח"ד ופירוט מגוון של דירות, לרבות דירות קטנות, בינוניות וגדולות.
 - ה. בתוכנית העיצוב תיקבע התפלגות השימושים בקומת הקרקע, מיקום חדרים טכניים, שטחים משותפים לדיירים, דירות המגורים, מסחר, יציאות מחניון וכדומה.
 2. פיתוח:
 - א. פיתוח עקרוני לקומת הקרקע לרבות פיתוח, גינון, נטיעות, לרבות עומק קרקע גננית שלא יפחת מ- 1.5 מ', גידור, ריצוף וריהוט רחוב בשטחים הפתוחים ובזיקות ההנאה.
 - ב. פיתוח חצר פנימית במרחבי תכנון א', ב' ו- ג', כמפורט בסעיף 1.9 ובסעיף 4.1.2 א' ס"ק 4.
 3.
 - ג. קביעת מפלסי כניסה קובעת, מפלסי פיתוח, המדרכות והמעברים שבין המבנים.
 - ד. פירוט קונסטרוקטיבי של אופן שילוב מערכות ניהול הנגר במבנה.
 - ה. פירוט שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים, לרבות אמצעי פיקוח ובקרה שיתנהלו ע"י העירייה.
 - ו. רום בינוי מינימלי בהתייחס לסכנת הצפות.
 3. הסדרי חנייה, פריקה, טעינה ותפעול, מתקנים הנדסיים לרבות פתחי אוורור, שחרור עשן, יציאות חירום ו/או פרטים נוספים בהתאם לדרישת מהנדס העיר או מי מטעמו והרשות לאיכות הסביבה.
 4. דו"ח הצללות.
 5. איכות סביבה:
- התוכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
- א. איכות אוויר: מערכות אוורור החניונים בכלל ופתחי יציאת האוויר לגג בפרט, כולל התייחסות לפירים וארובות.
 - ב. חיסכון אנרגטי: הטמעת חומרים ואמצעים לחסכון אנרגטי ככל הניתן.
 - ג. חדרי חשמל: בדיקת הקרינה הצפויה במבנה ממקורות חשמל פנימיים וחיצוניים. לא יותקנו חדרי טרנספורמציה בצמידות לשימושים רגישים/אזורי שהייה ממושכת.
- ג) לתוכנית העיצוב האדריכלי יצורף נספח תנועה לתכנון עקרוני של מרתפי החנייה, לרבות מיקום הרמפות, פתרונות חנייה, וכן תכנון המאפשר חיבור בין מרתפי חנייה של מגרשים גובלים, בהתאם לאמור בהוראות התוכנית.



<p style="text-align: center;">עיצוב פיתוח ובינוי</p>	<p style="text-align: center;">6.1</p>
<p>ד) ככל שיוחלט על פתרון פינני אשפה באמצעים פנאומטיים בתחום התוכנית, במסגרת תוכנית העיצוב, יוצג אופן ההתחברות למערכת הכללית ויקבעו הנחיות בדבר תפעול ותחזוקה שוטפת.</p> <p>ה) בנייה ירוקה :</p> <p>התייחסות עקרונית לגבי בנייה ירוקה בהתאם לתקן ישראלי 5281 והנחיות מהנדס העיר לאותה עת.</p> <p>ו) במסגרת תוכנית העיצוב תינתן התייחסות לנושא עצים כמפורט להלן :</p> <p>1. תוכנית בתי גידול המפרטת את העומקים והנפחים לכלל שטחי הגינון ולכל עץ בנפרד והתאמת העצים לבתי הגידול באישור אגרונום.</p> <p>2. עומק ונפח בתי גידול לעצים המתוכננים בתחום המגרשים : 1.5 עומק ברוטו/ 25 מ"ק נפח לעץ ו/או לפי הנחיות של עיריית תל אביב.</p> <p>3. התחשבות בעצים בוגרים קיימים ושילובם בתכנון הנופי בהתאם לנספח העצים המצורף לתכנית.</p> <p>4. שתילת עצי צל התייחסות למרווחים בין העצים או התאמה לתכנית צל במרחב הציבורי, לפי מסמכי המדיניות של הוועדה המחוזית לנושא : נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני ומסמך מדיניות והנחיות להצללה במרחב העירוני הציבורי.</p> <p>ז) הצגה ופירוט אמצעי ניהול הנגר, בחלוקה למתחמים או מגרשים, וכן הצגת פרוטוקול לתפעול ותחזוקה של אמצעי ניהול הנגר הכלולים בו, על מנת להבטיח פעילות מיטבית שלהם.</p> <p>הפרוטוקול ייפרט בין היתר פעולות תחזוקה נדרשות, תדירותן, ומועדן ביחס לעונות השנה, וכן יוגדר הגורם האחראי על ביצוע הפעולה.</p> <p>ח) במידת הצורך שפילת מי תהום תיעשה באישור רשות המים.</p> <p>ט) פתרון אשפה יהיה תת קרקעי ויתואם עם מחלקת תברואה ואגף התנועה לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.</p> <p>י) תוכנית עיצוב אדריכלית תכלול נספח בנייה ותכנון בני קיימא/סקר אנרגטי ותכלול חו"ד והתייחסות לנושאים הבאים :</p> <p>ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכדומה), התייעלות אנרגטית, מיחזור אשפה, מיחזור פסולת בניין, חנייה לרכב דו גלגלי, ותשתית לטעינת רכבים חשמליים.</p> <p>יא) תוכנית הפיתוח תכלול המלצות חו"ד אקלימית וחו"ד הידרולוגית.</p> <p>יב) תובטח הפרדת פסולת מגורים ממתקני פסולת של שימושי מסחר ותעסוקה.</p>	
<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p style="text-align: center;">6.2</p>
<p>1. תנאים להגשת בקשה להיתר :</p> <p>א) אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי הוועדה המקומית, לכל שטח התוכנית או לחלקים ממנה, כמפורט בסעיף 6.1 .</p> <p>ב) הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג) אישור מה"ע או מי מטעמו לנושאי אקוסטיקה, איכות אוויר (מערכות אוורור חניונים, פליטות גנרטור לשעת חרום), קרינה, זיהום קרקע, אסבסט, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה והבניה כולל לציוד צמ"ה.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה

2. תנאים למתן היתר בניה:

(א) הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.

(ב) הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.

(ג) הוצאת היתרי הבנייה תלווה בחו"ד אקוסטית, שתבחן את מפלסי הרעש הצפויים ממערכות מכאניות, מתחבורה- כבישים ומסילות, משטחי מסחר, רעש ממבני ציבור ולמבני ציבור, ותקבע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש. המלצות חוות הדעת יוטמעו בתכניות הבנייה.

(ד) תנאי להיתר בנייה יהיה תכנון חדרי פסולת ומיחזור בהתאם להנחיות מחלקת התברואה של העירייה, וכן תכנון פינוי אשפה פניאומטי ככל שיוחלט על כך, בכפוף לבדיקת נושא רעש ואיכות אוויר.

(ה) תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 1040 יהיה תיאום פרוגרמה עם אגף רווחה בעירייה למבנה לדיור מוגן ביעוד דיור מיוחד.

(ו) תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום והטמעת הנחיות המשרד להגנה"ס לנושא טיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע.

(ז) תנועה:

כתנאי להיתר בנייה יוגש נספח תנועה וחנייה מפורט, המציין את מיקומן של הכניסות לחניונים, מבנה עקרוני של החניונים, מספר מקומות החנייה כנדרש, תשתית טעינת רכב חשמלי ומפלסי קומות החניונים המתפרסים על פני המתחם.

(ח) תנאים להיתרי בניה במרחב תכנון ג':

תנאי לקבלת היתר בתא שטח 1003 הינו הבטחת פינוי תא שטח 2002 ומסירת הקרקע לעיריית תל אביב-יפו, כשהיא פנויה פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשייה מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.

(ט) אישור רשות התמרור המוסמכת לתכנית הסדרי תנועה וחניה, כמפורט להלן בסעיפים 6.4 ב'-ג'.

(י) הבטחת רישום השטחים הציבוריים בתחום אותו מתחם מימוש, בבעלות העירייה בספרי המקרקעין, והבטחת מסירת החזקה של השטחים הציבוריים לידי העירייה.

(יא) בתאי שטח 1001-1003 הבטחת רישום זיקות ההנאה טובת הציבור בתחומם.

(יב) הבטחת התקשרות עם חברת ניהול בכל אחד מהמתחמים.

(יג) אמצעי ניהול הנגר יוצגו כתנאי להיתר בנייה. אמצעים אלה יידרשו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

(יד) תיאום גובה המבנים המבוקש מול משהב"ט:

1. לטובת הקמת עגורנים ו/או או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הבטחון בועדה המחוזית. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.
2. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה למשרד הבטחון.

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>טו) קבלת היתרי בנייה בתוכנית יותנו בביצוע הפינויים של המבנים המסומנים להריסה בכל מתחם תכנון.</p> <p>טז) בניה ירוקה:</p> <p>בקשות להיתר בנייה מתוקף תוכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכדומה), הפקת אנרגיה, מיחזור פסולת, שימור וחסכון מים וקרקע, חומרי בנייה וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p>	



חניה	6.3
<p>א) תקן החניה למגורים יהיה 0.8 מקומות חניה ל: 1 יח"ד, או התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה - הנמוך מביניהם. תקן החניה לשאר השימושים יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>ב) תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לכל הפחות בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>ג) הכניסות לחניונים המצוינות בנספח הבינוי ובנספח התנועה הן מנחות בלבד, וניתן לשנות את מיקומן במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.</p> <p>ד) החנייה תהיה בתחומי המגרש בלבד ובתת הקרקע. פריקה, טעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע, למעט בתא שטח 1040.</p> <p>ה) רמפות הירידה למרתפי החנייה יבנו ככל הניתן בתחום המבנים ולא במרווחים הצידיים ביניהם, ולא יתחילו בתחום זיקת ההנאה ו/או התחום המיועד לתנועת הולכי רגל ואפניים.</p> <p>ו) מרתפי החנייה במרחבי תכנון א' + ב' יתוכננו כך שתתאפשר זיקת מעבר הדדית לרכב בין החניונים ורמפות הכניסה אליהם.</p>	



תנועה	6.4
<p>א) דרכים מאושרות ומוצעות:</p> <p>ביצוע ופיתוח הדרך יהיה בהתאם לתכניות הסדרי תנועה וחניה מפורטות שאושרו ע"י הרשות המוסמכת.</p> <p>ב) תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור רשות התמרור המוסמכת לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת לכל מרחב תכנון,</p> <p>שתפרט את חתכי הרחובות, יישומם בתכנית, פתרונות הצמתים, חיבור למעברים ציבוריים וזיקות הנאה, הסדרים ליד מבני ציבור ודירור מוגן, כניסות הולכי רגל למגרשים, מסי מקומות חניה נדרש בכל מגרש, פתרונות עקרוניים לחניונים, מענה לרכב תברואה, תפעול רכב נגיש וחירום וכיוב'.</p> <p>ג) תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשות התמרור המוסמכת לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת בתחום היתר והרחובות הגובלים לתחום ההיתר.</p> <p>ד) מעליות לחניון יותאמו ככל הניתן להובלת אפניים כששני הגלגלים על ריצפת המעלית.</p> <p>ה) בחניונים תוסדר תשתית לטעינה חשמלית של כלי רכב.</p> <p>ו) רחובות היערכות לרכב חירום יוסדרו ככל הניתן במשותף למספר מבנים ומול כניסה לחניון.</p> <p>ז) תחום זיקת ההנאה יפותח ברצף מפלסים עם שטחים ציבוריים בקצותיו וללא גדרות, יהיה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה, יוצל ויואר בהתאם לשעות וסטנדרט תאורת הרחובות.</p>	



רישום שטחים ציבוריים	6.5
<p>השטחים המיועדים בתוכנית לצורכי ציבור יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב יפו ללא</p>	

<p>6.5 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.5</p>
<p>תמורה בעת ביצוע האיחוד והחלוקה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.</p>	
<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>(א) יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים על קרקעיים ותת קרקעיים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עיליים וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש, וכן ולנטיעות.</p> <p>ניתן להפחית ל 15% ובתנאי ש 5% אלה יותרו עבור החדרת אור טבעי ו/או אוורור למרתפים. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>בחישוב השטח המחלחל לא יכללו רמפות כניסה לחניונים ושטחים המיועדים לסלילה או ריצוף.</p> <p>(ב) תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תכלול נספח ניהול נגר הנדסי מפורט, במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח נגר יממתי מנוהל של לפחות 75% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח המגרש בתקופת חזרה של 1:50 שנים. הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח, כמפורט בסעיף 6.1 ב' ס"ק 2.</p> <p>(ג) מערכת התיעול תתוכנן לאור הנחיות תמ"א 1 במטרה לעמוד ביעדי מניעת הצפות, בהתאם לקיבולת מערכת הניקוז העירונית.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. (א) תנאי להיתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום הנחיות סימון ותאורה עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>(ב) תנאי להקמת מנופים ועגורנים, שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. הנחיות מעהב"ט:</p> <p>(א) נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L 810 בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L 864 בפינות מנוגדות) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6067970/1. יש לפעול לתיקון בתקלה לאלתר.</p> <p>(ב) גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 תשתיות</p> <p>(א) הטמנת תשתיות:</p> <p>כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל חשמל, ביוב, מים, תקשורת, גז ואחרות תהיינה תת קרקעיות, זאת למעט תשתיות המחייבות מופע עילי כדוגמת: אנטנות סלולאר ועמודי תאורה.</p> <p>(ב) חשמל:</p> <p>1. היתרי בניה יינתנו בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח ומתקן חשמל קיים או מתוכנן, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי ההפרדה בין קווי ומתקני חשמל ושימושי קרקע.</p> <p>2. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p> <p>3. חדרי חשמל, שנאים ותקשורת ימוקמו כחלק מהמבנה, עם העדפה למיקום בחניונים בתת הקרקע.</p> <p>4. באישור מהנדס הועדה המקומית, ניתן יהיה להקים תחנת טרנספורמציה במבנה תת קרקעי</p>	<p>6.8</p>

<p>תשתיות</p> <p>נפרד, שקועה חלקית בתת הקרקע או במפלס הקרקע, ובתנאי שלא יוטלו מגבלות בניה כתוצאה ממיקומה וללא הקטנת תכסית פנויה מותרת, על ובתת הקרקע.</p> <p>ג) תשתית לטעינת רכב חשמלי:</p> <p>בחניונים ותאפשר הכנה לתשתית לטעינת רכב חשמלי, ובכלל זה הקצאת חדרי השנאה בהיקף מתאים.</p>	<p>6.8</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>א) קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה:</p> <p>1. תנאי להיתר עבודות חפירה, עבודות עפר ובנייה יהיה הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים. מסמך זה יועבר לאישור מה"ע או מי מטעמו.</p> <p>2. מניעת המטרדים תהיה בהתאמה לשלביות ביצוע התוכנית ולמיקום אתרי העבודה וההתארגנות.</p> <p>ב) מערכות אוורור:</p> <p>יובטחו פתרונות ורטיקליים למערכות האוורור של הבניינים, ובכלל זה אוורור החניונים. פליטת האווריר תהיה במפלס הגג בתחום הבניינים. לא תותר פליטת אוויר במפלסי הולכי הרגל ו/או בשטחים המיועדים לשימוש הציבור הרחב.</p>	<p>6.9</p>
<p>זיקת הנאה</p> <p>א) השטח המסומן בתשריטת כתחום "זיקת הנאה למעבר רגלי", מיועד לאפשר מעבר חופשי ללא הגבלה של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור תירשם הערה בספרי המקרקעין.</p> <p>ב) שינוי בגבולות ותוואי זיקת הנאה לא יהוו שינוי לתוכנית זו ובתנאי שסך כל השטח הכולל לזיקת הנאה יישמר וישמרו המעברים הנדרשים בין הרחובות ושטחי הציבור הפתוחים.</p> <p>ג) תחום זיקת הנאה יהיה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה.</p> <p>ד) בתחום זיקת הנאה יותר מעבר תשתיות.</p> <p>ה) זיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע:</p> <p>יותר מעבר כלי רכב בחניונים בין מרחבי תכנון א' + ב' כמפורט בסעיף 4.1.2 ב'.</p>	<p>6.10</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א) הוראות מעבר:</p> <p>כל עוד לא הוצא היתר בנייה על פי תוכנית זו תתאפשר הוצאת היתרים לצרכים הבאים בלבד:</p> <p>1. תוספת מעלית.</p> <p>2. תוספת מרכיבי חיזוק ללא תוספת שטחים.</p> <p>3. שיפוץ להסרת מפגעים.</p> <p>ב) שימושים קיימים מאושרים בתחום התוכנית החורגים מהוראותיה ייחשבו לשימושים חורגים מותרים עד להוצאת היתר בניה ראשון במרחב התכנון בו נמצאת החלקה עבורה מבוקש השימוש החורג.</p>	<p>6.11</p>
<p>איחוד וחלוקה</p> <p>א) התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p> <p>ב) החלוקה מחדש תבוצע על פי לוח ההקצאות ללא הסכמת הבעלים, ותירשם בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ג) שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה, המצויינים בטבלת הקצאה ואיזון, ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות בשטח והכנת תוכנית לצרכי רישום. שינויים אלה לא יחשבו כשינוי לתוכנית.</p>	<p>6.12</p>

6.13	סטיה ניכרת
	(א) תוספת שטחי בניה מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית. (ב) המרת שטחים בין שימושי המסחר ושימושי המגורים תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל מרחב תכנון ימומש ויוקם בשלמותו ובשלב אחד. לא יתאפשר פיצול היתרי בניה ביעוד מגורים ומגורים ד' לבניינים בודדים בתחום מרחב התכנון, בשלביות ועל חלק מהחלקה בלבד.	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99