

## נספח "יד" – בוטל

## נספח "טו" – פרוטוקול היזם

**פי.בי. החברה לפינוי בינוי בע"מ, ח.פ. 1-400259-51, (להלן: "החברה")**

**פרוטוקול**

מישיבת מועצת המנהלים של החברה שנועדה ונתקיימה בתאריך \_\_\_\_\_

**נוכחים:**

כל מנהלי החברה המהווים מניין חוקי.

**ליו"ר נבחר:**

מר אורן שמני

**על סדר היום:**

1. התקשרות בהסכם פינוי בינוי עם בעלי הזכויות במתחם אח"י דקר בנווה שרת הידוע גם כחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ בשכונת נווה שרת בתל אביב (להלן: "המקרקעין", "בעלי הזכויות" ו"הסכם לפינוי בינוי" בהתאמה).

2. חתימה על כל המסמכים הנדרשים לשם הוצאתו של הסכם לפינוי בינוי מן הכוח אל הפועל, לרבות חתימה על ההסכם עצמו, נספחיו, בקשה לרישום הערת אזהרה, שטרי מכר, שטרי חכירה, יפויי כוח בלתי חוזרים לטובת עוה"ד ממושרד ברקמן וקסלר בלום ושות' ו/או ממושרד עוה"ד ש. בירן ושות' (להלן: "עוה"ד"), שטרי משכנתא, כתבי התחייבות לרישום משכנתא, טפסי דיווח לרשויות המס, מסמכי רישום לרבות בקשה לרישום הערת אזהרה ו/או ביטול הערות אזהרה, מסמכי רישום ו/או ביטול שעבודים וכל מסמך אחר הנדרש במסגרת העסקה הנ"ל (להלן: "מסמכי העסקה").

3. חתימה על יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה אשר תירשם לטובת החברה בגין הסכם לפינוי בינוי לרבות בקשה למחיקת הערת אזהרה ו/או כל מסמך אחר הנדרש לשם מחיקת הערת האזהרה כאמור (להלן: "מסמכי המחיקה").

4. הסמכת \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (בצירוף חותמת החברה או שמה המודפסת) לחתום בשם החברה על הסכם לפינוי בינוי על נספחיו, מסמכי העסקה, מסמכי המחיקה וכל מסמך אחר הנדרש במסגרת העסקה הנ"ל.

לאחר שהנוכחים ויתרו על כל דרישה פורמלית לרבות הודעה ביחס למועד כינוס הישיבה, מקומה וסדר יומה.

**הוחלט פה אחד כדלקמן:**

- להתקשר עם בעלי הזכויות במקרקעין בהסכם לפינוי בינוי.
- לחתום על כל המסמכים הנדרשים לשם הוצאתו של הסכם לפינוי בינוי מן הכוח אל הפועל, לרבות הסכם לפינוי בינוי על נספחיו, מסמכי העסקה, מסמכי המחיקה וכל מסמך אחר הנדרש במסגרת העסקה הנ"ל.
- להסמיך את \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (בצירוף חותמת החברה או שמה המודפסת) לחתום בשם החברה על הסכם לפינוי בינוי על נספחיו, מסמכי העסקה, מסמכי המחיקה וכל מסמך אחר הנדרש במסגרת העסקה הנ"ל.

\_\_\_\_\_  
חתימת יו"ר

**אישור עורך דין**

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, של פי.בי. החברה לפינוי בינוי בע"מ, ח.פ. 1-400259-51 (להלן - "החברה"), מאשר/ת בזאת כדלהלן:

- החברה קיימת ורשומה כדין ושמה דלעיל לא שונה.
- בהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה כפי שהם כיום רשאית החברה לבצע את ההחלטות הנזכרות בפרוטוקול דלעיל ולבצע את העסקה המבוקשת.
- המשתתפים במועצת המנהלים הם מנהלי החברה.
- ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ביחד, מוסמכים לחתום בשם החברה בהתאם להחלטה הנ"ל לרבות על שטר העסקה וההחלטה הנ"ל מחייבת את החברה לעניין זה. מר \_\_\_\_\_, יו"ר הדירקטוריון, חתם על הפרוטוקול הנ"ל, מוסמך לחתום עליו ואני מאמתת את חתימתו.

\_\_\_\_\_  
עוה"ד

---

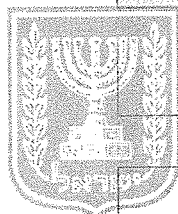
## נספח "טז" – תקנון התכנית שאושרה להמלצה בוועדה המקומית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0201319

פינוי בינוי אח"י דקר שכונת נווה שרת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## דברי הסבר לתכנית

הפרויקט הינו פרויקט התחדשות עירונית בשכונת נווה שרת במתחם אח"י דקר.

התכנית הינה במסגרת מדיניות התחדשות עירונית בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 (בהכנה) כלהלן :

1. שיפור מערך המרחב הציבורי במרחב על-ידי פיתוח ואירגון מחדש של מערך הרחובות, השבילים, הגינות הציבוריות ושל שבילי האופניים.

2. יצירת תמהיל דירות מגוון, לרבות דירות במיבנים בהם התחזוקה היומיומית היא בהישג יד.

3. יצירת מערך בינוי המשלב בניה גבוהה עם בנייה מירקמית המלווה את הרחובות והצירים הציבוריים.

4. שילוב צרכים ושרותים עירוניים נוספים כמו מסחר, ושל שימושים ציבוריים כגון גני ילדים, מעונות יום וכד'

5. רצף של בינוי חדש מהכניסה הראשית לשכונה (צומת בית אל ודבורה הנביאה), המתחבר לפרויקט ההתחדשות העירונית הקיים במתחם בית אל (תכנית 3463). מנקודת מפגש זו נפרס מערך מדורג של חללים ציבוריים החל ממקום ציבורי (כיכר עירונית), דרך ריאות ירוקות, מבני ציבורי שכונתי, ועד לאזורי המגורים הפרטיים.

6. שילוב במגרשים הפרטיים למגורים, של מבני ציבור כגון : גני ילדים/מעונות יום.

7. תחום התכנון כולל :

א. פינוי בשלבים של 22 מבני מגורים קיימים, הכוללים בסך הכל 451 יח"ד.

ב. בינוי של 13 מבנים חדשים הכוללים 1159 יח"ד.

ג. מגרשים ביעוד מבני ציבור ושל שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים לציבור וכן מגרשים הכוללים זיקת הנאה למעבר של הולכי רגל ושל רכב.

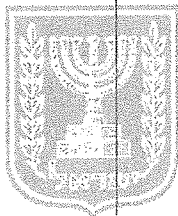
ד. מערך תחבורה, תנועה וחנייה חדש.

ה. הגדרה של זכויות בנייה והוראות בינוי.

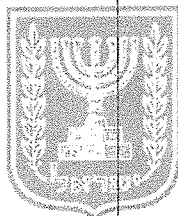
ו. הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בשטח התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

פינוי בינוי אח"י דקר שכונת נווה שרת

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

507-0201319

מספר התכנית

49.756 דונם

1.2 שטח התכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות

כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית

להפקיד את התכנית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום

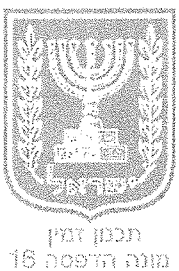
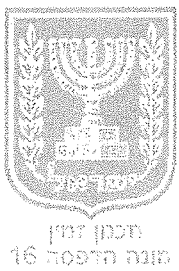
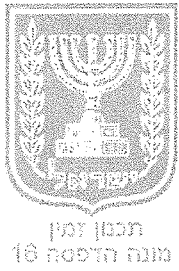
סוג איחוד וחלוקה

התכנית/בחלק מתחום התכנית

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

184942 קואורדינאטה X

669633 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	אח"י דקר		

שכונה נווה שרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6335	מוסדר	חלק		305
6337	מוסדר	חלק	66, 75-76, 81, 109, 114-125, 127	65, 113
6882	מוסדר	חלק	67	44
7321	מוסדר	חלק	73-77, 86, 99-102, 107-117, 135	104

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



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 16



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 16

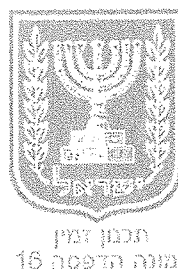
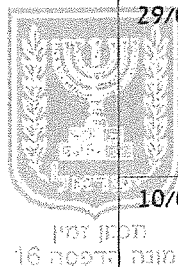
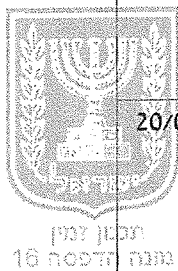


תכנון זמין  
מונה תדפיסה 16



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

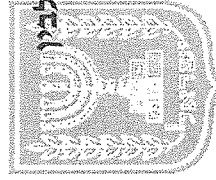
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ל/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ל/4. הוראות תכנית תא/ל/4 תחולנה על תכנית זו.	6566	3677	20/03/2013
תא/2297	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/2297 ממשיכות לחול.	3171		07/03/1985
תא/2389	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/2389 ממשיכות לחול.	3732		07/01/1990
תא/2732	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/2732 ממשיכות לחול.	4799	5433	29/08/1999
3/01/6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/01/6 ממשיכות לחול.	0		10/01/1973
3/01/9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/01/9 ממשיכות לחול.	3382	3135	25/09/1986



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
בהוראות התכנית									
כן				יואב אומן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון 1:			יואב אומן			1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר גליון 1:	05/06/2014		יואב אומן	02/06/2014		1: 1250	מחייב	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	26/10/2014		יואב אומן	23/10/2014	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	26/10/2014		בועז גרוס	22/10/2014	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח שלביות	26/10/2014		יואב אומן	23/10/2014	3	1: 1000	מנחה	פינוי בינוי
לא	נספח שלביות-תכנית	26/10/2014		יואב אומן	23/10/2014	1	1: 500	מנחה	פינוי בינוי
לא	תכנית העצים	12/05/2015		גיל רוזנברג	20/02/2011	1	1: 1000	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	12/05/2015		גיל רוזנברג	18/02/2011	13	1: 1	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

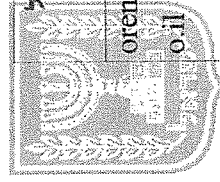


מסמך מס' 507-0201319  
מועד תדפיס 16

## 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
חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי	פ.בי.חברה לפינוי בינוי בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6295294	03-6297868	03-6297868	oren@udv.co.il



תכנון ומבן  
מנהל תדפוס 10

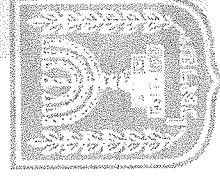
### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פ.בי.חברה לפינוי בינוי בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6295294	03-6297868	oren@udv.co.il

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

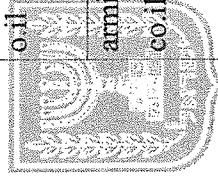
### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יואב אומן	117714	טיטו אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2222222	073-2222227	shira@tito.co.il

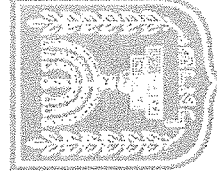


תכנון ומבן  
מנהל תדפוס 10

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	חשוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
boaz@dgsh.co.il		03-7554444	2	דרך בן גוריון	רמת גן	רמת גן	דגש הנדסה תכנון תנועה בע"מ	111926	בועז גורס	יועץ החברה	מהנדס
armi@armig.co.il		050-5238334	2	הבונים	רמת גן	רמת גן	ארמי גריןשטיין הנדסה גיאודטית	392	ארמי גריןשטיין	מודד	מודד
shl@shl.co.il	02-6427103	02-6427684	34	(*)	ירושלים	ירושלים	לשם שפר איכות הסביבה בע"מ		רון לשם	יועץ סביבתי	ד"ר
e-pstrnk@zaha v.net.il		054-4213192	10	פראנקל	תל אביב-יפו	תל אביב-יפו			אהוד פסטרנק	יועץ כלכלי	כלכלן
gillluckly@s mile.net.il	072-2766519		36	הגליל	אור יהודה	אור יהודה			גיל רוזנברג	סוקר עצים	



תכנון זמין  
מונה תדפסה 16



תכנון זמין  
מונה תדפסה 16

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה תדפיס 16

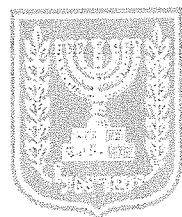
כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

התחדשות עירונית ע"י:

- פינוי והריסה של מבנים קיימים ובינוי בשלבים של בנייני מגורים אשר בחלק מהם שיטחי מסחר בקומת הקרקע ושל מבני ציבור.
- הוספת שטחים ירוקים (שצ"פ ושפ"פ)
- שינוי של מערך הרחובות, התנועה והחנייה.
- קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ולרכב.
- קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח.
- קביעת שלביות פיתוח ומימוש זכויות בנייה למגורים, למסחר ולמבני ציבור.
- איחוד וחלוקה מחדש בשטח התכנית.



תכנון זמין  
מונה תדפיס 16

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

התחדשות עירונית ע"י:

- פינוי בשלבים של 22 בנייני מגורים ( הכוללים 451 יח"ד ) ובנייה מחדש בשלבים של 1159 יח"ד ב-7 מבני מגורים חלקם בני ק.קרקע ומעליה 25 קומות, וחלקם בני ק. קרקע ומעליה 27 קומות וכן 6 מבני מגורים בני ק. קרקע ומעליה 9 קומות.
- ב-3 ממבני המגורים מותר שילובם של שטחי מסחר מקומי ו/או תעסוקה מקומית זעירה.
- קביעת שצ"פים ושפ"פים עם זיקות הנאה ליצירת מערך של שבילים ירוקים ציבוריים היוצרים רצף של פעילות הולכי רגל לאורך ולרוחב המתחם ולרבות רחבה ציבורית ירוקה בלב השכונה.
- קביעת דרכים חדשות וחניות ציבוריות לאורכן וביטול קיימות.
- קביעת זכויות בנייה והוראות בינוי לשימוש המגורים, המסחר ושימושים ציבוריים.
- קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ולרכב בתכנית.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בשטח התכנית.



תכנון זמין  
מונה תדפיס 16

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

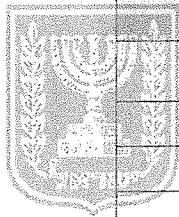
49.756

תכנון זמין  
מונה תדפיסה 16

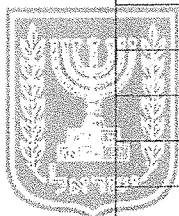
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	840	+18,199	19,039		בתאי שטח 201,202 לפי תכנית ל 4
מגורים (יח"ד)	יח"ד	451	+708	1,159		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	55,954	+64,622	120,576		כולל 16266 מ"ר למרפסות
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+600	600		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין  
מונה תדפיסה 16

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	509 - 501
דרך מוצעת	516 - 510
דרך משולבת	517
מבנים ומוסדות ציבור	202, 201
מגורים ד'	1A, 2A, 3A, 4A, 7A, 8A
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4B, 6A
שטח פרטי פתוח	1B, 2B, 3B, 4C, 4D, 6B, 7B, 8B
שטח ציבורי פתוח	409 - 404, 402

תכנון זמין  
מונה תדפיסה 16

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	505, 504, 502, 501
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	513
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	1A, 2A, 8A
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4B, 6A
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	1B, 2B, 4C, 4D, 6B, 7B, 8B
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	409
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	511
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	2A
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	505
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	511
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	2A, 3A, 4A, 8A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	2B, 3B, 4C
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	504, 502
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	510

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1A, 3A, 4A, 8A
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4B
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	1B, 2B, 3B, 4C, 4D, 6B, 7B, 8B
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	409
חזית מסחרית	מגורים ד'	1A, 2A, 8A
מבנה להריסה	דרך מוצעת	514 - 511
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	202, 201
מבנה להריסה	מגורים ד'	1A, 2A, 3A, 4A, 7A, 8A
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4B
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	2B, 4C, 8B
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	409, 404
ציר אופניים	דרך מאושרת	508, 503 - 501
ציר אופניים	דרך מוצעת	515, 514, 511, 510

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני ציבור	2,882	5.79
דרכים	12,094	24.31
מגורים	29,211	58.71
שבילים	1,614	3.24
שטח למתקני הנדסה	28	0.06
שצ"פ	3,928	7.89
סה"כ	49,757	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,113.35	12.29
דרך מוצעת	7,243.75	14.56
דרך משולבת	197.65	0.40
מבנים ומוסדות ציבור	5,996.59	12.05
מגורים ד'	17,340.51	34.85
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4,534.74	9.11
שטח פרטי פתוח	3,955.74	7.95
שטח ציבורי פתוח	4,374.3	8.79
סה"כ	49,756.63	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

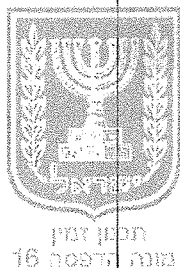
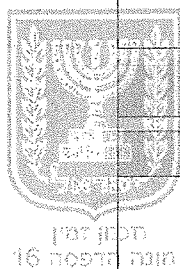
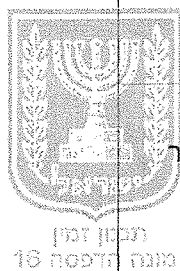
4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>בתאי שטח 1A,2A,3A,4A,5A,7A,8A</p> <p>1. מגורים.</p> <p>2. בתאי שטח 1A,2A,8A תתוכנן חזית מסחרית כמסומן בתשריט.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. בתאי שטח 1A; 2A; 8A יותרו בקומת הקרקע בלבד שימושים כגון: חנויות, בתי קפה, משרדים לבעלי מקצוע חופשיים, סטודיו לאומנים, ושימושים דומים, הכל לאחר ששוכנע הועדה המקומית וניתן אישורה של היחידה לאיכות הסביבה, כי אין בשימושים אלה משום מטרד לשימוש המגורים שבאותו מבנה.</p> <p>2. בתאי שטח 1A,2A,8A מותרת הקמת קולונדה לאורך החזית המסחרית. פרטי הקולונדה יהיו אחידים בכל המבנים שבתחום תכנית זו ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>3. אכסדרת הכניסה לבנייני המגורים תופרד מן המסחר באופן שלא יהווה מטרד לדיירי בניין המגורים.</p> <p>4. בתאי שטח 3A,8A המרחק בין הבנינים לא יפחת מ- 10 מ'.</p> <p>5. בתאי שטח 6A; 7A המרחק בין הבנינים לא יפחת מ- 15 מ'.</p> <p>6. שטחו המירבי של 20% מסך כלל יחיד הכלולות בתכנית יהיו 70 מ"ר עיקרי.</p> <p>7. גובה המירבי הכולל של קומת הקרקע יהיה 6.8 מ'. תותר הקמת יציע ששטחו הכולל לא יעלה על 50% משטח הכולל של קומת הקרקע.</p> <p>8. בקומת הקרקע יותרו השימושים הבאים: אכסדרת (לובי) כניסה, דירות מגורים, חזית מסחרית (כמסומן בתשריט), מתקנים טכניים והנדסיים כגון: מיזוג אוויר, דחסנית, ח. אשפה, ח. שנאים, ח. תקשורת, אחסנה לרבות עגלות ואופניים לכלל דיירי הבניין וכיוצ"ב. בשטח היציע תותר הקמת שרותים טכניים, מחסני דיירים, מועדון דיירים וכיוצ"ב.</p> <p>9. יותרו 6 קומות מרתפי חניה. לשימושים של: חניה, מחסנים, כללים ודירתיים, חדרי מדרגות, לובי קומתי ומתקנים הנדסיים לשירות הבנין. תותר תוספת קומות לשימוש של חניה באישור מהנדס העיר.</p> <p>10. בקומת המרתף העליונה מותרים שימושים של מועדון דיירים, ח. כושר וכיוצ"ב.</p> <p>11. לא תותר הקמת גדרות שיפרידו בין שיטחי השפ"פ והשצ"פ.</p> <p>12. קומת גג- לשימוש של מתקנים טכניים והנדסיים.</p> <p>13. תכסית המרתף לא תעלה על 90% משטח המגרש כולל השפ"פ הצמוד אליו.</p> <p>14. בנוסף לכניסות רכב לתחומי המרתפים, תותר הסדרת כניסות רכב לתחומי המגרשים לצרכי חרום ושרות בלבד ובאישור אגף התנועה בעיריית ת"א-יפו.</p>
4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>בתאי שטח 4B,6A</p> <p>יותרו מגורים ומבני ציבור בקומת הקרקע.</p> <p>בתאי שטח 4A לא יותרו מבני ציבור.</p>
4.2.2	הוראות



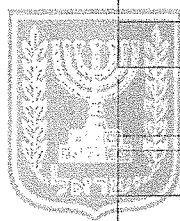
4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. שטחו המירבי של 20% מסך כלל יחיד הכלולות בתכנית יהיו 70 מ"ר עיקרי. 2. גובה המירבי הכולל של קומת הקרקע יהיה 6.8 מ'. תותר הקמת יציע ששטחו הכולל לא יעלה על 50% משטח הכולל של קומת הקרקע. 3. בקומת הקרקע יותרו השימושים הבאים: אכסדרת (לובי) כניסה, דירות מגורים, חזית מסחרית (כמסומן בתשריט), מתקנים טכניים והנדסיים כגון: מיזוג אוויר, דחסינית, ח. אשפה, ח. שנאים, ח. תקשורת, אחסנה לרבות עגלות ואופניים לכלל דיירי הבניין וכיוצ"ב. 4. יותרו 6 קומות מרתפי חניה. לשימושים של: חניה, מחסנים, כללים ודירותיים, חדרי מדרגות, לובי קומתי ומתקנים הנדסיים לשירות הבנין. תותר תוספת קומות לשימוש של חניה באישור מהנדס העיר. 5. בקומת המרתף העליונה מותרים שימושים של מועדון דיירים, ח. כושר וכיוצ"ב. 6. לא תותר הקמת גדרות שיפרידו בין שיטחי השפ"פ והשצ"פ. 7. קומת גג- לשימוש של מתקנים טכניים והנדסיים. 8. תכסית המרתף לא תעלה על 90% משטח המגרש כולל השפ"פ הצמוד אליו. 9. בנוסף לכניסות רכב לתחומי המרתפים, תותר הסדרת כניסות רכב לתחומי המגרשים לצרכי חרום ושרות בלבד ובאישור אגף התנועה בעיריית ת"א-יפו.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בתאי השטח 4A, 4B יותרו בנייני מגורים. בקומת הקרקע של תא מס' 4B בלבד (בניין 8) מותר שימוש של מבני ציבור כגון: גני ילדים, מעונות יום, סיפריות, מועדוני נוער, אולם לאספות וכו'. הכל בהתאם לתכנון מפורט ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>2. בתא השטח 6A יותר מגדל מגורים. בקומת הקרקע ובחלק מהקומה הראשונה הפונה לשצ"פ ניתן יהיה למקם מבני ציבור כגון: גני ילדים, מעונות יום, סיפריות, מועדוני נוער, אולם לאספות וכו'. הכל בהתאם לתכנון מפורט ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>3. אבסדרת הכניסה לבנייני המגורים תופרד מהכניסה לשימושים הציבוריים, באופן אשר לא יהווה מטרד לדיירי בניין המגורים.</p>
ג	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>השטחים לצרכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית.</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בתאי שטח 201, 202 יותרו מבני הציבור שישמשו כהגדרתם בחוק.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1. הבניינים המסומנים להריסה בתא שטח 201 (אחי דקר 37, 39) יחרסו לאחר איכלוס מתחם בשלמותו.</p> <p>2. הבנין המסומן להריסה בתא שטח 202 (אחי דקר 8) יחרס לאחר איכלוס מתחם ג'.</p>
4.4	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בתאי שטח 402, 404-409</p>
	<p>1. איזור זה ישמש כשטח פתוח לכלל הציבור ויכלול גינות ופיתוח לרבות מגרשי משחקים, מתקני ספורט, הצללות, שבילים וריצופים וכמו כן מתקנים הנדסיים.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p>

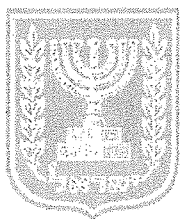
4.4	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
א	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>תותר חניה תת קרקעית בתא מס' 409 לטובת המגורים ומבני הציבור שבתא שטח מס' 6A . זכויות לחניונים אלו יהיו במסגרת הזכויות התת הקרקעיות של המגרשים.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>עבודות הפיתוח בתחום התכנית כולן או חלקן, יבוצעו ע"י הרשות המקומית או ע"י בעל היתר בנייה שיוצא מכחה של תכנית זו.</p> <p>תשלום היטלי הפיתוח בהתאם להסכם פיתוח ככל שיחתם בין הצדדים.</p>
ג	<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>בתא שטח מס' 405 תותר זכות מעבר לרכב לצורך תפעול מבני הציבור שבתא שטח מס' 201.</p>
ד	<p><b>פיתוח תשתית</b></p> <p>היטלי פיתוח בהתאם להסכם פיתוח שיחתם בין הצדדים.</p>
ה	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>השטחים הציבוריים הפתוחים ירשמו על שם הועדה המקומית.</p>
4.5	<b>שטח פרטי פתוח</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	<p>בתאי שטח 1B,2B,3B,4B,4D,6B,7B,8B ,</p> <p>1. איזור זה הינו שטח פרטי פתוח המצורף לתאי השטח הסמוכים כמפורט:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תא שטח 1B מצורף לתא שטח 1A לשימוש הדיירים.</li> <li>- תא שטח 2B מצורף לתא שטח 2A לשימוש הדיירים.</li> <li>- תא שטח 3B מצורף לתא שטח 3A לשימוש הדיירים.</li> <li>- תאי שטח 4C,4D מצורפים לתאי שטח 4A,4B לשימוש הדיירים.</li> <li>- תא שטח 6B מצורף לתא שטח 6A לשימוש הדיירים.</li> <li>- תא שטח 7B מצורף לתא שטח 7A לשימוש הדיירים.</li> <li>- תא שטח 8B מצורף לתא שטח 8A לשימוש הדיירים.</li> </ul> <p>2. באיזור זה יותר גינון, נטיעות,ריצוף,ריהוט גן כגון: ספסלים, פרגולות ותאורה.</p> <p>3. תותר חניה תת קרקעית.</p>
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. לא יותרו גדרות בין השפ"פ והשצ"פ ובין המגורים לשפ"פ.</p> <p>2. תחזוקת השפ"פ תהיה באחריות העירייה.</p> <p>3. תינתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטח השפ"פ.</p> <p>4. יותר מעבר לרכבי שרות (תפעולי, כבאות) באישור מחלקת התנועה.</p>
4.6	<b>דרך מאושרת</b>
4.6.1	<b>שימושים</b>
	בתאי שטח: 501-509 יותר מעבר מוטורי.
4.6.2	<b>הוראות</b>



4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	בתאי שטח 510-516 יותר מעבר מוטורי
4.7.2	הוראות
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	בתא שטח 517 יותר מעבר מוטורי.
4.8.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בהשריט המצב המוצע.

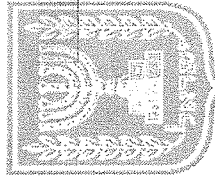
1. קוי הבני בהתאם למסומן בתשריט.

2. תותר קומה טכנית כפולה.

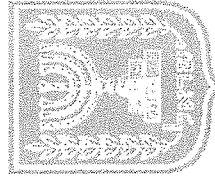
3. ניתן לנייד זכויות ויחיד מותא שטח אחד לשני בתחום התכנית.
4. מס' הקומות כולל קומות קרקע גבוהה.
5. תותר תוספת קומות חניה באישור מהנדס העיר.
6. תותר בניית מרתפי חניה מתחת לשפ"פ.

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

- (1) חזית מסחרית במסומן בתשריט..
- (2) אחסנה 121 מ"ר + קולונדה 213 מ"ר.
- (3) אחסנה 97 מ"ר + קולונדה 150 מ"ר.
- (4) אחסנה 83 מ"ר + 75 מ"ר קולונדה..
- (5) לפי תא/ל/4.
- (6) בקומת הקרקע בלבד.
- (7) בקומות הקרקע ובקומה ראשונה הפונה לשפ"פ וחלק מקומות הקרקע.



תכנון זמין  
מועד הדפסה 16

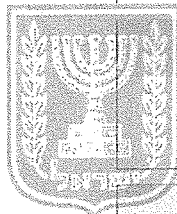


תכנון זמין  
מועד הדפסה 16

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>אדריכלות</b>	בין תאי השטח שבאיזור מגורים ד' ובאזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ניתן להעביר זכויות בניה למגורים (יח"ד, שטחים עיקריים ושיטחי שרות מעל פני הקרקע) בהיקף שלא יעלה על ..... כל זאת לצורך פתרון בעיות המונעות את מימוש התכנית כמו סרוב דיירים להליכי הפינוי וכו"ב.
<b>6.2</b>	<b>אדריכלות</b> <b>סימון בתשריט : חזית מסחרית</b>	בתאי שטח מס : 1A,2A,8A תותר חזית מסחרית גבוהה בקומת קרקע בתאום ואישור היחידה לאיכות הסביבה.
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>	א. החניה ליח"ד ששיטחן העיקרי עולה על 100 מ"ר תהיה על-פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה. ב. החניה ליח"ד ששיטחן העיקרי קטן מ-100 מ"ר תהיה על-פי תקן של מקום חניה אחד לכל יח"ד. ג. תוספת קומת מרתף ו/או תוספת שטח בקומת המרתף לשימוש של חניה תת-קרקעית ולצורך עמידה בתקני החניה, לא יחשבו כסטייה מהוראות תכנית זו. ד. שינוי מיקום היציאות והכניסות לרכב אל מגרשי הבניה יהיה בסמכות מהנדס העיר.
<b>6.4</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח מס': 201,202,402,404-409,501-515,517, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק תכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	א. יש להבטיח כי 15% משטח המגרש יישאר כשטח חדיר למים עבור החדרת מי נגר וניקוז תת"ק או כל אמצעי החדרתה אחר בהתאם לתכנית תמ"א 34 ב' 4 ובתאום עם מנהל רשות המים. ב. מי הנגר יופנו ככל הניתן אל השצ"פ בתחום התוכנית. השטח המגונן יהיה נמוך ככל הניתן מסביבו מחופה בחומר חדיר למים כגון : חצץ/ דשא/ חלוקים על מנת לאפשר החדרת מי נגר. לא יתאפשרו מסגרות אבן גבוהות מסביב לשטחים המגוננים. השטחים המגוננים לא יגודרו בחומרים בלתי חדירים. ג. מהירות זרימת המים, בשטח התכנית, תרוסן באמצעים כגון גדרות אבן ובמקביל לקווי הגובה, ככל הניתן.
<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	א. הגשת תוכניות פיתוח ותשתיות תהיה באישורו של מהנדס הרשות. ב. ינטעו עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפ"ע כתנאי להיתר בניה. ג. קבלת הנחיות המשרד להגנת הסביבה לנושא פינוי פסולת בניין ועודפי עפר. ד. השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י נציג משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

<b>6.7 זיקת הנאה</b>	
בתאי שטח 1A,2A,3A,4A,4B,6A,7A,8A, תותר זכות מעבר מוטורית עבור משאיות וכל ורכבי כיבוי והצלה בלבד בהתאם לתכנון מפורט ובתיאום עם עיריית תל אביב.	



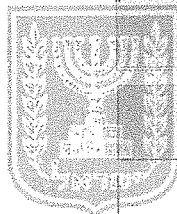
תכנון זמין  
מונה תדפיסה 16

<b>6.8 זיקת הנאה</b>	
1. תהיה זיקת הנאה לכלי רכב עבור כניסה לחניון תת קרקעי משותף לתאי שטח 6A,7A. 2. תהיה זיקת הנאה לכלי רכב עבור כניסה לחניון תת קרקעי משותף לתאי שטח 4A,4B.	

<b>6.9 הריסות ופינויים</b>	
א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה, המבנים יהרסו בשלבים כמפורט בסעיף 7.1. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה. ג. היתרי בנייה יינתנו כמפורט בשלבי הביצוע.	

<b>6.10 הנחיות מיוחדות</b>	
1. השפ"פ יתוחזק ע"י העירייה. 2. לכל בניין תהיה חב' ניהול ואחזקה.	

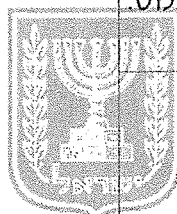
## 7. ביצוע התכנית



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 16

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתחם א' היתר בניה לבנינים בתאי שטח מס': 1A; 2A; 3A	בהתאם לנספח השלבויות, הריסת מיבנים שכתובתם בית אל 3, בית אל 5, אח"י דקר 17-21, אח"י דקר 25-27, אח"י דקר 29, אח"י דקר 31, סה"כ 173 יח"ד.
2	מתחם ב' היתר בניה לבנינים בתאי שטח מס': 4,5A	בהתאם לנספח השלבויות, 1. הריסת מיבנים שכתובתם אח"י דקר 20, אח"י דקר 22, אח"י דקר 24, אח"י דקר 26, אח"י דקר 28 אח"י דקר 33. 2. הריסת מבנים שכתובתם : אח"י דקר 37, אח"י דקר 39. תהיה לא יאוחר משלב האיכלוס סה"כ 134 יח"ד
3	מתחם ג' השלמת כל התכנית	בהתאם לנספח השלבויות, 1. הריסת בניינים שכתובתם- אח"י דקר 5, אח"י דקר 7, אח"י דקר 10, אח"י דקר 12, אח"י דקר 14, אח"י דקר 30, אח"י דקר 10, בית אל 9-11. 2. הריסת מבנה באח"י דקר 8 תהיה לא יאוחר משלב האכלוס. סה"כ 144 יח"ד.

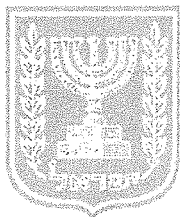


תכנון זמין  
מונה תדפיסה 16

### 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



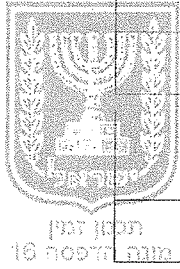
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



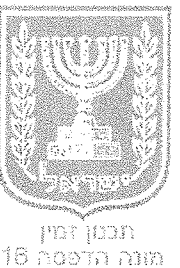
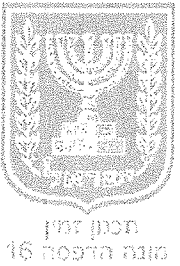
## 8. חתימות



מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חברה/תאגיד ממשלתי	חתימה:
	פי.בי חברה לפינוי בינוי בע"מ	514002591	

יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
	פי.בי חברה לפינוי בינוי בע"מ	514002591	

עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יואב אומן	עורך ראשי	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
	טיטו אדריכלים בע"מ		



---

נספח "ז" – נוסח יפוי כח נוטריוני של רוכשי דירות היזם

(יצורף בהמשך)

נספח "יח" – נוסח תקנון בית משותף לשטחי המסחר

(יצורף בהמשך)

## נספח "יט" – פירוט בעלי היחידות במתחם הפועלים מטעם היזם

להלן שמות בעלי הדירות במתחם הפועלים מטעם היזם:

1. גבאי ספי

2. שרר ליאור

3. מסיקה שרית

4. בן יקר משה