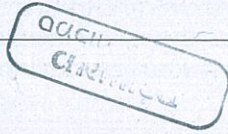


הוראות התכנית



תכנית מס' 507-0733741



תא/מק/3794 התחדשות עירונית קהילת לודג'



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0733741 תא/מק/3794 התחדשות עירונית קהילת לודג'		
אפשרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך	פרוטוקול	החלטה
30/10/2024	ב24-0019	החלטה
13/11/2024	ב24-0021	החלטה
09/07/2025	ב25-0015	החלטה
23/07/2025	ב25-0016	החלטה
מנהל האגף	מנהל העיר	ליאור שפירא, עו"ד
אורלי אראל	אהוד כרמלי, אדרי	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
א. ל. אראל		תאריך

ג. י.



אלי לוי
מנהל אגף תכנון העירייה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.ipan.gov.il/SV4/1/5000993757/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית בשטח של כ- 31.6 דונם ממוקמת בשכונת הדר יוסף. גבולותיה- בצפון רחוב הדר יוסף, בדרום רחוב שטרית בכור, ממזרח ומערב מוקפת השכונה בשטחים ציבוריים פתוחים הכוללים חורשת אשלים ייחודית.

מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית וזאת ע"י איחוד וחלוקה ללא הסכמה לטובת מגרשי מגורים המשלבים חזית מסחרית/פעילה בקומת הקרקע בדופן הפונה לרחוב הדר יוסף ובמעברים אל השכונה ממערב, מבני ציבור, מעברים לטובת הציבור ושטחים פתוחים ציבוריים, בהתייחס למיקום התכנית בפינת שתי דרכים ראשיות ומרכזיות, רחוב שטרית בכור ורחוב בני אפרים. כמו כן התכנית קובעת דרך חדשה היוצאת מחלקו הדרומי של רחוב קהילת לודג' ומחברת בינו לבין רחוב שטרית בכור. כל זאת בכדי לצור נגישות וחיבור השכונה אל הרשת העירונית הקיימת ולציר הקו הירוק של המתע"ן, וכן כדי לייצר חיבור בפנים השכונה בין השטחים הפתוחים במזרח ובמערב התכנית.



התכנית קובעת את הריסתם של מבני המגורים הקיימים הכוללים 258 יח"ד והקמת מבני מגורים חדשים ובהם 740 יח"ד, מתוכן 15% יחידות דיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. התכנון שם דגש על מרחב ציבורי איכותי בשילוב שטחים פתוחים ובניה מרקמית, הגדלת השטחים הציבוריים הפתוחים והגדלת השטחים למבני ציבור. כל אלו על מנת ליצור סביבה ראויה ומענה לצרכי התושבים. תכנית הבינוי שמה דגש על בניה מרקמית לצד בניה גבוהה, על ידי תכנון מבנים בני 10 קומות לצד שלושה מבנים בני עד 19 קומות בשילוב קומות מסד, ועל קישוריות ונגישות טובה ע"י הוספת מעברים המחברים את השכונה ממזרח למערב ותכנון מחדש של חתך הדרך ברחוב קהילת לודג' והרחבתו באמצעות זיקות הנאה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/מק/3794 התחדשות עירונית קהילת לודג'
------------------------	-----------	--

מספר התכנית	507-0733741
-------------	-------------

שטח התכנית	31.683 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9), א62 (ג)
---------------	---

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 182962

קואורדינאטה Y 668488

1.5.2 תיאור מקום

שכונת הדר יוסף, תל אביב

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	קהילת לודג'	13	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	7	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	9	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	19	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	12	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	14	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	6	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	10	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	5	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	26	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	20	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	4	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	29	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	21	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	17א	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	8	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	27	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	23	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	19א	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	1	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	2	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	11	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	17	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	33	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	18	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	28	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	3	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	24	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	25	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	22	

תל אביב-יפו	קהילת לודג'	37	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	15	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	35	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	16	
תל אביב-יפו	קהילת לודג'	31	

הדר יוסף

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6636	מוסדר	חלק	421-454, 459, 486-492, 665	88, 174, 200, 203, 209, 409, 509-510, 666

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תתל/ 71 ג</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71 ג. הוראות תכנית תתל/ 71 ג תחולנה על תכנית זו.	7597	214		02/10/2017
<u>תממ/ 5</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
<u>תא/ ג/ 1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ותכנית ג 1 ממשיכה לחול בהוראות העיצוב שלה. לא יחולו זכויות בניה, צפיפות ותוספת קומות מתוקף תכנית ג'1.	5705	3996		20/08/2007
<u>תא/ ח</u>	שינוי	תכנית זאת משנה רק את המפורט בתכנית תא/ח וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול.	4978	2239		16/04/2001
<u>תא/ ל</u>	החלפה		0			19/02/1953
<u>תא/ ל/ 2</u>	החלפה		3527	819		01/02/1988
<u>תא/ ע/ 1</u>	שינוי	תכנית זאת משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר הוראות תכנית תא/ע/1 ממשיכות לחול.	5264	1594		15/01/2004
<u>תא/ 3440</u>	החלפה		5526	4150		10/05/2006
<u>507-0271700</u>	שינוי	תכנית צ'. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/צ ממשיכות לחול.	7304	8757		18/07/2016
<u>תא/ 5000</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/5000. הוראות תכנית תא/5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
<u>תא/ מק/ 2204</u> <u>א</u>	החלפה		5201			01/07/2003
<u>תא/ 2204</u>	החלפה		3240			22/08/1985
<u>תא/ 254</u>	החלפה		0			26/11/1953

1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אבנר ישר		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		אבנר ישר		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		1: 500	1	21/08/2025	נינה עמיר	10: 14 30/10/2025	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	נספח א' - שווי מגרשים סחירים מצב יוצא. נספח ב' - טבלת הקצאה ואיזון. נספח ג' נסחי טאבו. נספח ד' - התייחסות משפטית.		2	11/09/2025	מאיר נדלר	10: 19 30/10/2025	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע		1: 500		11/11/2025	אבנר ישר	17: 22 11/11/2025	לא
תנועה	רקע	רקע מדגים	1: 500	1	10/08/2025	עירד שרייבר	13: 06 30/10/2025	לא
סביבה ונוף	רקע	רקע מדגים	1: 500	1	30/10/2025	נתנאל בלוקא	14: 47 30/10/2025	לא
ביוב	רקע			9	19/05/2024	רועי שקדי	13: 23 30/10/2025	לא

לא	13: 24 30/10/2025	רועי שקדי	20/08/2025	1	1: 500	רקע מדגים	רקע	ביוב
לא	13: 26 30/10/2025	רועי שקדי	05/01/2025	22			רקע	ניקוז
לא	13: 26 30/10/2025	רועי שקדי	20/08/2025	1	1: 500	רקע מדגים	רקע	ניקוז
לא	13: 29 30/10/2025	רון לשם	04/09/2025	103			רקע	דוח סביבה
לא	09: 26 09/12/2024	נינה עמיר	03/12/2024	26	1: 500		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	17: 58 03/07/2024	אבנר ישר	02/07/2024	1	1: 1250		רקע	מצב מאושר
לא	12: 46 30/10/2025	מאיר נדלר	11/09/2025	25		מסמך עקרונות איחוד וחלוקה	רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	19: 48 01/02/2025	מאיר נדלר	17/12/2024	30		תקן 21	רקע	חוות דעת כלכלית



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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	דוא"ל
	פרטי			מטרופוליס התחדשות עירונית הדר יוסף 2013 בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	03-6557878	Office@metro-il.com
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300	vaadamikomit_bniya@tel-aviv.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			מטרופוליס התחדשות עירונית הדר יוסף 2013 בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	03-6557878	Office@metro-il.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבנר ישר	39815	ישר אדריכלים	תל אביב-יפו	טשרניחובסקי	18	03-6203220	mail@a-yashar.com
	מודד	מוטי אליהו	1535	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב-יפו	הברזל	3	03-6485999	medva@medva.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 47תכנון זמין
מונה הדפסה 47

office@baluka.co.il	09-7668884	125	ויצמן	כפר סבא	בלוקא אדריכלות נוף בע"מ		נתנאל בלוקא	יועץ נופי	
shl@shl.co.il	02-6427684	34	הנטקה	ירושלים	לשם שפר איכות הסביבה בע"מ		רון לשם	יועץ סביבתי	
mn@estate.co.il	03-6142323	1	בן גוריון דוד	בני ברק	צביקל שפיגל חברה כלכלית בע"מ	1683	מאיר נדלר	שמאי	
ninaalumot@gmail.com	08-9245940	69	דרך התמר	בן שמן (מושב)	אלומות		נינה עמיר	אגרונום	
roees@s-gilboa.co.il	09-9504021	3	משכית	הרצליה	גלבוע מהנדסים יועצים		רועי שקדי	יועץ תשתיות	
irad@dgsh.co.il	03-7554444	2	דרך בן גוריון דוד	רמת גן	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	4610059	עירד שרייבר	יועץ תחבורה	מהנדס



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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
בניה מגדלית	מבנה רב קומות בן עד 19 קומות כולל קומת קרקע, קומת גג וקומות טכניות.
דיור בהישג יד (דב"י)	יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
דיורית	חדר או חדרים שהם חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור הראשית, היכולים לשמש למגורי משק נפרד.
חזית פעילה/מסחרית	חזית בקומת הקרקע ובה שימושי מסחר, משרדים ככל ויהיו מאופיינים כנותני שירות לציבור מזדמן, שירותים בעלי אופי ציבורי ושימושים ציבוריים.
מבנה מרקמי	בניין בן עד 10 קומות כולל קומת קרקע, קומת גג, בתוספת מתקנים טכניים על הגג.
קומות מסד	עד חמש הקומות התחתונות בבניה המגדלית בתאי שטח 100, 102 אשר מייצרות בינוי מלווה רחוב ומהוות יחידות בינוי בעלות חזות נפרדת ביחס למגדלים אשר מתוכננים מעליהן.
שטח דירתי כולל	שטח עיקרי + שטח שירות דירתי בהתאם לתקנות חישוב שטחים.
תאי שטח סחירים	תאי השטח 100, 101, 102.

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 בחלק הצפון מערבי של רחוב קהילת לודג' בין הרחובות הדר יוסף ובכור שטרית, וזאת באמצעות הריסת מבני המגורים הקיימים והקמת מבני מגורים חדשים: שבעה מבנים בבניה מרקמית ושלושה מגדלים בשימושי מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים. התכנית משמרת את עקרונות מסמך המדיניות של שכונת הדר יוסף ומייצרת חיבורים חדשים בין הרשת הירוקה של השכונה לחורשת האשלים ומקצה קרקע לטובת מבנים ומוסדות ציבור והרחבת שטחי הציבור הפתוחים בשכונה. בנוסף, התכנית מקצה שטחים בזיקת הנאה לצורך הרחבת המדרכות ברחוב קהילת לודג' והתאמתו לתכנון המוצע ומסדירה חיבור חדש לשכונה מרח' בכור שטרית.

התכנית מציעה תמהיל דירות מגוון וטיפוסי בינוי שונים, וכן דירות בנות השגה, על מנת לשמר את המגוון האנושי והבנוי המאפיין את שכונת הדר יוסף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה.
- קביעת יעודי הקרקע בתחום התכנית למגרשים ביעוד "מגורים", "מבנים ומוסדות ציבור", "שצ"פ", "שביל", "דרך מוצעת" ו"דרך מאושרת".
- קביעת התכליות והשימושים המותרים בהוראות כל אחד מהיעודים.
- קביעת היקף שטחי הבניה המותרים לכל אחד מהשימושים בתחום התכנית.
- קביעת מספר ותמהיל יח"ד בתכנית.
- קביעת 15% מכלל יחידות הדיור בתכנית כדיור בהישג יד.

7. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.

8. קביעת הגובה המקסימלי המותר לבניה.

9. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ונוף.

10. קביעת תנאים בהליך הרישוי.

11. קביעת הוראות לזיקות הנאה.

12. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.

13. קביעת הוראות בנושא איכות סביבה, תכנון בר קיימא וניהול נגר עילי.

14. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.

15. קביעת הוראות לתקני חניה.

16. הקמת 3 מגדלים ו-7 מבנים מרקמיים.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים	100 - 102
מבנים ומוסדות ציבור	300
שטח ציבורי פתוח	406, 401, 400
דרך מאושרת	600
דרך מוצעת	502 - 500
שביל	405 - 402

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	600
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	502
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	300
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	102 - 100
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	600
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	502
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	300
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	102 - 100
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	600
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	502
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	300
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	102 - 100
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	404, 402
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	406, 401, 400
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	600
דרך /מסילה לביטול	מגורים	102, 100
זכות מעבר	דרך מאושרת	600
זכות מעבר	מגורים	102 - 100
זכות מעבר	שביל	403
זכות מעבר	שטח ציבורי פתוח	406, 401
חורשה לשימור	דרך מוצעת	501
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	400
חזית מסחרית	מגורים	102 - 100
להריסה	דרך מאושרת	600
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	300
להריסה	מגורים	102 - 100
להריסה	שביל	405 - 402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	502 - 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	102 - 100

שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	405 - 402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	406 ,401 ,400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,585	14.47
מבנים ומוסדות ציבור	2,625	8.29
מגורים א	21,179	66.85
שטח ציבורי פתוח	3,294	10.40
סה"כ	31,683	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,263.89	13.41
דרך מוצעת	955.05	3
מבנים ומוסדות ציבור	4,942.16	15.54
מגורים	16,617.6	52.25
שביל	587.39	1.85
שטח ציבורי פתוח	4,435.79	13.95
סה"כ	31,801.88	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	1. מעל הקרקע: א. מגורים, כולל 15% יחידות דב"י. ב. בקומת הקרקע: - מבואות ושימושים נלווים למגורים. - בתאי השטח בהם מסומנת חזית פעילה/מסחרית יותרו שימושי מסחר, לרבות מסחר קמעונאי, שימושים בעלי אופי ציבורי בהתאם להוראות הבינוי הקבועות בסעיף 4.1.2(א)(7). בחזיתות הפעילות שאינן פונות לכיוון רחוב הדר יוסף, ובהן בלבד, יותרו בנוסף משרדים מקבלי קהל. בחזית המסחרית/פעילה בתא שטח 100 לכיוון רחוב הדר יוסף בלבד יותרו גם שימושים ציבוריים כהגדרתם להלן. - שטחים פתוחים לרווחת הציבור, גינון נטיעות, ריהוט רחוב וכדומה. ג. בקומת הקרקע וקומות המסד של הבניה המגדלית בתא שטח 100: בנוסף ליתר השימושים המותרים בקומת הקרקע, יוקמו גם שטחים ציבוריים בנויים, בהתאם להוראות סעיף 4.1.2, ד4, לצרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה, מגורים לבעלי מוגבלויות ושירותי מינהל וחירום עירוניים. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים המצויים בזיקה לשימוש הציבורי. 2. בתת הקרקע: בהתאם לשימושים המותרים בקומת הקרקע למעט יח"ד. כמו כן יותרו כל השימושים לפי תכנית ע 1, וכן תשתיות עירוניות/ציבוריות, בתחום סימון זיקת המעבר.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. בתא שטח 100: א. בחלקו הצפוני של תא השטח בפינת הרחובות הדר יוסף וקהילת לודג' תותר הקמת מבנה מסד בן 5 קומות לכל היותר ומעליו מגדל עד לגובה כולל של 19 קומות. המרחק בין המגדל והמבנים המרקמיים לא יפחת מ-10 מ' כולל מרפסות ובלטות. ב. בחלקו הדרומי של תא השטח יבנו 2 מבנים מרקמיים מלווי רחוב עד לגובה של 10 קומות. מספר הקומות כולל את כל הקומות לרבות קומת גג עליון וקומות טכניות. בין המבנים ישמר מרחק צידי שלא יפחת מ-8 מ' כולל מרפסות ובלטות. 2. בתא שטח 101: א. בחלקו הדרומי של תא השטח תותר הקמת מגדל עד לגובה של 19 קומות לכל היותר. המרחק בין המגדל והמבנים המרקמיים לא יפחת מ-12 מ' כולל מרפסות ובלטות. ב. בחלקו הצפוני של תא השטח יבנו 2 מבנים מרקמיים מלווי רחוב עד לגובה של 10 קומות. מספר הקומות כולל את כל הקומות לרבות קומת גג עליון וקומות טכניות. יש לשמור על מרחק צידי של 8 מ' בין המבנים כולל מרפסות ובלטות. 3. בתא שטח 102: א. בחלקו הצפוני של תא השטח בפינת הרחובות הדר יוסף וקהילת לודג' תותר הקמת מבנה מסד בן 5 קומות לכל היותר ומעליו מגדל עד לגובה כולל של 19 קומות. המרחק בין המגדל והמבנים



המרקמיים לא יפחת מ-10 מ' כולל מרפסות ובליטות.

ב. בחלקו הדרומי של תא השטח יבנו 3 מבנים מרקמיים מלווי רחוב עד לגובה של 10 קומות. מספר הקומות כולל את כל הקומות לרבות קומת גג עליון וקומות טכניות. יש לשמור על מרחק צידי של 8 מ' בין המבנים כולל מרפסות ובליטות.

4. הקומה העליונה תהיה קומת גג חלקית.

5. גובה קומות :

א. גובה קומת קרקע הכוללת מסחר לא יפחת מ-4 מ' ולא יעלה על 5 מ' ברוטו.

ב. גובה קומת קרקע למגורים ללא חזית פעילה לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.

ג. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יפחת מ-3 ולא יעלה על 3.6 מ' ברוטו.

ד. גובה כל קומה בה מתוכננים השטחים הציבוריים הבנויים יהיה כמפורט בסעיף 4.1.2 ד סעיף קטן 5.

ה. גובהן הסופי של הקומות יקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.

ו. גובה קומת גג טכנית בבניה המגדלית לא יעלה על 6 מ' ברוטו.

ז. במגדלים בלבד, מתוך מספר הקומות המירבי המותר, יותרו עד שתי קומות מיוחדות שגובהן עולה על גובה קומה טיפוסית (לא כולל קומת הקרקע והקומות הטכניות) אך לא עולה על גובה של 4 מטרים ברוטו. גובהן הסופי של הקומות המיוחדות יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.

ח. גובה קומות המרתף ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח בהתחשב בין השאר באפשרות ההמרה העתידית לשטחים עיקריים. גובה מירבי של קומת המרתף העליונה יהיה עד 6.0 מ' ברוטו.

6. תכסיות :

א. תכסית קומת מסד בבינוי מגדלי לא תעלה על 1500 מ"ר (לרבות מרפסות, פירים וכיו"ב)

תכסית קומת מגדל לא תעלה על 950 מ"ר (לרבות מרפסות, פירים וכיו"ב).

ב. תותר הקמת מרתפים בתכסית מירבית של 80% משטח המגרש.

7. חזית מסחרית/פעילה :

א. בכל המגרשים שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע, לפחות 75% מחזית זו תהיה חזית מסחרית/פעילה.

ב. השטחים המיועדים למסחר, ייבנו בקומת הקרקע בכל סוגי המבנים לרבות מגדלים, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב ו/או לשצ"פ ו/או לשביל וזאת ללא מכשול/גידור או הפרשי מפלסים בינם ובין המדרכה.

ג. בחזית הפונה אל רחוב הדר יוסף בתאי השטח 100,102 קומת הקרקע המסחרית/פעילה תיסוג שני מטרים על מנת לייצר מרחב מסחרי פעיל לכיוון הרחוב.

ד. לשטחי המסחר יתוכנן פיר אוורור עד גג המבנה העליון. תחויב הפרדה בין פירי מנדוף למסחר לפירי אוורור למגורים ולשטחים הבנויים לשימושים הציבוריים.

ה. תותר הצבת כיסאות ושולחנות בשטח הסמוך לחזית המסחרית, לרבות בשטחי זיקות ההנאה בהתאם למדיניות העירונית.

8. תמהיל יח"ד :

א. 20% מיח"ד בשטח דירתי כולל 35-55 מ"ר ובממוצע של כ-45 מ"ר שטח דירתי כולל.

ב. 20% מיח"ד בשטח דירתי כולל 55-85 ובממוצע של כ-70 מ"ר.

ג. 35% מיח"ד בשטח דירתי כולל 86-100 ובממוצע של כ-93 מ"ר.

ד. 15% מיח"ד בשטח דירתי כולל 101-125 ובממוצע של כ-115 מ"ר.

ה. 10% מיח"ד בשטח דירתי כולל מעל 125 מ"ר ובממוצע של כ-132 מ"ר.

- ו. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח תותר גמישות בתמהיל בעד 20% מסך יחידות הדיור בתכנית באישור הוועדה מקומית.
- ז. שטח יח"ד ממוצעת הינו כ- 86 מ"ר שטח דירתי כולל.
- ח. לא יותר איחוד דירות, סטייה מהוראה זו תחשב לסטייה ניכרת.

ב

בינוי

9. דיוריות:

תותר הקמת דיורית עבור עד 25% מסך יחידות הדיור הגדולות, ששטחן הכולל 110 מ"ר לפחות. שטח יחידת הדיור הראשית (לאחר בנית הדיורית) לא יקטן מ-80 מ"ר שטח דירתי כולל. שטח הדיורית יעמוד על 25-30 מ"ר (נטו ללא קירות חיצוניים) ויכלול לפחות: חדר מגורים, מטבח/מטבחון, חדר שירותים ומקלחת, פתחי אוורור ותאורה טבעיים, תשתיות מים, ניקוז וחשמל.

הכניסה לדיורית תהיה משטח יחידת הדיור הראשית. לא תותר כניסה נפרדת. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום). לדיורית לא יתווסף מקום חניה לרכב פרטי. מימוש הדיורית יתאפשר בעת הקמת המבנה בלבד. לא יתאפשר פיצול הדירה לדיורית לאחר הקמתו. תכנון דיורית יעשה רק בכפוף לאישור בתכנית הבינוי והפיתוח ולא ניתן להקים אחרי הבינוי דיוריות נוספות.

10. דיור בהישג יד:

- א. 15% מיחידות הדיור בתכנית (111 יח"ד) יוקצו ליחידות דב"י בהנחה של 40% ממחיר השוק ולמשך 25 שנים בכפוף לאמור בסעיף זה להלן.
- ב. תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה דומה באופן יחסי לכלל יחידות הדיור בתכנית אולם לא יכלול יחידות דיור מעל 100 מ"ר שטח כולל.
- ג. התמהיל, המיקום וגודל יחידות הדב"י הסופיים יקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח בהתאם לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי.
- ד. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית.
- ה. בכל אחד מתאי השטח 100, 101 לפחות 20 יחידות דב"י יוקמו בבניה המרקמית.
- ו. בתא שטח 102 יוקמו לפחות 5 יחידות דב"י.
- ז. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד' והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים
- ו. השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.
- ז. שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בתוספת השיטית לחוק התכנון והבניה
- ח. הוראות התוספת השיטית לחוק התכנון והבניה יחולו על שימוש זה.

11. מרפסות:

- א. שטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. שטח זה ביעוד מרפסות בלבד וכל שימוש אחר בו יחשב כסטייה ניכרת. שטח מרפסת מעבר לשטחים הללו יילקחו מהשטחים העיקריים המותרים בתא השטח.
- ב. שטח המרפסות יכלול בהיקף התכנית העל קרקעית המותרת.
- ג. לא תותר הבלטת מרפסות מעל שטחים המיועדים לשטחים ציבוריים.
- ד. מרפסות בקומות הקרקע יבנו בתחום נפח הבינוי בתכנית של מרפסות הקומה הטיפוסית

ובהפרדה מפלסית מהפיתוח.

ה. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, האוסרת על סגירתן של מרפסות אלה.

12. לא יותר שימוש בלעדי בחצרות עבור דירות בקומות הקרקע בכל תחום התכנית. הוראה זו לא תחול על השטחים הציבוריים הבנויים.

13. תובטח כניסה נפרדת לשימושים השונים, גישות וככל הניתן מערכות נפרדות, לרבות חדרי אצירת אשפה וכלי מחזור נפרדים.

14. מערכות טכניות לא ימוקמו בחזית הפונה למרחב הציבורי ויוצנעו במעטפת הבניין כחלק אינטגרלי מחזית המבנה בלבד.

15. פירי אוורור יטופלו כך שתובטח הסתרתם המלאה במסגרת הבינוי ובכל מקרה לא יופנו לתחום הפיתוח ו/או מפלס הולכי הרגל ברחוב ובשטחים הציבוריים המקיפים את התכנית.

זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל:

כל השטח הלא בנוי בכל המגרשים הסחירים יהיה שטח בזיקת הנאה לציבור, למעבר ושהיית של הולכי רגל בכל שעות היממה ובכל ימי השנה.

זיקות ההנאה תתוכננה בתכנית הבינוי והפיתוח האדריכלי.

הפיתוח בתחום זיקת הנאה הצמודה לרחוב יהיה ככל הניתן המשכי לפיתוח ברחוב, ובכלל זה המשכיות במפלס המדרכה ובריצוף.

לא יתאפשרו גדרות למעט בצמוד לשטחי ציבור מבונים במידת הצורך.

לא תותר הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגוז גנרטור לתחום זיקת הנאה.

העירייה תוכל לדרוש שהשטח בזיקת הנאה יהיה בתחזוקה עירונית.

ג בינוי

16. פתרונות אשפה, פריקה וטעינה:

א. פתרונות האשפה והפריקה והטעינה בתכנית יהיו בתת-הקרקע.

ב. לכל תא שטח יתוכנן פתרון אשפה אחד מרכזי לכלל השימושים. למבנים המרקמיים יתוכנן בנוסף, פתרון משני בתת-הקרקע. בנוסף לרשום בסעיף זה תהיה הפרדה של מערכות אשפה בין השימושים השונים.

ג. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטריות של שטחי המסחר תהיינה עצמאיות ונפרדות מהמערכות של המגורים ויוקצו להם ככל הניתן שטחים נפרדים, לרבות מעברים וחדרי גישה נפרדים, תת-קרקעיים בלבד.

ד. תתאפשר הקמת מתקן קצה פניאומטי מרכזי לאצירת אשפה לכלל המתחם לרבות מעבר תשתיות לתפעול ושינוע הפסולת בין כלל המגרשים בתכנית, כולל תחת דרכים ושבילים.

ה. פתרון האשפה הסופי יקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.

ד בינוי

שטחים ציבוריים בנויים

1. השטחים הציבוריים הבנויים יהיו רציפים, רגולריים, איכותיים ויקבלו ייצוג ראוי ונראות כלפי המרחב הציבורי. מיקומם הסופי ופריסתם ייקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח.

2. מיקום השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע יקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים

ובלעדיים כפי שייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח וימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי

הסובב. תובטח גישה ומעבר ציבורי לשטחים הציבוריים הבנויים באמצעות זיקת מעבר כפי שייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.

3. היקף השטחים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית ייקבע במסגרת תכנית בינוי אדריכלי ופיתוח. היקף זה יאפשר כניסה נוחה ואפשרות לפעילות התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. בכל מקרה השטח הציבורי בקומת הקרקע לא יפחת מ-80 מ"ר ויקבל ייצוג ראוי ומשמעותי באורך החזית הפונה למרחב הציבורי. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ויהיה בסמכות הועדה המקומית.

4. יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.

5. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה, ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו- רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה.

6. ככל שיוצמדו חצרות לשטחים הציבוריים הבנויים אזי יהיו אלה חצרות רגולריות ויכללו קירוי, גדרות וסגירות ככל שיידרשו. במידה ולא ניתן לתכנן חצר במפלס הקרקע יש לתכנן כמרפסת מקורה או שטח גג קומת מסד בצמוד ובאותו מפלס של השטח הציבורי.

7. במידה ומתוכננות מרפסות מקורות המשמשות כחצרות בנויות, יש לתכנן פתחים בחזיתות המבנה כך שיתאפשרו מס' החלפות אויר מינימליות על מנת לאפשר שימושי חינוך (50 החלפות אויר ומעלה).

8. ככל שיידרשו מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים, ניתן יהיה להקימן עד גבולות המגרש.

9. זיקות הנאה לא יעברו דרך השטחים הציבוריים.

10. לשטחי הציבור תתוכנן גישה מלאה לרכב לצורך העלאה והורדה, פריקה וטעינה, רכבי כיבוי אש, רכבי חירום, תפעול וכל רכב שיידרש לצורך מימוש שטחי הציבור בתכנית.

11. שטחי החוף המוצמדים לשטחים הציבוריים הבנויים לא יחשבו כחלק מהשטח הנדרש בתכנית הכללית לחלחול. כל שינוי מהוראה זו יהיה בסמכות מהנדס העיר. בכל מקרה אחוז החלחול משטח החוף הציבורי לא יעלה על אחוז החלחול המוגדר בתכנית.

12. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים, למעט חדרי טרנספורמציה במגרשי המגורים שישמשו גם את צרכני השטחים הציבוריים, כפי שיאושר בתכנית בינוי אדריכלי ופיתוח. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות.

13. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ויהיה בסמכות הועדה המקומית.

14. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כמו כן לא תותר העברת תשתיות מכל מין וסוג שהוא בתקרת השטחים הבנויים לשימושים הציבוריים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים.

15. ככל שיידרשו מקומות העלאה והורדה עבור השטח הציבורי הם יתוכננו בתת הקרקע ובקרבת הגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי. מיקומם והיקפם יקבע בהתאם לשימוש שיקבע.

16. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו

במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי. 17. ככל שהשטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 100 ימוקמו בקומות המסד, שטחי מרפסות גג בקומות אלו יוצמדו לשטחים הציבוריים הבנויים. 18. סטייה מהוראות סעיפים אלו, ככל שנדרשת כצורך תכנוני להקמת השטחים הציבוריים, תידון במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ותהיה בסמכות הועדה המקומית.	
ה פיתוח ונוף 1. לא תותר הקמת גדרות למעט גישור על טופוגרפיה. 2. לא יאושר שימוש במחצלות קנים, אריגי בד, יריעות פלסטיק, ברזנט. 3. הממשק בין המרחב הציבורי והפרטי בקומת הקרקע יפותח תוך יצירת הפרדה בין השימושים באמצעות עצים וצמחיה כפי שיקבע בתכנית העיצוב.	



4.2 מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1 שימושים	
1. שימושים על פי הוראות תכנית צ'. 2. מסחר ושימושים נלווים על פי הוראות תכנית צ'.	
4.2.2 הוראות	
א בינוי 1. לפי תכנית תא/מק/צ 507-0271700 על שינויה ולמעט שינויים מצ' על פי תכנית זו: א. תכסית בינוי: 80% ב. לא תותר בניית חדרי טרפו במגרש. ג. הדופן הפונה לרח' קהילת לודג' תפותח בהתאמה והמשכיות למגרשים הסמוכים. ד. יותר חיבור בתת הקרקע בין תא שטח 300 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" לבין המערכות ו/או התשתיות הפניאומטיות שבתחום התכנית ככל שתוקם. זאת להנחת דעתה של הועדה המקומית בעת אישור תכנית הבינוי והפיתוח, ובכפוף לקבלת הבטחה בנושא לרבות רישום זיקת הנאה למעבר תשתיות.	



4.3 שטח ציבורי פתוח	
4.3.1 שימושים	
1. נטיעות עצים, שדרות גינון וכדומה. 2. ריצוף וחיפויי קרקע שונים, שבילי הולכי רגל ואופניים. 3. מעבר וגישה לרכבי תפעול וחרום בלבד. 4. מתקני הצללה (פרגולה), מתקני משחק וכושר, קירוי מעל מגרשי משחקים, ריהוט רחוב (ספסלים, תאורה, מופעי מים וכדומה).	
4.3.2 הוראות	
4.4 דרך מאושרת	
4.4.1 שימושים	
1. כל השימושים המותרים עבור דרך בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. 2. ריהוט רחוב, נטיעות, מתקנים הנדסיים, עיליים ותת קרקעיים. 3. יתאפשר מעבר למערכות ו/או תשתיות פניאומטיות לצורך איסוף ופינוי האשפה בתת הקרקע	



	באופן נקודתי וזאת להנחת דעתה של הועדה המקומית בעת אישור תכנית הבינוי והפיתוח, ובכפוף לקבלת הבטחה בנושא לרבות רישום זיקת הנאה למעבר התשתיות.
4.4.2	הוראות
א	
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	1. כל השימושים המותרים עבור דרך בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. 2. ריהוט רחוב, נטיעות, מתקנים הנדסיים, עיליים ותת קרקעיים. 3. יתאפשר מעבר למערכות ו/או תשתיות פניאומטיות לצורך איסוף ופינוי האשפה בתת הקרקע באופן נקודתי וזאת להנחת דעתה של הועדה המקומית בעת אישור תכנית הבינוי והפיתוח, ובכפוף לקבלת הבטחה בנושא לרבות רישום זיקת הנאה למעבר התשתיות.
4.5.2	הוראות
א	
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	1. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, נטיעות, גינון, שטחי נוי ותשתיות עירוניות תת קרקעיות. 2. יתאפשר מעבר למערכות ו/או תשתיות פניאומטיות לצורך איסוף ופינוי האשפה בתת הקרקע באופן נקודתי וזאת להנחת דעתה של הועדה המקומית בעת אישור תכנית הבינוי והפיתוח, ובכפוף לקבלת הבטחה בנושא לרבות רישום זיקת הנאה למעבר התשתיות.
4.6.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. שטח זה יפותח כמרחב מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים. 2. השטח הפתוח יפותח בהמשך למפלסי הרחובות והמדרכות ההיקפיים. 3. התכנון המוצע יאפשר שמירה של מעבר המשכי, חופשי ורציף, מבחינה תפקודית ועיצובית ללא גידור בין השטחים הפתוחים במגרשים הפרטיים לבין השטחים הציבוריים הגובלים. 4. ככל שיתוכננו חדרי שנאים בתחום השבילים לא תותר הצבת ספסלים מעל ו/או ליד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת											
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות			שרות	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	
מגורים	מגורים	100		15224	6496		205								(1)
מגורים	מסחר	100		520	140										
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	100		2265	755										
מגורים	<סך הכל>	100	5029	18009	7391	(2) 11880	205	(3) 76	19 (4)	5	(5)	(5)	(5)	(5)	(1)
מגורים	מגורים	101		16539	7292		225								
מגורים	מסחר	101		380	(6)										
מגורים	<סך הכל>	101	4355	16919	7292	(2) 11280	225	(7) 73	19 (4)	5	(5)	(5)	(5)	(5)	(1)
מגורים	מגורים	102		22997	9842		310								
מגורים	מסחר	102		325	110										
מגורים	<סך הכל>	102	7195	23322	9952	(2) 15300	310	(8) 73	19 (4)	5	(5)	(5)	(5)	(5)	(1)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	300	4946	15830	3954				10 (9)						

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

הוראות טבלה 5:

א. תותר המרת שטחים עיקריים על קרקעיים לשטחי שירות על קרקעיים בכל אחד מתאי השטח הסחירים.

ב. תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, לרבות שימושי מסחר, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי שירות הנחוצים לתפקוד הבניין בכפוף להליך פרסום ובסמוך לעת הוצאת היתר הבניה. כמו כן, במסגרת אישור תכנית הבינוי והפיתוח או במועד מאוחר יותר לאחר הוצאת היתרי בניה מכוח תכנית זאת, ובמידה ותקן החניה לרכב פרטי יפחת או תבוקש המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים כאמור בתחילת סעיף זה, תותר בשיקול דעת הועדה המקומית ובכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק, הסבת שטחי שירות עבור חניית רכב פרטי בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומת המרתף והפיכת שטחי החניה לשטח עיקרי עבור שימושים מתחת לקומת הכניסה הקובעת.

ג. שטחי השרות למגורים כוללים בתוכם 12 מ"ר ליח"ד עבור שטח מיגון דירתי. באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק) במקום מרחב מיגון דירתי (ממ"ד), תותר המרה של יתרת השטחים העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור) לשטחים עיקריים לטובת הדירה. שטח ממ"ק יקבע בהתאם לתקנות הג"א בעת אישור התכנית.

ד. בתכנית הבינוי והפיתוח תותר העברה של עד 20% מהיקף זכויות הבניה למסחר בין תאי השטח הסחירים בתכנית ובתנאי שסך שטח המסחר הכולל לא יקטן.

ה. 15% (111 יח"ד) מכלל יחידות הדיור בתכנית יוגדרו כדיור בהישג יד. בתא שטח 100 יוגדרו 43 יחידות דב"י, בתא שטח 101 יוגדרו 63 יחידות דב"י ובתא שטח 102 יוגדרו 5 יחידות דב"י.

ו. ככל שיוחלט על פתרון אשפה פניאומטי, תותר תוספת זכויות בתת קרקע בלבד של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחדיו) עבור מתקן קצה ומערכות אצירת אשפה פניאומטית בכל תאי השטח הסחירים בתכנית וכן ניתן יהיה לעשות שימוש בשטחים אלו בתת הקרקע גם ביעוד דרך ושביל עבור המערכת הפניאומטית בכפוף להסדרה ולאישור הועדה המקומית.

ז. לתאי השטח ביעוד "שצ"פ" ו"מבנים ומוסדות ציבור" ניתן יהיה להוסיף עוד 2,500 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

ח. מס' הדיוריות המקסימלי המותר בתחום התכנית הוא: 46.

ט. הוראות עבור השטחים הבנויים לשימושים הציבוריים בתא שטח 100:

- לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע יתווספו שטחים נלווים עיקרי ושירות כהגדרתם בע 1 עבור תפעול, שטחים טכניים, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה וכל שימוש הדרוש להפעלת השימוש הציבורי, אשר ימוקמו בתת הקרקע בהיקף כולל של 15% (453 מ"ר) מסך השטח הציבורי הבנוי (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה עבור השימוש הציבורי וילקחו מסך השטחים המותרים בתת הקרקע.

- תותר המרת שטחי שירות על קרקעיים לשטחים עיקריים על קרקעיים. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי.

- לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף עוד 1,000 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

- מניין השטחים הבנויים לשימושים הציבוריים לא יכללו שטחים המשמשים את כלל שימושי המבנה (לדוג' מדרגות מילוט, שטחים ומעברים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל גם בקומה/ בקומות בהם נמצאים שטחי הציבור וכד'), למעט, חדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה, שטחים אלו יחושבו במניין השטחים שקובעת התכנית לשימוש הסחיר בתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי המרפסות, בהיקף של 12 מ"ר כפול מספר הדירות, הינם בנוסף לשטחים העיקריים. שטח כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר בהתאם לסעיף 7.4.1.2. שטח מרפסת מעבר לשטחים הללו יילקחו מהשטחים העיקריים המותרים בתא השטח.

(2) שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמיסעות של כלל השימושים בתא השטח.

(3) גובה הבינוי המגדלי המירבי מעל פני הים הינו 87.1 + מ'.

(4) מספר הקומות המותר מתייחס לגובה הבניה המגדלית וכולל קומה טכנית, גובה הבנייה המרקמית הינו עד 10 קומות בתוספת מתקנים טכניים על גג המבנה.

(5) כמסומן בתשריט.

(6) מתוך סך השטחים העיקריים למסחר.

(7) גובה הבינוי המגדלי המירבי מעל פני הים הינו 82.8 + מ'.

(8) גובה הבינוי המגדלי המירבי מעל פני הים הינו 84.3 + מ'.

(9) בהתאם להוראות תכנית תא/מק/צ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	חניה
	1. עבור שימוש המגורים, תקן החניה לרכב פרטי יהיה 1:0.8 ליחיד או התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבין השניים. כל החניות תהיינה תת קרקעיות. 2. עבור שימושי המסחר ושטח למוסדות ציבור, תקן החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הגשת היתר בניה. 3. תקני החניה בתכנית יהיו תקנים מקסימליים. 4. לשטחים הציבוריים הבנויים יתווספו מקומות חניה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. תקן החניה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום. יש לקבוע מקומות חניה לאופניים ולאופנועים. 5. תקן החניה לאופנועים יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר. 6. תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות העירונית או התקן התקף לעת הוצאת היתר, הגבוה מבין השניים, מיקומן הסופי של חניות האופניים ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. 7. הכניסות לחניונים תהיינה משותפות לכלל המבנים בכל תא שטח. 8. כל היציאות והכניסות לחניונים להולכי רגל, לרבות מדרגות מילוט ומעליות יהיו בתחום המבנים ובתחום קווי הבניין. 9. מיקומן הסופי של הכניסות והיציאות יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.
6.1.2	איכות הסביבה
	1. התכנון יעמוד במדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, לרבות בנושאים הבאים: הסמכה לבניה ירוקה, דירוג אנרגטי, נטיות בתחום המגרש, ניהול מי נגר, ייצור וניהול אנרגיה, חניות אופניים ורכב חשמלי, חיסקון במים, שימוש בגגות, שטחים פתוחים ועוד. 2. יש להכין נספח סביבתי לשלב העבודות אשר יתייחס למטרדי רעש, רעידות ואבק בשימושים רגילים הסמוכים לתכנית. 3. מבנה הכולל שימושים מעורבים יכלול אמצעים המבטיחים כי השימושים למסחר אינם מהווים מטרד או פגיעה בכל הקשור לגישה, ריחות, רעש, טיפול באשפה, פריקה וטעינה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. 4. חיזוי קרינה מכלל מקורות הקרינה במבנים המתוכננים וסביבתם ואישור הממונה על הקרינה לחדרי הטרפו. 5. לעת התכנון המפורט וכתנאי להיתר בניה יוכן דו"ח אקוסטי מפורט בהתאם לתכנית בינוי ונתונים תחבורתיים עדכניים. המיגון האקוסטי הדירתי יאפשר עמידה בקריטריון של מפלס רעש המרבי של 40 dB(A) בתוך חדר מגורים ו- 35 dB(A) במוסד ציבורי רגיש לרעש עם חלון ודלת סגורים. 6. הבידוד האקוסטי המינימאלי לחלונות מגורים אשר נדרש במסגרת תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (אקוסטיקה), תש"ף-2019 הינו $Rw=28$ dB. 7. לעת התכנון המפורט ייבדקו המערכות המתוכננות, מיקומן, והרעש הצפוי מהן. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, קירות מיסוך וכו') כדי להפחית את הרעש. 8. איכות אוויר: תנאי למתן אישור תכנית הבינוי והפיתוח האדריכלי, יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניין למחלקת איכות הסביבה בעיריית תל אביב. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. דרישות

הרשות לאיכות הסביבה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. 9. ככל שיתוכננו חדרי שנאים בתת הקרקע, לא יתוכננו מעל ו/או ליד ריהוט גן ומתקני משחקים לילדים. תבוצע סימולציית שטף מגנטי לכלל מקורות החשמל בתכנית ויתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה לחדרי שנאים ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת.	
תשתיות	6.1.3
1. במידה ואיכות השפכים תרד מרמה סניטרית יש לתכנן מתקני טיפול קדם ולקבל עליהם את אישור משרד הבריאות. מפרידי שומנים לבתי אוכל לאישור תאגיד מי אביבים לשלב היתר הבנייה. 2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהא אישור מי אביבים לנספח סניטרי. 3. התקנת מפריד שומנים לבתי אוכל עפ"י הנחיות תאגיד מי אביבים. 4. אנרגיה מתחדשת: א. ההיקף מינימאלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בתכנית הינו 615 MWh, היקף זה יעודכן בהתאם לדו"ח ניהול אנרגיה שייערך שנית בשלב תכנית הבינוי והפיתוח. ב. בשלב תכנית העיצוב תיבחן הקמת מרכז ניהול אנרגיה למגדל ובו אמצעים לניהול עומסים לייעודים והשימושים השונים, לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה.	
ניהול מי נגר	6.1.4
1. בכל שטחי התכנית ביעוד מגורים תישמר תכסית פנויה על ותת קרקעית חופפת, שלא תפחת מ-15% משטח כל מגרש, וזאת עבור חלחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים. 2. תינתן עדיפות לשטח פנוי מבניה מעל ובתת הקרקע בחזית המבנים למעט אם יש עצים בוגרים במגרש לשימור. 3. יש לטפל ב 75% מנפח הנגר היממתי הנוצר בתחום התוכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנה, זאת בהתאם להנחיות מנהל התכנון ועיריית תל אביב לשטח התוכנית הגדול מ-5 דונם. 4. ספיקת היציאה למערכת התיעול לא תעלה על הספיקה השעתית הגולמית 1:5. המתכנן צריך לחשב את הספיקה לפי גשם שש 1:5 ללא ניהול נגר ולהראות שספיקת היציאה באירוע של 1:50 קטנה ממנה. 5. אין למקם רמפות ירידה למרתף אל מול שקעים אבסולוטיים ברחוב. 6. מפלס הירידה למרתפים מכיוון רחוב קהילת לודג' יהא גבוה ממפלס ההצפה בכביש בהסתברות 1:100 שנה ובכל מקרה לא יפחת מ-30 ס"מ מעל לפני הכביש. 7. תנאי לאישור תוכנית העיצוב הינו הצגת דו"ח הידרולוגי מפורט ותוכנית לניהול מי נגר אשר יבוססו על דו"ח חקירת קרקע. 8. בתחום התוכנית קיימת מערכת תיעול עירונית המנקזת את אזור השקע המקומי. ככל שיוחלט על העתקת מערכת התיעול, העתקה תעשה על חשבון היזם לאחר תיאום והצגת לו"ז ליחידת התיעול העירונית.	
פיתוח ונוף	6.1.5
1. כל השטחים שאינם מבונים בתאי שטח 100-102 במפלס הרחוב מיועדים למעבר או שהיית הולכי רגל והם יפותחו ברצף בינם לבין עצמם ובינם לבין הרחובות הסובבים ללא גדרות ומחסומים. הפיתוח הנופי יהיה המשכי ורציף בכלל המתחם. 2. בשטחים הפתוחים יותרו גינות, מתקני משחק, ריצוף וריהוט חוץ, קירוי קל, אלמנטי מים ואלמנטי פיתוח שונים. 3. לא תותר הקמת גדר מכל סוג שהוא בתחום התכנון מלבד לטובת גישור על הפרשי טופוגרפיה. 4. נטיעות מעל שימוש בתת-הקרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה בהתאם להנחיות מדיניות תכנון בר קיימא תא/	

9144. יש לשמור על רציפות בתי הגידול. 5. בתחום התכנית ישתלו עצים בוגרים בהתאם להנחיות מדיניות תכנון בר קיימא תא/9144.	
שמירה על עצים בוגרים	6.1.6
1. כל העצים המוגדרים לשימור ישומרו עפ"י מפרט שימור שיוכן על ידי אגרונום. 2. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית: במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור בנוסף, בתא שטח 100 בלבד ניתן יהיה לשנות סיווגם של 15% מסך העצים בתא שטח זה), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.	
תנאים בהליך הרשוי והביצוע	6.2
תכנית בינוי / בינוי ופיתוח	6.2.1
1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון הינו אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל תאי השטח הסחירים על ידי הוועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תקבע: א. העמדת מבנים, חזיתות, הצגת כניסות נפרדות לשימושים השונים ומפלס הכניסה. ב. תמהיל יח"ד בכל בניין. ג. דב"י: תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את תמהיל גדלי הדירות הסופי ומיקומן. ניתן יהיה להגדיל את היקף יח"ד בהישג יד שיכללו במבנים המרקמיים, בכפוף לתמהיל יח"ד שייקבע. ד. דיוריות: תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את מיקום הדיוריות, שטחן ומאפייניהם. ה. מיקום החזיתות המסחריות שאינן פונות לרחוב הדר יוסף יקבע בתכנית העיצוב. ו. תנועה וחניה: כניסות לחניונים, סידורי חניה לרבות אופנועים ואופניים, פריקה וטעינה, הסדרי אשפה ורחבות כיבוי אש. ז. ביחס לשטחים הציבוריים הבנויים: מיקום, שימוש, ממשק עם יתר השימושים כולל יחס לשטחים פתוחים וגגות. ח. סביבה: אקלים, רוחות והצללה, יחס לחזית חמישית, וכן מיקסוס ייצור האנרגיה ממקורות מתחדשים בהתאם לסקר האנרגיה המאושר ע"י המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה והמדיניות התקפה לעת עריכת התכנית. ט. פתרונות איכות אויר, מיקום חדרי טרפו ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת, מיקום ופתרונות למערכות מכניות בדגש בהתייחס להפרשי גבהים בין המבנים. י. תנאי לאישור תכנית הבינוי והפיתוח יהיה השלמת בדיקת הרעש מרכבות כבדות ועידכון הנספח האקוסטי בהתאם לאישור הרשות לאיכות הסביבה.	
תנאים בהליך הרישוי	6.2.2
תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה: 1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרשים הכוללים דיור בהישג יד יהיה הצגת הסכם המבטיח את הקמתן של יחידות הדיור בהישג יד, רישומן בבעלות אחודה וניהולן עפ"י הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת תעודת אכלוס וגמר. תנאי להגשת בקשה להיתר מתוקף תוכנית זו: חתימה על התחייבות להתקשרות עם חברת ניהול.	
תנאים בהליך הרישוי	6.2.3
תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה:	



1. אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.2.1.
- ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בהנחיות הועדה המקומית לנושא בניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון הינו רישום הערה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין, על מגרשים 100, 101, 102 לפיה לא ניתן יהיה להגדיל את הרח"ק במגרשים אלה מכוחה של תכנית המתאר.
3. הבטחת תחזוקת שטחי שפ"פ ו/או שטחים בזיקות הנאה בתחום התכנית: בתחזוקה עירונית- חתימה על הסכם מפורט ורישום הערה לפי תקנה 27 בתחזוקה עצמית- כתב התחייבות לתחזוקה עצמית ורישום הערה לפי תקנה 27.
4. תנאי מוקדם להגשת בקשה להיתר מתוקף תוכנית זו: חתימה על הסכם להקמת קרן הונית עבור סיוע במימון דמי ועד הבית לבעלי דירות ממשיכים בתחום התכנית.
5. חתימה על הסכם מול עיריית תל אביב-יפו לנושא ביצוע ותחזוקת זיקות ההנאה בתכנית.
6. הבטחת רישום זיקות ההנאה, בהתאם לסימון הסופי בתכנית הבינוי והפיתוח.
7. בתא שטח 100 הבטחת הקמה ורישום השטחים הבנויים לשימושים הציבוריים בתחום תא שטח זה והשטחים המוצמדים להם בבעלות העירייה.
8. הבטחת רישום השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בבעלות העירייה.
9. פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא, של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בתחום התכנית: תאי שטח 400, 501, 500 (מלבד החלק התפוס בפועל), 402-405 (מלבד החלק התפוס בפועל), 401, 502, 600 (מלבד החלק התפוס בפועל) ומסירתם לידי העירייה.
10. תנאי לפתיחת בקשה להיתר ראשון לרבות היתרי הריסה, יהיה הבטחה לפינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא, של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בתחום התכנית, ותאי השטח הציבוריים התפוסים בפועל כמפורט לעיל, ומסירתם לידי העירייה.
11. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה באחד מתאי שטח 100, 101, 102 הינו הבטחת פינוי כל בעלי הזכויות בבנייני המגורים הקיימים המסומנים להריסה בתא שטח 300 המיועד לבנייני ציבור.
12. הבטחת הקמה, תחזוקה, תפעול ושימוש של המערכות ו/או התשתיות הפנאומטיות בתת הקרקע, ככל שתוקם, במגרשים הציבוריים ביעוד דרכים ושביל, ואפשרות לחיבורן למגרש הציבורי ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור", כפי שייקבע בוועדה המקומית לעת אישור תכנית הבינוי והפיתוח.
13. הבטחה לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בתאי השטח הסחירים בכל הנוגע לתחזוקה, תפעול ושימוש של המערכות ו/או התשתיות הפנאומטיות בתת הקרקע, ככל שתוקם, במגרשים הציבוריים ביעוד דרכים ושביל, ובכל הנוגע למעבר תשתיות עירוניות/ציבוריות בתת הקרקע של תאי שטח 100 ו-101, והכל כפי שייקבע בוועדה המקומית לעת אישור תכנית הבינוי והפיתוח.
14. תיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו כמפורט בסעיף 6.1.2 להלן.
15. שמירה על עצים בוגרים בהתאם להוראות סעיף 6.1.6 להלן.
16. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בכל מגרש - הכנת דו"ח סקר עצים מפורט לעצים הנכללים באותו המגרש.
17. לעניין דיור בהישג יד: הבטחת רישום הערות אזהרה לפני סעיף 6(א)(1) לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. לחילופין, וככל שלא יתאפשר רישום מכח סעיף זה, רישום הערה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין ותקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).
18. דיורית: רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) עבור הדיוריות.

19. בסמוך למגרש או במגרש קיים חדר טרפו זמני. ככל שתהיה דרישה של הרשות להקצאת מקום להעתקת השנאים לחדר טרפו המתוכנן במגרש, יש לסמן בתוכנית להיתר את השטח המיועד להעתקה.

תנאים בהליך הרישוי

6.2.4

20. התכנית הראשית כהגדרתה בתקנות הרישוי (גרמושקה) תכלול:

- מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).

- אישור מעבדה מוסמכת ("אישור מקדמי") לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.

- תכנית פרישת גג מועיל כהגדרתו במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא ובהיקף הנדרש בה.

- תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.

- סימון חניות אופניים.

- סימון העצים בתכנית הראשית על פי נספח סקר העצים, כולל ייעודם.

תנאים בהליך הרישוי

6.2.5

1. תנאים לתחילת עבודות בתחום התכנית, למעט עבודות הריסה:

א. תנאי לקבלת אישור תחילת עבודות הינו פינוי מלא של תא שטח 300, הריסת בנייני המגורים הקיימים ומסירתו לידי העיריה. יחד עם זאת במידה ומה"ע ישתכנע כי הובטח פינוי של תא שטח 300 לשביעות רצון כלל הגורמים העירוניים, ניתן יהיה לתת אישור תחילת עבודות ללא השלמת פינוי תא שטח 300 ומסירתו לידי העיריה, לאחר יידוע הועדה המקומית.

ב. פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא, של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בתחום התכנית, ותאי השטח הציבוריים התפוסים בפועל כמפורט לעיל, ומסירתם לידי העיריה.

ג. תנאי לתחילת עבודות בשטח התכנית (גם אם יעשה בשלבים) יהיה הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט מלא.

2. תנאים להיתר איכלוס:

א. תנאי להיתר איכלוס לתא שטח 100 יהיה הקמה בפועל ומסירת החזקה לידי העיריה של השטחים הבנויים לשימושים הציבוריים בתחום תא שטח 100.

ב. תנאי למתן תעודת גמר להיתר בניה באחד מתאי שטח 100, 101, 102 הינו פינוי מלא של תא שטח 300, הריסת בנייני המגורים הקיימים ומסירתו כשהוא פנוי לידי העיריה.

ג. רישום בפועל של השטחים המיועדים לשטחים הציבוריים והשטחים הבנויים לשימושים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות עיריית תל אביב יפו.

ד. רישום בפועל של זיקות ההנאה בתחום התכנית.

ה. רישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 בתאי השטח הסחירים בדבר תחזוקה, תפעול ושימוש המערכות ו/או התשתיות הפניאומטיות בשטחים התת קרקעיים, ככל שתוקם, בתאי השטח ביעוד דרכים ושביל, ובנוגע למעבר התשתיות העירוניות/ציבוריות בתאי שטח 100 ו-101, ככל שייקבע בוועדה המקומית לעת אישור תכנית הבינוי והפיתוח.

ו. הקמה בפועל של יחידות הדיור בהישג יד ורישום הערה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לסעיף 6.2.3.18 לעיל.



ז. תחזוקה בפועל של שטחי שפ"פ ו/או שטחים בזיקות הנאה.

ח. רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השפ"פ ו/או שטחים בזיקת הנאה.

ט. אישור בכתב חתום על ידי "הנאמן" כהגדרתו בהסכם לעניין קרן תחזוקה לדיירים חוזרים, על הפקדת הקרן.

י. אישור התקשרות מול חברת ניהול, חתום על ידי מנהלי חברת הניהול.

יא. תנאי לאכלוס יהיה הגשת תיק תפעול ותחזוקה שיכלול תכניות ומסמכים הקשורים בתפעול ותחזוקה הבנייה להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו, כגון: תכנית עדות (AS MADE) של הבניין ומערכתיו, תכנית תפעול ותחזוקה שוטפת של הבניין ומערכתיו, תכנית בקרה ובדיקות תקופתיות של הבניין ומערכתיו, אומדן עלויות תחזוקה ותכנית תקציבית לבניין לתחזוקה שוטפת ותחזוקה ארוכת טווח, רשימת אמצעי הגנה בטיחותיים וכד' כולם או מקצתם.

יב. אישור פינוי אסבסט, קרקע מזוהמת (ככל שיידרש) ופסולת בניין לאתרים מורשים.

יג. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שתאושר בשלב קבלת ההיתר.

יד. ביצוע מדידות קרינה בפועל לכל מקורות הקרינה בתוך הבניין וסביבתו וקבלת אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה. ביצוע מיגון קרינה ככל, שיידרש.

טו. אישור יועץ איכות אויר על התקנת גלאי CO.

טז. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.

יז. אישור מעבדה מוסמכת ("אישור שלב ב'") לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4, וכן אישור מעבדה מוסמכת לדירוג לפי ת"י 5282, שניהם ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.

יח. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.

6.3	מקרקעין
6.3.1	איחוד וחלוקה
	1. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה. 2. השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים והשטחים הבנויים לשימושים הציבוריים בתא שטח 100, לרבות השטחים שיוצמדו להם, 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 ומשוחררים מכל חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים ואת השטחים הבנויים לשימושים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.
6.3.2	זכות מעבר
	1. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין לשהייה ולמעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התוכנית ובהתאם לתחום זיקות ההנאה שיקבע באופן סופי בתכנית הבינוי והפיתוח. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גידור או מכשול, ובהתאם לפרטים העירוניים. 2. לא תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקות ההנאה המשמשים את המדרכה/חתך הדרך



בתא שטח 102.	
3. בתחום זיקת ההנאה המשמשת להרחבת המדרכה של רחוב קהילת לודג' בתאי שטח 100 ו-101, ישמר גובה של 2.5 מ' מפני המדרכה בתת הקרקע לצורך רצועת מעבר לתשתיות עירוניות/ציבוריות, להנחת דעתה של הועדה המקומית בעת אישור תכנית הבינוי והפיתוח, ובכפוף לקבלת הבטחה בנושא לרבות רישום זיקת הנאה למעבר תשתיות.	
4. פתחי כניסת ויציאת אוויר למרתפים ופליטת אגוזי גרטרור לא ימוקמו בתחום זיקות ההנאה ההמשכיות לזכות הדרך ו/או מפלס הולכי הרגל. מיקומם הסופי ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.	
5. תותר הצבת כיסאות ושולחנות בתחום זיקת ההנאה עבור שימושי המסחר בהתאם להנחיות העירוניות. מיקומם הסופי ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב.	

6.4	הוראות אחרות
6.4.1	תחזוקה
	1. תנאי לאכלוס יהיה הגשת תיק תפעול ותחזוקה שיכלול תכניות ומסמכים הקשורים בתפעול ותחזוקה הבניין להנחת דעתה של הועדה המקומית, כגון: תכנית עדות (AS MADE) של הבניין ומערכותיו, תכנית תפעול ותחזוקה שוטפת של הבניין ומערכותיו, תכנית בקרה ובדיקות תקופתיות של הבניין ומערכותיו, אומדן עלויות תחזוקה ותכנית תקציבית לבניין לתחזוקה שוטפת ותחזוקה ארוכת טווח, רשימת אמצעי הגנה בטיחותיים וכד', כולם או מקצתם. עלויות התחזוקה של המשתמשים השונים בתא השטח יקבעו במסגרת הגשת תיק המתקן ועריכת אומדן עלויות התחזוקה, מתוך שאיפה להפריד בין עלויות התחזוקה של דיירי הבניה המרקמית והדירות בהישג יד מעלות התחזוקה של המגדלים. 2. חלה חובת תחזוקה על ידי חברת ניהול ואחזקה אחת לכלל המבנים שיוקמו במגרש ביעוד מגורים, לשטחים המשותפים, לחניון ולשימושים המתאפשרים בהם. העירייה תוכל לדרוש שהשטח בזיקת הנאה יהיה בתחזוקה עירונית. 3. תקנון הבית המשותף יכלול התייחסות לנושא התחזוקה, ובפרט לנושא התחזוקה ארוכת הטווח. 4. תוספת הוצאות הניהול והתחזוקה של הרכוש המשותף בגין דירת התמורה בהתאם לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תשע"ו-2016 סעיף 19. 5. חובת הקמת חברת ניהול ואחזקה אחת בהתאם לסעיף קטן 2 לעיל תירשם כהערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011. 6. במגרש ביעוד מגורים הכולל שילוב של בניה מרקמית/צמודת דופן ומגדל, רישום הבית המשותף יפריד בין ההחזקה והניהול של האגפים השונים, בהתאם למתאפשר בהוראות סעיף 59(א) לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969. סעיף זה מתייחס לבנייה מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת כאחד.
6.4.2	הריסות ופינויים
	1. מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט התוכנית - מיועדים להריסה. הריסת המבנים בתחום תוכנית זו תיעשה על ידי מבקש היתר הבנייה שבתחומו נמצאים מבנים אלו. 2. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר. עודפי חפירה ומילוי פסולת הבניין יטופלו כמשאב וככל הניתן יעשה בהם שימוש. פסולת בניין ועודפי עפר שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יופנו לאתר פסולת מוסדר ומורשה על פי חוק. 3. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 4. טרם תחילת עבודות באתר יבוצע סקר אסבסט מלא ע"י סוקר אסבסט מוסמך, אשר ידרש

לאישור הרשות לאיכות הסביבה וקבלת היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה, ככל שיימצא, ופינוי ע"י קבלן מורשה.
5. מבנים קיימים בתחום ייעוד שב"צ / שצ"פ יהוו שימוש מותר עד להוצאת היתר בניה מכוח התכנית, לבניית יחידות דיור חדשות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

שוטף

