

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0595439

תא/מק/3962 שדרות ששת-הימים (חוות יפת)



תכנון זמין
מונה הדפסה 113

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 113

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0595439 תא/מק/3962 שדרות ששת-הימים (חוות יפת)		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 15/03/2023	פרוטוקול 23-0005	החלטה 6
תאריך 06/12/2023	פרוטוקול 23-0022	החלטה 8
תאריך 10/04/2024	פרוטוקול 24-0005	החלטה 5
מנהל האגף	מנהל העיר	ליאור שפירא, עו"ד
אורלי אראל	אהוד ברמל, אדרי	יו"ר הוועדה/יו"ר ועדת המשנה
תאריך 06-09-2024		

5:4

מנהל אגף תכנון העירייה
אלי לוי

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5000911721/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה פיתוח השטח שבין שדרות ששת הימים ממערב, שדרות עזרא קורין ממזרח ורחוב מוצא מדרום, במרחב כפר-שלם.

התכנית משלימה את הסדרת הקרקע ופינוי בניה לא מוסדרת בשטחה באמצעות קביעת הוראות ליישום פעולה זו, קביעת בינוי וזכויות בניה, הקצאת מגרש ציבורי ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, קביעת שטח ציבורי בנוי במסד אחד המגדלים וקביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

התכנית מהווה שלב ב' בתכנון וביצוע מרחב התכנון, הכולל פינוי המבנים הנוטרים והקמת 3 מגדלי מגורים בני 25 קומות בעורף מבני המגורים הכלולים בשלב א' (תא/תעא/1/2646) הנמצאים בעת קידום התכנית בשלבי היתרי בניה סופיים.

התכנית קובעת את מספר יחידות הדיור המותר בתכנית בסך של 581 יחידות דיור. מספר יחידות הדיור כולל את יחידות הדיור המותרות במצב המאושר במגרשים 62, 58, 57 על פי תכנית 2646 (285 בתוספת 5 יחידות דיור הדפסה 113 תכנון זמין) בהקלה הכלולות בבקשה להיתר מספר 1239-2020) ותוספת של 296 יחידות דיור על פי תכנית זו.

פעולה זו מאפשרת יצירת קישור וחיבור בין שדרות ששת-הימים ושדרות עזרא קורין לטובת כלל הציבור. בתכנית נכלל דיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית ותואמת את הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תא/מק/3962 שדרות ששת-הימים (חוות יפת)

מספר התכנית 507-0595439

1.2 שטח התכנית 27.221 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 1, 62 א (א) 19, 62 א (א) 4, 62 א (א) 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

קואורדינאטה X

182202

קואורדינאטה Y

662060

1.5.2 תיאור מקום

שדרות ששת הימים. מצפון רח' 4158, מדרום רחוב מוצא, ממזרח רח' קורין עזרא וממערב רח' ששת הימים.

כתובות נוספות:

רח' 4157 - 1-8 כל המספרים

רח' 4158 - 2,4,6,8,10

רח' ב' - 41, 44ג, 44ה, 44ו, 44ז

רח' ל"א - 43,45,47

רח' נ"ו - 20

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	מוצא	7	
תל אביב-יפו	מוצא	3	
תל אביב-יפו	מוצא	9	
תל אביב-יפו	מוצא	5	
תל אביב-יפו	מעפילי אגוז	51א	
תל אביב-יפו	מעפילי אגוז	41	
תל אביב-יפו	קורין עזרא	22	
תל אביב-יפו	קורין עזרא	18	
תל אביב-יפו	קורין עזרא	20	
תל אביב-יפו	קורין עזרא	16	
תל אביב-יפו	קורין עזרא	14	
תל אביב-יפו	קורין עזרא	28	
תל אביב-יפו	קורין עזרא	26	
תל אביב-יפו	קורין עזרא	24	
תל אביב-יפו	שד' ששת הימים	44	
תל אביב-יפו	שד' ששת הימים	40	
תל אביב-יפו	שד' ששת הימים	34	
תל אביב-יפו	שד' ששת הימים	32	
תל אביב-יפו	שד' ששת הימים	38	
תל אביב-יפו	שד' ששת הימים	36	
תל אביב-יפו	שד' ששת הימים	42	

שכונה

מרחב כפר שלם, נווה חן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6129	מוסדר	חלק	39-45, 49, 51, 146, 157, 159-160, 206, 218, 228, 282, 286, 292, 294	148, 234, 237, 284, 311
6146	מוסדר	חלק	65, 211, 219, 352, 356, 377, 461	276
7205	מוסדר	חלק		41

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תא/ במ/ 59 / 2646	62, 58, 57

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>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/2 /4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/2 /4. הוראות תכנית תמא/2 /4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<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>507-0271700</u>	שינוי	תכנית תא/צ. תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראות תכנית 507-0271700 וכל יתר הוראות תוכנית 507-0271700 ממשיכות לחול.	7304	8757		18/07/2016
<u>תא/ע/1</u>	שינוי	תכנית הזו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ע/1 ממשיכות לחול.	5264	1594		15/01/2004
<u>תא/ח</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול.	4978	2239		16/04/2001
<u>תא/ג/1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ג/1 ממשיכות לחול. זאת, למעט האפשרות לתוספת קומות, מספר יחידות דיור ושטחי בניה.	5705	3996		20/08/2007
<u>תא/460</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/460 ממשיכות לחול.	1763	30		01/10/1971
<u>תא/1673</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	2163	438		06/11/1975

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית תא/ 1673 ממשיכות לחול.				
<u>תא/ 1909</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1909 ממשיכות לחול.	3338			27/05/1986
<u>תא/ 807</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 807 ממשיכות לחול.	1958			08/11/1973
<u>תא/ 807 ב</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 807 ב ממשיכות לחול.	2884			20/01/1983
<u>תא/ במ/ 48 /2580</u>	ללא שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ במ/ 48 /2580 ממשיכות לחול.	4330	4687		27/08/1995
<u>תא/ במ/ 59 /2646</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ במ/ 59 /2646 ממשיכות לחול.	4435	4370		11/08/1996
<u>תא/ 3440</u>	החלפה	התכנית תא/ 3440 "הסדרת שטחי בניה בעת איחוד דירות" מבוטלת בתחום תכנית זו.	5526	4150		10/05/2006



תכנון זמין
מונה הדפסה 113



תכנון זמין
מונה הדפסה 113



תכנון זמין
מונה הדפסה 113

1.7 מסמכי התכנית

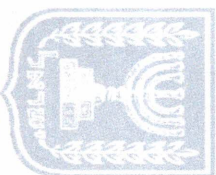
נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		עדן דאובר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדן דאובר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים	10: 12 26/07/2023	דליה אביב	25/07/2023			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
תכנון זמין מועד הדפוס: 113	סקר עצים	08: 54 28/02/2023	גדעון הרטמן	21/07/2021	15		מחייב	סקריים/חוות דעות/דוחות
לא	נספח עקרונות תחזוקה	15: 39 22/02/2022	אמיר רוזנבלום	14/02/2022	13		מנחה	סקריים/חוות דעות/דוחות
לא	נספח התחיות לבניה משמרת מים	15: 06 30/05/2023	נועם צה דבורי	01/05/2023	14		מנחה	סקריים/חוות דעות/דוחות
לא	סקר אנרגיה	15: 05 30/05/2023	גליה שטאנג-וייס	01/05/2023	52		מנחה	סקריים/חוות דעות/דוחות
לא	נספח אקלימי - סקר השפעה סביבתית	08: 28 31/05/2023	גליה שטאנג-וייס	07/05/2023	36		רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	נספח פרשה טכנית למערכות מים וביוב	18: 05 06/12/2022	ולי אנטוני	13/02/2019	9		מנחה	תשתיות
לא	נספח בינוי ופיתוח. מחייב לנושא מספר המבנים	08: 37 16/05/2024	עדן דאובר	16/05/2024	1	1: 500	מחייב	בינוי ופיתוח
תכנון זמין מועד הדפוס: 113	נספח פיניניים	15: 13 30/05/2023	עדן דאובר	30/05/2023	1	1: 500	מחייב	הריסות ופיניניים
לא	נספח ניקוי	08: 26 31/05/2023	ולי אנטוני	20/02/2023	1	1: 250	מנחה	ניקוי
לא	נספח עצים	08: 43 10/12/2023	חיי לבנה	07/12/2023		1: 250	מחייב	סקריים/חוות דעות/דוחות
לא	חוות דעת תחבורתית	19: 54 29/12/2021	דודן ריגלר-כהן	28/11/2021		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	14: 52 23/07/2023	דודן ריגלר-כהן	18/07/2023	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב	15: 09 30/05/2023	ולי אנטוני	23/05/2023		1: 500	מנחה	תשתיות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תשריט מצב מאושר	15: 15 30/05/2023	עדו דאנבר	30/04/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה חדפסה 113



תכנון זמין
מונה חדפסה 113



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

מניש התכנית 1.8.1

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
avi.a@gaba ygroup.com	03-5612456	03-5612055	65	אלון נגאל	תל אביב- יפו	גבאי יזום וביצוע "אור יהודה" בע"מ		חברת/תאגיד ממשלתי	חברת/תאגיד ממשלתי	
vaadamiko mit_bniya@ tel- aviv.gov.il		03-7247300	68	שד' בן גוריון	תל אביב- יפו	ועדה המקומית לחכנון ולבניה תל אביב-יפו		ועדה מקומית	ועדה מקומית	

תבן זמן
113 תוספת



יזם 1.8.2

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
avi.a@gabaygroup.c om	03-5612456	03-5612055	65	אלון נגאל	תל אביב- יפו	גבאי יזום וביצוע "אור יהודה" בע"מ		חברה כלכלית	חברה כלכלית

תבן זמן
113 תוספת



עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
dauber@daub er-arch.co.il	03-5237969	03-5227717	3	בן יהודה	תל אביב- יפו	דאובר אדריכלים 1998 בעמ		עדו דאובר	עורך ראשי	
aviv.dalya@g mail.com		08-8625277	18	חבצלת החוף	נתניה		423	דליה אביב	שמאי	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תשתיות	ולי אנטוני		א.ח. תכנון וייעוץ בתנדוסת מים וביוג בע"מ	פתח תקוה	המגשימים	6	03-5706582	03-5706580	office@ah-eng.co.il
	מורדד	ברני גטניו	570	דסהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541002		berni@datam ap.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	חוי לבנה	116499	השקיה אקולוגית בע"מ	רמת גן	הרא"ה	10			gideon.hartman@gmail.com
הידרולוג	יועץ	נעם צח דבורי		אתגר א. הנדסה	טירת יהודה	(1)	8	03-9021130		Info@etgar-eng.com
מתנדסת אזרחית	יועץ תחבורה	דודת ריגל-כהן	12363071	אמיר רוזנבלום יועצים	תל אביב-יפו	רציף הרברט סמואל	46	03-5104474		
	יועץ סביבתי	גליה שטאג-וייס		אמי מתוס מתודיסים ויועצים בע"מ	תל אביב-יפו	אלון ינאל	55	03-6363500		
				פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	10	09-7733160		galia@esd-env.com

(1) כותבת: סירית יהודית, ארגמן 8.

תכנון זמין
מונה מדפסה 113

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 בלתי מוסדרת	כל בנייה שנדרש עבורה היתר בניה על פי חוק ולא הוצא כזה, מבלי שהדבר יעיד על מעמדו של המחזיק בקרקע. או כל מבנה אחר המיועד לפינוי ובהתאם לסקר בניה קיימת ואישור העיריה
בקשה להיתר	בקשה להיתר מספר 1239-2020
דיוור בהישג יד	יחידות דיוור להשכרה במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה
פינויים	מבנים הנמצאים בשטח התכנית שלא בהיתר והמסומנים להריסה בתשריט ובנספח הפינויים המחייב.
קומת קרקע עליונה	בבניינים 1-5 לאור הפרשי טופוגרפיה מוצעת קומת קרקע הפונה לרחוב ששת הימים במפלס הרחוב וקומת קרקע עליונה הפונה לתחום זיקת ההנאה לכיוון מזרח.
שימושים בעלי אופי ציבורי	שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות, הרווחה, הקהילה והספורט, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח כגון: גני ילדים פרטיים, מבנים לחוגים ומבנים לפעילות ארגונים מהמגזר השלישי.

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 והסדרת מרחב התכנון באמצעות פינוי הבנייה הבלתי מוסדרת, תוספת שטחי בניה למגורים, הוספת שימושי מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי כהגדרת בסעיף 1.9 להוראות התכנית, תוך מתן הוראות לאיחוד וחלוקה והקצאת שטחי קרקע ושטחים בנויים עבור מבנים ומוסדות ציבור, בהתאם להוראות תא/5000.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות בעניין איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- קביעת יעודי קרקע חדשים: מגורים, מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטחים צבורים פתוחים, דרך ודרך משולבת, ושימושים המותרים בהם.
- קביעת שטחי הבניה למגורים, למסחר ולשימושים בעלי אופי ציבורי.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- קביעת מגרש ציבורי ביעוד מבנים ומוסדות ציבור וקביעת הוראות לגביו.
- קביעת מספר יחידות הדיוור המותר בתכנית בסך של 581 יחידות דיוור, הכולל יחידות דיוור מותרות על פי תכנית תקפה.
- קביעת הוראות בינוי:
- בייעוד מגורים כלפי שדרות ששת הימים- בנייני מגורים בני עד 17 קומות על גבי קומה כפולה למסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי בחזית לשטח המשותף הפתוח (חזית מזרחית).

-בנייני מגורים בני עד 24 קומות על גבי קומת קרקע גבוהה בחזית לכיוון שדרות עזרא קורין ממזרח.

-בייעוד מגורים ד'- בנין מגורים בן עד 10 קומות.

ח. קביעת הוראות בניה בכל ייעוד: מספר קומות, גובה מבנים, חניה, הנחיות בינוי, הנחיות בדבר עיצוב אדריכלי ועוד.

ט. קביעת קווי בנין.

י. קביעת הוראות נוספות בנושאים: תכנית עיצוב אדריכלי, איכות הסביבה, תנאים להגשת בקשות להיתרי בניה, תנאים לאיכלוס, הריסת מבנים, ניהול אחזקת מבנים, ניהול מי נגר וכדומה.

יא. קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור על פי המסומן בתשריט.

יב. 10% מכלל תוספת יחידות הדיור בתכנית לתכנית תא/2646, יוגדרו כדיור בהישג יד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 113



תכנון זמין
מונה הדפסה 113



תכנון זמין
מונה הדפסה 113

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1, 12
מגורים ד'	3
מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח ציבורי פתוח	10, 4, 5
דרך מאושרת	11, 6 - 8
דרך מוצעת	13
דרך משולבת	9

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	7
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך משולבת	9
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	3
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	4
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	6 - 8
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך משולבת	9
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	10, 4, 5
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	6 - 8
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	4, 5
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	6, 7
דרך /מסילה לביטול	מגורים	1
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	3
זכות מעבר	דרך מאושרת	7
זכות מעבר	דרך משולבת	9
זכות מעבר	מגורים	1
זכות מעבר	מגורים ד'	3
זכות מעבר	שטח ציבורי פתוח	4
חזית מסחרית	מגורים	1
להריסה	דרך מאושרת	6
להריסה	דרך משולבת	9
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
להריסה	מגורים	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	11, 6 - 8
מבנה להריסה 2	דרך משולבת	9
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	2
מבנה להריסה 2	מגורים	1, 12
מבנה להריסה 2	מגורים ד'	3
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	10, 4, 5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	6 - 8
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	9
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	10, 4, 5
שטח להשלמה	דרך מאושרת	11
שטח להשלמה	דרך מוצעת	13
שטח להשלמה	דרך משולבת	9
שטח להשלמה	מגורים	12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,167	22.38
דרך מוצעת	101	0.37
דרך משולבת	1,667	6.05
מגורים ד	14,042	50.96
שטח ציבורי פתוח	5,577	20.24
סה"כ	27,554	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,179.51	22.09
דרך מוצעת	8.36	0.03
דרך משולבת	1,628.03	5.82
מבנים ומוסדות ציבור	1,125.14	4.02
מגורים	11,994.49	42.89
מגורים ד'	1,173.09	4.19
שטח ציבורי פתוח	5,859.81	20.95
סה"כ	27,968.44	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	יותר שימושים כמפורט להלן וכן כל שטחי השירות הנחוצים לכל שימוש ושימוש: א. בכל הקומות למעט קומות הקרקע יותרו שימושים למגורים והשטחים הנלווים אליהם. ב. בקומות הקרקע של מבנים 6-8 יותרו שטחים משותפים (שטחי שירות) כגון: מבואות, חדרי מדרגות, חדרי טכניים, חדרי עגלות, חדרי אופניים וכדומה. כמו כן יותרו שמושים לשטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה. במגדל 8, בקומות קרקע ו-1 יותרו בנוסף שטחים למבנים ומוסדות ציבור / שטחים ציבוריים בנויים, כמפורט בסעיף 4.1.2 ב'. ג. לאורך קומת הקרקע העליונה במבנים 1-5 שעל רחוב ששת הימים, בחזית הפונה לשטח הפתוח המשותף (מזרחית), יותרו שירותים בעלי אופי ציבורי כמפורט בסעיף 1.9. כמו כן יותרו בקומת הקרקע העליונה שמושים לשטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה. ד. בקומת הקרקע בחזית המערבית הפונה לשדרות ששת הימים (בניינים 1-5), המשמשת כניסה ראשית למבנים, יותרו שימושים למסחר לרבות מסחר קמעוני, בתי קפה, בית אוכל ומסעדות, סניפי דואר, בנקים ושירותים אישיים ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל. לא תותר פתיחת פאבים, מועדונים, אולמות אירועים וכדומה. ה. קומות המרתף תהיינה משותפות למבנים 1-8 ויותרו בהן שימושים לחניה, פריקה וטעינה, חדרי אשפה ומתקנים טכניים והנדסיים. יותרו שטחים משותפים (שטחי שירות) כגון: חדרי מדרגות, חדרי טכניים, חדרי עגלות, חדרי אופניים וכדומה. בנוסף יותרו מחסנים פרטיים שיוצמדו לשטחי המסחר ולדירות בשטח שלא יעלה על 6 מטר רבוע לדירה. תותר הקמת חדרי מנוחה בתת הקרקע בהתאם לנדרש. הכל בהתאמה לתכנית ע/1. ו. תרשם זיקת הנאה במרתף והערה בדבר זיקת מעבר לטובת חיבור למרתף בנין 9 (תא שטח 3) ותא שטח 2, בהתאם לסעיף 6.7, סעיף קטן 5, "זיקות הנאה" וסעיף 6.3, סעיף קטן 4 ה, "דרכים תנועה וחניה". ז. בקומות המגורים יותרו שימושים לשטחים משותפים (שטחי שירות) כגון: מבואות, חדרי מדרגות, חדרי טכניים וכדומה. ח. דיור בהישג יד, 10% מכלל יחידות הדיור ושטחי המגורים המתווספים בתכנית זו לתכנית 2646, יוגדרו כדיור בהישג יד.
4.1.2	הוראות
א	בינוי מספר הקומות, קווי הבניין, כמות יחידות הדיור והשטחים כמפורט בטבלה 5: בינוי: 1. גובה קומות: א. גובה קומת מגורים טיפוסית במגדלים 6,7,8 יהיה בהתאם להנחיות מרחביות ו/או המדיניות העירונית התקפה ובכל מקרה לא יעלה על 3.80 ברוטו (מרצפה לרצפה). ב. גובה קומת הקרקע לכלל השימושים במבנים 1-7 לא יעלה על 6 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה). בבנין 8, גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מטר נטו. בבניינים 1-5 הפונים לשדרות ששת הימים ניתן יהיה להגביה את קומת הקרקע בהתאמה להפרשי טופוגרפיה בשטח וכפי שמאושר בבקשה להיתר מספר 2020-1239. ג. בנוסף לקומות המותרות, יותר גג טכני הכולל יציאה מחדרי המדרגות בגובה שלא יעלה על 2.5

מטר ממפלס הגג.

2. בבינוי הצמוד אשר פונה לשדרות ששת הימים, ניתן יהיה להוסיף יציע (גלריה) בהתאם לתקנות התכנון והבניה בחלק מקומת הקרקע, בהתאם להערה 7 בסעיף 5.

3. בקומת הקרקע הגבוהה לא תתאפשר הקמה של חדרים טכניים עם מבע כלפי חוץ המבנה.

קומת הקרקע תכיל את כל השטחים הנדרשים לרווחת הדיירים על פי ההנחיות המרחביות. יתרת קומת הקרקע תשאר מפולשת ופתוחה למעבר הציבור.

4. הכניסה הקובעת לבניינים 1-5 תקבע בחזית המערבית של הבניין, משדרות ששת הימים.

הכניסה הקובעת לבניינים 6-7 תקבע בשטח המשותף הפתוח. הכניסה הקובעת למגורים בניין 8 תהיה הדפסה 113 תכנון זמין מונה הדפסה 113

תקבע מרחוב מוצא. הכניסה לשטח הציבורי בבניין 8 תתאפשר הן מהשטח המשותף הפתוח והן מרחוב מוצא ובכל מקרה תיקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב.

5. בתחום התכנית לא תותרנה דירות מוגבהות ממפלס הרחוב ולא יותרו דירות גן בקומת הקרקע.

6. מיקומם הסופי של מבנים 6,7,8 (בנייה מגדלית) ייקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי.

מבנים 8 ו-9 יוצמדו לקו הבניין הדרומי כלפי רחוב מוצא, בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

7. המרחק המינימלי בין מבנים 6,7 לבין לבינוי המקודם בהיתר (בניינים 1-4) לא יפחת מ-24 מטר. 8. מרפסות:

א. לא תותרנה מרפסות בולטות מקו בניין כלפי מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח, ושטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

ב. תיאסר סגירת מרפסות.

9. במגדל 8 תקבע רמפת כניסה מכיוון רחוב מוצא.

דיור בהישג יד

1. תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית, למעט יחיד גדולות במיוחד (מעל 100 מ"ר שטח עיקרי וממ"ד). תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי יקבע בתכנית העיצוב.

2. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית. מיקום הדירות הסופי יקבע ע"י מהנדס העיר או כל גורם מטעמו לאישור הועדה המקומית בתכנית העיצוב.

3. 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.

4. השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.

5. שיעור ההפחתה של דמי השכירות ממחיר השוק יהיה 40% בהתאם לתוספת הששית לחוק התכנון והבניה, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים.

6. הוראות התוספת השישית יחולו על שימוש זה.

7. דיור בהישג יד יהיו רק בבניינים 6,7,8.

בינוי

שטחים ציבוריים מבונים

הוראות בינוי:

1. היקף השטחים הציבוריים שיבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים.

2. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב.
3. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב, תהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. וכפי שיקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי.
4. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב.
5. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב 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. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים 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 וכדומה.
7. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.
8. בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים לא תותר העברת תשתיות מכל מין וסוג שהוא אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים. ככל שלא ניתן מבחינה הנדסית למנוע העברת תשתיות (אנכיות בלבד) יימצא לכך פתרון באישור הועדה המקומית לעת אישור תכנית העיצוב.
9. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור.
10. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.
11. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר.
12. יש לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי.
13. תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה. לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב.
14. תתאפשר חצר מוצמדת לשטחי הציבור המבונים בקומת הקרקע בהיקף שלא יפחת מ-220 מ"ר, היה ותידרש לשימוש שייקבע בעתיד. החצר המוצמדת לשטחי הציבור הבנויים תהיה גולרית ותכלול קירוי בהתאם לאמור בטבלה 5, גדרות וסגירות ככל שיידרשו.

זכויות בנייה:

1. בתא שטח 1 ייבנו שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של לפחות 880 מטרים רבועים (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע וכמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהיפך.
2. לקומות הציבוריות המבונות תוצמד חצר בהיקף של 220 מטר רבוע אליה ניתן יהיה להוסיף עוד 220 מטרים רבועים עבור מצללות או סככות צל למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
3. לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת

4.1	מגורים
	ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שימשו לחניה. תקן החניה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום. יש לקבוע מקומות חניה לאופניים ולאופנועים. 4. ניתן יהיה להמיר את שטחי השירות לשטחים הציבוריים לשטחים עיקריים לציבוריים ולהיפך. שימושים: יותר שימושים ציבוריים: א. צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה. ב. שירותים עירוניים, שירותי מנהל וחירום עירוניים, מתקני תשתית ותפעול. ג. יותר שימוש סחיר נלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.
ג	מרתפים 1. תכסית המרתף תוגבל לעד 85% משטח המגרש הסחיר, לטובת נטיעות עצים ושגשוגם, השהייה וחלחול וזאת בהתאם לסעיף 6.6, "ניהול מי נגר", 1, סעיף קטן א'. 2. ניתן יהיה להקים מרתפים עד גבול המגרש (קו בניין 0) לשיקול דעת הועדה המקומית, ובלבד שתכסית המרתף לא תעלה על 85% כמפורט לעיל. 3. ניתן יהיה להקים במרתפים שטחים נלווים לשימושים מעל למפלס הכניסה הקובעת, בהתאם להוראות תכנית ע-1. 4. בחלקים המגוננים מעל תקרת המרתף תאפשר אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מטרים נטו ובית הגידול לעצים לא יפחת מ-25 מטרים מעוקבים לכל עץ, כמפורט בסעיף 6.21 סעיף קטן 4, "הוראות פיתוח", סעיפים קטנים א'-ד' וסעיף 6.22, "שמירה על עצים בוגרים", סעיף קטן 3, בהוראות הנוספות. שטחים מגוננים אלה יהיו רציפים ויקבעו במסגרת תכנית/יות העיצוב. 5. יותר גובה של עד 6 מטר לקומת המרתף העליונה לצורך כניסת רכב תפעולי, פריקה וטעינה, פינוי אשפה ושאר שירותי הבניין. 6. לא תותר הוצאת אוויר ממרתפים ופליטת אגוזי גנרטור במפלס הקרקע/ פיתוח, שטחי זיקות הנאה ושצ"פ.
ד	קווי בנין 1. קווי הבנין על פי המסומן בתשריט. 2. בבניינים 1-5 ובניין 9, לאורך רחוב ששת הימים תותר הבלטת מרפסות, פרגולות וקורות בקומה 1 בלבד מעבר לקו הבניין שבחזית הראשית בשיעור שלא יעלה על 1.75 מטרים. ביתר הקומות תותר הבלטה בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין לכיוון יעודי קרקע ציבוריים (שצ"פ, שבי"צ, דרך)
ה	מסחר 1. בקומת הקרקע לאורך שדרות ששת הימים תחויב הקמת חזית מסחרית בלפחות מ-75% מאורך החזית. 2. גדלי החנויות יהיו מתוכננים במגוון שטחים מ-30 מטרים רבועים ועד 430 מטרים רבועים שטח עיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 113



תכנון זמין
מונה הדפסה 113



תכנון זמין
מונה הדפסה 113

4.1	מגורים	3. על מנת לאפשר שימוש של עסק עם מטבח מבשל לכל שטחי המסחר יתוכנן פיר וארובה בגובה 2 מטר מעל הגג העליון ואם אין, מעל מעקה הגג.
4.2	מגורים ד'	
4.2.1	שימושים	יותרו שימושים כמפורט להלן וכן כל שטחי השירות הנחוצים לכל שימוש ושימוש: א. בכל הקומות למעט קומות הקרקע יותרו שימושים למגורים והשטחים הנלווים אליהם. ב. בקומת הקרקע יותרו שימושים לשטחים משותפים (שטחי שירות) כגון: מבואות, חדרי מדרגות, חדרים טכניים, חדרי עגלות, חדרי אופניים וכדומה. כמו כן יותרו שימושים לשטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה. ב. בקומת הקרקע בלבד תותר הקמת בית כנסת ויותרו שטחים טכניים והנדסיים לטובת בית הכנסת. בנוסף, בקומת הקרקע יותרו שטחים טכניים והנדסיים לטובת המגורים. היקף השטחים הינו כמפורט בטבלה 5 הערות 10 ו 11. ג. בקומת המרתף יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, חדרי אשפה, מתקנים טכניים והנדסיים. יותרו שימושים לשטחים משותפים (שטחי שירות) כגון: מבואות, חדרי מדרגות, חדרים טכניים, חדרי עגלות, חדרי אופניים וכדומה. בנוסף יותרו מחסנים פרטיים שיוצמדו לדירות בשטח שלא יעלה על 6 מטר רבוע לדירה. תותר הקמת חדרי שנאים בתת הקרקע בהתאם לנדרש. ד. בקומות המגורים יותרו שימושים לשטחים משותפים (שטחי שירות) כגון: מבואות, חדרי מדרגות, חדרים טכניים וכדומה.
4.2.2	הוראות	א בינוי מספר הקומות, קווי הבניין, כמות יחידות הדיור והשטחים כמופיע בטבלה 5. בינוי: 1. גובה קומות: א. גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה בהתאם להנחיות המרחביות ו/או המדיניות העירונית התקפה ובכל מקרה לא יעלה על 3.80 ברוטו (מרצפה לרצפה). ב. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מטרים נטו. ג. יותר גג טכני הכולל יציאה מחדרי המדרגות בגובה שלא יעלה על 2.5 מטר ממפלס הגג. 2. הכניסה הקובעת לבניין תקבע בחזית המערבית של הבניין, על שדרות ששת הימים. 3. בתחום התוכנית לא תותרנה דירות מוגבהות ממפלס הרחוב ולא יותרו דירות גן בקומת הקרקע. 4. מבנה 9 יוצמד לקו הבניין הדרומי (קדמי) כלפי רחוב מוצא, בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי. 5. מרפסות: א. לא תותרנה מרפסות בולטות מקו הבניין לעבר מגרשים ביעוד ציבורי פתוח ויעוד למבנים ולמוסדות ציבור. ב. תיאסר סגירת מרפסות.
ב	מרתפים	1. תכסית המרתף תוגבל לתכסית שלא תעלה על 85% לטובת נטיעות עצים ושגשוגם, השהייה

4.2

מגורים ד'

1. וחלחול וזאת בהתאם לסעיף 6.6 "ניהול מי נגר", 1, סעיף קטן א'.
2. ניתן יהיה להקים מרתפים עד גבול המגרש (קו בניין 0) לשיקול דעת הועדה המקומית, ובלבד שתכנית המרתף לא תעלה על 85% כמפורט לעיל.
3. ניתן יהיה להקים במרתפים שטחים נלווים לשימושים מעל למפלס הכניסה הקובעת, בהתאם להוראות תכנית ע-1.
4. בחלקים המגוננים תקרת המרתף תאפשר אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מטרים נטו ובית הגידול לעצים לא יפחת מ-24 מטרים מעוקבים לכל עץ, כמפורט בסעיף 6.21, "הוראות פיתוח", סעיפים קטנים א'-ד' וסעיף 6.22 סעיף קטן 4, "שמירה על עצים בוגרים", סעיף קטן ד' הדפסה 113 שטחים מגוננים אלה יהיו רציפים ויקבעו במסגרת תכנית/יות העיצוב.
5. בתחום מגרשי המגורים יותרו עד 3 מרתפי חניה.
6. לא תותר הוצאת אויר ממרתפים במפלס הקרקע/ פיתוח, שטחי זיקת הנאה ושצ"פ.
7. ככל שתדרש השפלת מי תהום לחפירת מרתפים, יעשה באישור רשות המים.

קווי בנין

1. קווי הבניין למגורים על פי המסומן בתשריט. קו הבניין לכיוון שדרות ששת הימים ורחוב מוצא יהיה מחייב. לפחות 70% מאורך חזית הבניין יהיה על קו בנין זה.
2. הקלות בקווי בנין יהיו סטייה ניכרת כמפורט בסעיף "סטייה ניכרת" בפרק 6.

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

שימושים

4.3.1

כל השימושים בהתאם לשימושים המפורטים בתכנית מספר 507-0271700 - תא/צ' על שינויה. תכנון זמין מונה הדפסה 113

הוראות

4.3.2

בינוי ו/או פיתוח

א

זכויות הבניה והוראות הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לפירוט בטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להוראות התכנית.

קווי בנין

ב

קווי בנין על פי תכנית תא/צ.

4.4

שטח ציבורי פתוח

שימושים

4.4.1

1. גינון ונטיעות, לרבות חקלאות עירונית קהילתית.
2. רחבות מרוצפות, שבילי הליכה וחניות אופניים.
3. מגרשי ספורט, מתקני אימון וכושר פתוחים (למעט תאי שטח 5 ו-10).
4. ריהוט גן, ריהוט רחוב ומתקני משחק לילדים.
5. מתקני הצללה, לרבות פרגולות, יריעות ורשתות הצללה וכיוצא בזה.
6. תשתיות תת-קרקעיות ציבוריות ומתקנים הנדסיים ציבוריים מתחת לקרקע, לרבות מתקנים לניהול מי נגר.
7. לא יותרו שנאים בתחום ייעוד קרקע זה.
8. בתא שטח 4: שירותים ציבוריים, סככות צל. שטחי הבניה לשימושים אלו יהיו כמפורט בטבלה 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 113



תכנון זמין
מונה הדפסה 113



תכנון זמין
מונה הדפסה 113

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תאסר כל בניה- מעל ומתחת לקרקע, למעט המופיע ברשימת השימושים. 2. תותר העברת תשתיות ציבוריות באישור כל הגורמים המוסמכים. היה ותידרש הקמתם של מתקנים מסוג זה, הקמתם תותר בתת-הקרקע בלבד ולא בקרבת אזורי מעבר או שהייה של אנשים. 3. עיצוב המבנים והמתקנים ואופן הסתרתם יגובש יחד עם התכנון הנופי בשלב תכנית העיצוב האדריכלי. 4. לא תותר הקמתם או התקנתם של חדרי שנאים המשמשים את המגרשים הפרטיים. 5. כלל השטח עבור תשתיות ומתקנים הנדסיים ציבוריים לא יעלה על 2% משטח המגרשים ביעוד זה, ובתנאי שלא יהווה הפרעה לשימושים האחרים. 6. לא תאושר פליטת אגוז גרטרור ואורור מרתפים כלפי השטח הציבורי הפתוח. 7. לא יתוכננו ריהוט גן, ספסלי ישיבה, מתקני משחקים מעל/ליד חדרי שנאים סמוכים במגרשי המגורים. ככל שיתוכננו במגרשי המגורים, ישמרו מרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת ובכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה לחדרי שנאים. 8. מפלס השטח הציבורי הפתוח יהיה מותאם לרחובות ולמגרשים הגובלים. המעבר מהרחוב ומזיקות ההנאה לשטח הציבורי הפתוח ולהפך יהיה רציף וללא הפרעות כלשהן כגון: מחסומים, גדרות, שינויים טופוגרפיים שלא לצורך וכדומה.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	1. כל השימושים המותרים בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל וכולל שבילים וחניות לאופניים, רחבות לתחנת אוטובוסים. 2. מתקנים לניהול מי נגר.
4.5.2	הוראות
א	בינוי רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט.
ב	פיתוח ונוף כניסות רכב למגרשים יבוצעו במפלס המדרכה באופן שיבטיח את רציפותה.
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	כל השימושים כמפורט בסעיף 4.5, "דרך מאושרת" ו-4.4, "שטח ציבורי פתוח".
4.6.2	הוראות
א	דרכים הדרכים יתוכננו בהתאם לנספח התנועה של תכנית זו. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמתואר בתשריט.
ב	פיתוח ונוף כאמור בייעודי "דרך מאושרת" ו-"שטח ציבורי פתוח".

4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
4.7.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 113



תכנון זמין
מונה הדפסה 113



תכנון זמין
מונה הדפסה 113



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מורפוט- בניין לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מרחב שטח)	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									שטח							
	קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מותחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
										מותחת לכניסה הקובעת	שרות					עיקרי
6552	(6)	(6)	(6)	(6)	3	(5) 26 (7) 1	98	50	(3) 29726	(2) 15895	(1) 43500	11691	1	מגורים	מגורים	
	(6)	(6)	(6)	(6)		1			(9)	70	1400	11691	1	מסחר	מגורים	
	(6)	(6)	(6)	(6)						90	(8) 790	11691	1	מבנים מוסדות	מבנים מוסדות	
420					3	(13) 10 (17) 10	36 45	55 (16)	1900 (15)	(11) 1100 (14) 1105	(10) 2900 (14) 3315	1152 1105	3 2	מגורים מבנים	מגורים ד'	
	(18)	(18)	(18)	(18)						(14) 1105	(14) 3315	1105	2	מוסדות ציבור	מוסדות ציבור	
										(21)	(20)	(19) 10	5464	4	מקנינים ציבוריים	שטח ציבורי
															הנדסיים	פיתוח

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 המינימליים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- א. במידה ויחסור שטחי שדות לתכנון מיטבי תותר המרת שטח עיקרי על קרקעי לשטח שירות על קרקעי במסגרת השטחים המותרים למגורים, ומסחר באותו שימוש.
- ב. ניתן יהיה לנייד עד 10% משטחי השירות הקבועים בין השימושים הסחיריים השונים מעל קרקעיים.
- ג. לא תותר העברת שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות המפורטים בטבלה מותח לכניסה הקניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת. סטייה מהוראה זו תתווך סטייה ניכרת.
- ד. מתוך סך השטחים המותרים למסחר יקצו בהיקף שלא יפחת מ 400 מטר רבוע עיקרי שטחים עבור שירותים בעלי אופי ציבורי וזאת לאורך קומת הקרקע במבנים שעל רחוב ששת הימים הפונים לשטח המדפסה 113 תכנון זמין
- ה. שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור יהיה כ-80 מטר רבוע בתוספת ממי"ד בתא שטח 1 וכ-83 מטר רבוע בתוספת ממי"ד בתא שטח 3. במקרה של הקמת ממי"קים יתווספו לשטחים אלה השטחים בהתאם למשורף הפתוח (חזית מזרחית).
- ו. שטחי המרפסות בטבלה מהווים את השטחים המינימליים למטרה זו. שטחים אלה מחושבים לפי 12 מטרים רבועים במוצע ליחידת דיור כפול מספר יחידות הדיור בתכנית. שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יחווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו. שטח כל מרפסת לא יעלה על 14 מטרים רבועים. תותר הקמת מרפסות גדולות מהאמור לעיל בתנאי והשטח חשלה על 14 מטרים רבועים יחושב מתוך השטחים העיקריים למגורים. בעת קביעת תמהיל יחידות הדיור במסגרת תכנית יות העצוב, בכלל היעודים הכוללים שימוש מגורים, ליחידות דיור הקטנות מ-60 מטרים רבועים (עיקרי + מרחב מגון דירתי / עיקרי בלבד במקרה של הקמת מרחב מגון קומתי), ל. שטח המרפסת לא יעלה על 8 מטרים רבועים ובהתאם, הגבלת שטח מרפסת ליחידות קטנות אלה משמעותו אי מימוש מלא השטחים למרפסות המופיעים בטבלה.

שטחי המרפסות המופיעים בטבלה 5 כוללים את כל שטחי המרפסות שישנו במגרש כולל את המרפסות המוצעות בבניינים 1-4 על פי הבקשה להיתר לפי התכנית והתקפות ערב אישור תכנית זאת.
ז. ניתן יהיה להקים מצללות או סככות על שטח אשר יכול שיכנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קיר עבור השטחים הצבויים, מעבר לשטחים המפורטים בטבלה 5, כמפורט להלן:

תא שטח 2 (ייעוד "מבנים ומוסדות ציבורי"): עד 450 מטרים רבועים
תא שטח 4 (ייעוד "שיטח ציבורי פתוח"): עד 5753 מטרים רבועים
ח. התכנית מעל מפלס הכניסה הקובעת תוגבל בהתאם לאמור בטבלה זו. תכנית המרתפים תוגבל לתכנית שלא תעלה על 85% לטובת נטיעות עצים ושגשוגם, השרייה וחלחול וזאת בהתאם לסעיף 6.6 "יחידה מי גג".

ט. ככל שיוקמו מרחבים מונוגים קומתיים (ממ"קים) במקום מרחבים דירתיים (ממ"דים) במבני המגורים, תותר המרה של שטחי השרירות העודפים (שטח ממ"ד לצורך זה יחושב לפי 12 מי"ר) לשטחים עקריים, ובלבד שתוספת השטח העיקרי לדירה לא תעלה על 8 מטרים רבועים. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי ממ"דים לדירות הנסמכות על ממ"קים. אפשרות המרת שטחים באופן זה כפופה לקבוע בהערה ה' לעיל.

י. שטחים מבונוים למבנים ומוסדות ציבורי: תותר המרה מלאה בין שטחי השרירות העליונים ושטחים עיקריים עיליים ולהפך.

יא. בבקשה להיתר בניה במגרשים 1-4 נכללו שטחי שירות למגורים בהיקף של כ-1,500 מטר רבוע שימור לשטחי מסחר עם אישור התכנית, ואפשרו הקצאת היקף מטרים זה עבור שטחי שירות למגורים בתא שטח 1 בלבד.

יב. 10% מכלל יחידות הדירור הנוספות והשטחים הנוספים בתכנית זו לתכנית 2646, יוגדרו כדירור בהישג ד', הדירות ימוקמו רק בתא שטח 1 בבניינים 1 ו-2. התכנית מציעה תוספת של 296 יחיד מעבר למספר יחיד המותרות בתכנית 2646, לכן נדרשות 30 יחיד של דבי" בהתאם לשטח הממוצע המצוי בהערה ה' לטבלה 5.
יג. ככלל השטח עבור תשתיות ומתקנים הנדסיים ציבוריים לא יעלה על 2% משטח המגורים בעוד שצ"פ, ובתנאי שלא יהווה הפרעה לשימושים האחרים.

הערות לסבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי הבנייה הינם שטחים מקסימליים למימוש במגרש (כולל 29,370 מטרים רבועים מכוח תכנית 2646).
- (2) שטחי הבנייה הינם שטחים מקסימליים למימוש במגרש (כולל 12,630 מטרים רבועים מכוח תוכנית 2646).
- (3) עבור כלל השימושים בתא שטח זה בתת הקרקע.
- (4) סך יחידות הדירור הכולל בתא שטח זה (כולל 267 יחידות דירור מכוח תוכנית 2646).
- (5) (א) לאור שדרות ששת הימים - 3 בניינים (1,3,5) בני 17 קומות מעל קומת קרקע כפולה ו-2 בניינים (2,4) בני 3 קומות מעל קומת קרקע כפולה. קומת הקרקע הכפולה נובעת מהפרשי טופוגרפיה במגרש ומן האפשרות לתכנן גלריה כאמור בהערה 7 להלן. (ב) מגדלים 6-8, שלושה מגדלי מגורים בני 25 קומות מעל קומת קרקע גבוהה במזרח תא השטח.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) כלפי שדרות ששת הימים - קומות קרקע כפולה הנובעת מהפרשי טופוגרפיה במגרש. יציע (גלריה) שיוקם בהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה, לא יחושב כקומה במניין הקומות. שטחי היציע (גלריה) יחושבו ויכללו במניין שטחי הבנייה הפנייה המפורטים בטבלת השטחים.
- (8) לקוממות הצבועות המבונות תוצמד חצר בהיקף של 220 מטר רבוע אליה ניתן יהיה להוסיף עוד 220 מטרים רבועים עבור מצללות או סככות על למניעת נפילת הפצים אשר יכול שייכנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קיראו.
- (9) לשטחים הצבויים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיוצא בזה הדרושים להפעלתם שימוקמו בתת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 15% מהשטחים העיליים ברטו.



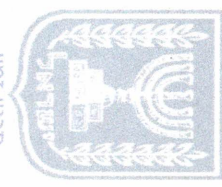
תכנון זמין
מסמך מס' 113

- (10) סך השטח העיקרי המותר בתא שטח זה (כולל 1980 מטרים רבועים מכוח תוכנית 2646). 100 מטרים רבועים מתוכם מיועדים לבית כנסת בכפוף לפינוי ורחיל בית הכנסת הקיים ברחוב מוצא (הערה זו תקפה גם במקרה בו ניתן פתרון זמני לבית הכנסת בתחום מגרש 57 במסגרת התכנית התקפה).
- (11) סך שטח השרירות מעל הקרקע המותר בתא שטח זה (כולל 720 מטרים רבועים מכוח תוכנית 2646). 40 מטרים רבועים מתוכם מיועדים לבית כנסת בכפוף לפינוי ורחיל בית הכנסת הקיים ברחוב מוצא (הערה זו תקפה גם במקרה בו ניתן פתרון זמני לבית הכנסת בתחום מגרש 57 במסגרת התכנית התקפה).
- (12) סך יחידות הדירור הכולל בתא שטח זה (כולל 18 יחידות דירור מכוח תוכנית 2646).
- (13) מספר הקומות המירבי כולל את קומות הקרקע וקומות הגג, ללא מתקנים טכניים על הגג. הגובה במטרים המירבי למבנה גבוה, בהגדרתו בחוק התכנון והבניה.



עליה מגובה זה תחווה סטייה ניכרת.

- (14) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לעיקרי ולחפץ ובתנאי שסך הכל שטחי בנייה במגרש לא יעלו על 400%.
- (15) זכויות הבניה לשטחי שירות בתת הקרקע - יהיו בהתאם לתכנית 507-0271700 תא/צ, על שינוייה.
- (16) תכנית מירבית : 60%.
- (17) מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת יהיה בהתאם לתכנית תא/צ, על שינוייה.
- (18) קווי בניין - בהתאם לתכנית 507-0271700 תא/צ, על שינוייה.
- (19) שימוש נלווה שאינו מסחרי בויקה ישירה לשצ"פ.
- (20) תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לבין שטחים עיקריים עליים ולחפץ.
- (21) כלל השטח עבור תשתיות ומתקנים הנדסיים ציבוריים לא יעלה על 2% משטח המגרשים בעד שצ"פ, ובתנאי שלא יהווה הפרעה לשימושים האחרים.



תכנון ומית
מונה מדפסה 113



תכנון ומית
מונה מדפסה 113

6. הוראות נוספות .6

6.1 עיצוב אדריכלי

תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה מתוקף תכנית זו, למעט היתרי הריסה, יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250 (או קנה מידה אחר לפי הנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו).

הגשת בקשה להיתר עבור בניין 5 והשלמת שטחי המסחר בבניינים 1-5 לאורך שדרות ששת הימים תהיה בהתאם לתכנית עיצוב תא/תעא/2646 (1), ובכפוף להתאמה ליתר הוראות תכנית תא/מק/3962. לא תדרש הכנת תכנית עיצוב חדשה כתנאי להגשת בקשה להיתר עבור בניין 5.

תכנית העיצוב תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

1. בינוי: העמדה סופית של המבנים, מיקום כניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה המבנים, מספר הקומות, מיקום ותצורת שימושי המסחר והשימושים בעלי אופי ציבורי (חזית פעילה), נסיגות בקומות העליונות ו/או בקומת הקרקע, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, פתרון למרתפים הכולל התייחסות לחלחול וכן כל פרט אחר אשר יידרש על ידי מהנדס העיר.
2. קביעת השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים.
3. פיתוח ונוף: תכנון מפורט של הפיתוח הסביבתי לכל שטח התכנית, לרבות גינון ונטיעות, ריצוף, סלילה, שבילים, רחובות שימור עצים בוגרים, עבודות תשתית, שטחים פתוחים ו/או זיקות הנאה, פתרונות להחדרת והשהיית מי נגר עילי, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות לרבות פרטי המצללות, חומרי בניה וכדומה.
4. תנועה וחניה: קביעת מערך הדרכים התת קרקעי וגישת כלי רכב לסוגיהם, סידורי תנועה וחניה עקרוניים, שבילי אופניים, קביעת מיקום רחבת כיבוי אש ומעברים לרכבי חירום, מיקום תחנת אוטובוס. במסגרת התוכנית יוצג פיתרון לחניות ומתקני אופנועים ואופניים על קרקעיים ותת קרקעיים על פי הנחיות עיריית תל אביב יפו.
5. אשפה: פתרונות לאצירת אשפה במגרשים ומנגנון הפינוי. לרבות אמצעים למיון, הפרדת אשפה והסדרי פינוי, בתיאום עם אגף התברואה.
6. זיקות הנאה, מעברים ושטחים פתוחים לציבור: מיקומם וצורתם הסופית של זיקות ההנאה הקבועות בתחום התכנית לטובת הציבור (כולל אפשרות מעבר בין תא שטח 2 לבין השטח הציבורי הבנוי בבניין 8 (תא שטח 1) לטובת תפקוד משותף), מעבר תשתיות במפלסי הפיתוח ובתת-הקרקע ומעבר כלי רכב בתת-הקרקע (כולל מעבר בין תא שטח 1 ו-3), שימוש ברמפות, הממשק שבין זיקת ההנאה למדרכה הציבורית וכן בינה לבין השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים והגובלים בתכנית. במיקומים בהם ייקבעו שטחי מסחר ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל, תנתן זיקת הנאה בשטחי הכניסה לשטחים אלה, על מנת לאפשר מעבר רציף של הציבור לשטחים אלה, הכל בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 6.7: זיקות הנאה".

7. נושאים סביבתיים ובנייה ירוקה: יוטמעו על פי דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו ובהתאם לתקן הישראלי התקף והנחיות מהנדס העיר לאותה עת. בהתאם תכלול תכנית העיצוב האדריכלי התייחסות לנושאים הבאים: הצללה (של מבנים במתחם המתוכנן ושל מבנים סמוכים), נוחות תרמית, משטר רוחות, פתרונות נידוף למסחר, פליטת אגוזי גנרטור, אוורור מרתפים, מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת, פתרונות אקוסטיים המתייחסים למיקום מערכות מכניות (גג מבנה ציבור, בנייה מרקמית, גגות נמוכים וכדומה), ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצא בזה.

6.1

עיצוב אדריכלי

הכל בהתאם להנחיות הועדה המקומית והנחיות מהנדס העיר התקפות לעת הכנת התכנית. התכנית תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה בהתאם לחוות דעת סביבתית המצורפת לתכנית.

8. היבטים אנרגטיים: התכנית תכלול נספח בנייה ותכנון בר קיימא/ סקר אנרגטי על פי הנחיות מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וכולל חוות דעת והתייחסות לנושאים הבאים: ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכדומה), התייעלות אנרגטית, מחזור אשפה, מחזור פסולת בניין, חניה לרכב דו-גלגלי, ותשתית לטעינת רכבים חשמליים.

9. עצים ונטיעות:

- א. קביעת אחוז גינון מינימאלי משטח המגרשים הסחירים.
- ב. הבטחת ביצוע בתי גידול נפחיים לעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית ושילובם בתכנון הנופי, בהתאם למפורט בסעיף "שמירה על עצים בוגרים".
- ג. נטיעת עצים חדשים: בהתאם למפורט בסעיף הוראות פיתוח ובניה ירוקה בפרק 6.
- ד. הצגת רציפות בתי הגידול במגרשים הסחירים.

6.2

עיצוב אדריכלי

10. התייחסות לעיצוב החזית החמישית של המבנים לרבות הסתרתן המלאה של המערכות הטכניות בכפוף לחוות דעת אקוסטית וניצול השטחים הפנויים על גגות המבנים העירוניים. גובה הקומות הטכניות יקבע על פי חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי ויבטיח את הסתרתן המלאה. יתרת שטח הגג אשר אינה מנוצלת למתקנים טכניים תטופל ותתוכנן כחזית חמישית ותאושר במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. תותר הקמת מערכות סולריות על גגות המבנים בתנאי שישולבו בעיצוב החזית החמישית.

11. תכנית העיצוב תפרט הוראות מיוחדות בנוגע לחזית הפונה לשטח המשותף הפתוח.

12. תמהיל יחידות דיור:

תמהיל שטחי דירות (שטח דירה עיקרי וממ"ד או עיקרי במידה ומתוכנן פתרון מיגון מחוץ לדירה):

לפחות 15% בשטח של עד 65 מ"ר.

לפחות 20% בשטח של 66-85 מ"ר

לפחות 20% בשטח של 86-105 מ"ר

לפחות 20% בשטח של 106 מ"ר ומעלה.

שטח דירה מינימלי 40.

תמהיל שטחי דירות סופי יקבע בתכנית העיצוב על פי הנחית מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.

13. פתרונות פיתוח זמניים: הצגת פתרונות פיתוח ותשתיות זמניות לרבות קירות תומכים.

14. במסגרת תכנית העיצוב, יבוצע סקר תשתיות שמטרתו פינוי המרחב והשטחים הציבוריים הסמוכים לתכנית. במסגרת זו יינתן בתחום המגרשים הפרטיים מענה למתקני דרך (ארוניות חשמל ו/או תקשורת) ותשתית חשמל תת-קרקעית. במידה וזוהה בתחום הקו הכחול או ברדיוס של 200 מטרים מגבול התכנית חדר שנאים הממוקם במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יש להעתיקו לתת-הקרקע במבני המגורים המתוכננים.

15. דיור בהישג יד:

תכנית העיצוב תקבע את תמהיל גדלי הדירות הסופי ומיקומן, בהתאם להנחיית מה"ע או מי מטעמו.

תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית, למעט יח"ד גדולות במיוחד (מעל 100 מ"ר שטח עיקרי וממ"ד). יחידות הדיור בהישג יד יתוכננו בסטנדרט איכות דומה ליתר יחידות הדיור, בהתחשב במיקומם וריחוק ממטרדים סביבתיים.

דרכים תנועה ו/או חניה

1. הסדרי התנועה והחניה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה וייקבעו סופית במסגרת תוכנית העיצוב.

2. תקני החנייה בתחום התכנית יהיו כדלהלן:

א. מגורים בעבור תוספת יחידות דיור מכוח תכנית זו: 0.8 מקומות חנייה ליחידת דיור או התקן התקף לעת הוצאה היתר בנייה, הנמוך מביניהם. מתוך סך מירבי זה, יופחתו מקומות חנייה בהתאם לכמות הדב"י (תקן 0).

מגורים (יחידות דיור מכוח תכנית תקפה): 1 מקומות חנייה ליחידת דיור. תקן זה יהיה תקף ביחס ליחידות דיור לגביהן יתקבל היתר לפני מתן תוקף לתכנית זו.

ב. שימושים בעלי אופי ציבורי: 1 מקומות חנייה לכל 350 מטרים רבועים שטח עיקרי או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מביניהם.

ג. מסחר: 1 מקומות חנייה לכל 100 מטרים רבועים עיקריים או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מביניהם.

ד. חנייה לרכב דו גלגלי ואופניים: בתא שטח 1 ו-3 יותקנו מקומות חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי על פי התקנים התקפים והמדיניות העירונית (המחמיר מביניהם) לעת הגשת הבקשות להיתרי בנייה. תקן החניה לדו גלגלי יהווה תקן מינימום.

פטרונות לפריקה וטעינה יותקנו בתת הקרקע.

ה. תקן החניה למגרש ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

3. כל מקומות החניה יהיו בתת הקרקע ולא תותר חניה עילית בתחום המגרשים.

4. רמפות כניסה לתת הקרקע:

א. בתחום התכנית תותרנה סך הכל שתי רמפות בלבד עבור גישת כלי רכב לתת הקרקע.

ב. רמפות הכניסה תהיינה בתחום קווי הבניין בלבד ומקורות לכל אורכן.

ג. הכניסה למרתף החניה מדרום תתבצע מרמפת כניסה יחידה מרחוב מוצא במסגרת תכנית בניין 8.

ד. רמפת הכניסה לחנייה תת קרקעית מצפון תתבצע מהרחוב הצפוני.

ה. לא תותר הקמת רמפת גישה לתת הקרקע בתחום תא שטח 3. תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע למגרש זה מתחום תא שטח 1, כמפורט בסעיף 6.7, "זיקת הנאה", סעיף קטן

5. בנוסף, תהיה אפשרות לזיקת הנאה עתידית לתת הקרקע של המגרש הציבורי מתחום תא שטח 1

ו. לא תתאפשר רמפת כניסה לתת הקרקע מרחוב ששת הימים.

5. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

א. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-10% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.

ב. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים על גבי קירות החניון או התקרה.

ג. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

6. ניתן יהיה למקם עד 50% מחניות האופניים במפלס הפיתוח בתחום מגרשי המגורים. כמות החניות הכוללת תקבע בהתאם לסעיף 6.3 (2) (ד) לעיל.

7. מיקום חניות האופניים ייקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב ויתאפשר בכל קומות המרתף, ובלבד שאלו ימוקמו קרוב ככל הניתן לגרעיני מבני המגורים ויחולקו באופן יחסי לכמות יחידות הדיר המוצעות בכל בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 113



תכנון זמין
מונה הדפסה 113



תכנון זמין
מונה הדפסה 113

6.4	תחזוקה
	1. חלה חובת תחזוקה על ידי חברת ניהול לכלל המבנים וכלל השימושים בתחום המגרשים הסחירים. 2. חובת הניהול בהתאם לסעיף קטן 1 לעיל לשימושים המתאפשרים בהם תירשם כהערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011. 3. תחזוקת השטחים הפתוחים תתבצע בהתאם להסכם שיחתם בין העירייה לבין היוזם. 4. נכס מניב: מתוך סך השטחים הסחירים בתא שטח 1, תוקצנה בכל מגדל (6,7,8) 2 יחידות דיור בשטח הממוצע בתא שטח 1 ו/או שווה ערך בחניות, כנכס מניב לטובת תחזוקת השטחים המשותפים הבנויים ו/או הפתוחים. חובת עמידה בתנאי זה תהיה נתונה לשיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובנייה ותבחן במסגרת תוכנית העיצוב.
6.5	תשתיות
	1. כל התשתיות לרבות מערכת חשמל למתח עליון גבוה ונמוך, חברות כבלים ותקשורת, מתקנים הנדסיים לניהול מי נגר, מים וביוב, קווי סניקה, קווי מים מגיסטרליים, ניקוז, גז, תקשורת וכדומה, ימוקמו בתת הקרקע. 2. בתאי השטח הפרטיים (1 ו-3) יוקצו מקומות לפילרים חברת חשמל בגודל 40X150 ו/או בהתאם לדרישות חברת החשמל. 3. חדרי טרנספורמציה יבנו בתאי שטח 1 ו-3 על פי דרישות חברת חשמל. 4. לא תותר בניית מרתפים מתחת לזיקות ההנאה הנמצאות במדרכות לאורך שדרות ששת הימים ורחוב מוצא. בכפוף לסעיף 6.7 סעיף קטן 7 להלן. מתחת לזיקות הנאה אלה יתאפשר מעבר תשתיות.
6.6	ניהול מי נגר
	1. כתנאי להגשת בקשה להיתר יש להציג דוח הידרולוגי המציג עמידה בהנחיות הבאות: א. תכסית: 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגיטון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מטרים רבועים ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים. ב. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל-גג מגונן ("ירוקי") ו/או גג מעכב נגר ("כחולי") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכדומה). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מילימטר למטר רבוע לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי משרד אדריכל העיר. ג. השהייה: יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מטרים מעוקבים לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי לחלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
6.7	זיקת הנאה סימון בתשריט: זכות מעבר
	1. כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית יסומנו בזיקת הנאה לכלל הציבור. 2. זיקת ההנאה תירשם על כל השטח בין קו המגרש לחזית הבניין בפועל. השטחים ישולבו בתכנית העיצוב והפיתוח ומיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב והפיתוח ו/או בעת הגשת היתרי הבנייה. 3. השימושים הבאים יחולו, בהתאם למסומן, בכל השטחים הפתוחים בתא שטח 1: שטחים

6.7

זיקת הנאה

סימון בתשריט : זכות מעבר

מגוונים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, תאורה, תשתיות ואמצעי הצללה. שטחים אלו יהיו פתוחים לציבור בכל שעות היממה ויאפשרו מעבר חופשי ורצוף.

4. בתחום זיקת ההנאה ובדפנותיה עם השטחים הציבוריים הגובלים יאסר גידור מכל סוג שהוא.

5. תרשם זיקת הנאה הדדית והערה על מעבר משותף לשימוש ברמפה ולמעבר כלי רכב בתת הקרקע בין תא שטח 1 לבין תא שטח 3 ו תא שטח 2.

6. הוצאת אוויר ממרתפים ופליטת אגוזי גנרטור לא תותר בשטח זיקת ההנאה.

7. לא תותר בניית מרתפים בזיקות הנאה הנמצאות במדרכה, למעט באיזור הכניסה לרמפה הצפונית באיזור חדר הטרנספורמציה.

6.8

איחוד וחלוקה

א. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי טבלת איזון והקצאה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 וירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.9

רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצורכי ציבור והשטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 1, לרבות החניות שיקבעו בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה. השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

- תנאים להגשת בקשות להיתרים מכוח תוכנית זו, למעט הגשת בקשה להיתר בניה לבנין 5, השלמת מסחר בבניינים 1-5 ובקשות להיתרי הריסה:
1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה, בהתאם למפורט בסעיף 6.1 ו 6.2 "עיצוב אדריכלי" לעיל.
 2. הריסה ופינוי של כל המבנים והמתקנים הקיימים בתחום התכנית וכן בשטחים הציבוריים הגובלים ו/או האחרים, הכל כפי שמוגדר בנספח הפיננסי המחייב.
 3. הבטחת רישום זיקות ההנאה המסומנות בתשריט ו/או נדרשות בהתאם לתכנית זו לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל ומעבר כלי רכב ותשתיות כאמור בסעיף 6.7 "זיקת הנאה".
 4. הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים והחצרות המוצמדות להם בבעלות העירייה.
 5. הבטחת רישום כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
 6. במגרשים הכוללים זיקת הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור, אשר תחזוקתם תבוצע על ידי העירייה, חתימה על הסכם תחזוקת שטחים בין היזם לבין עיריית תל אביב-יפו.
 7. פינוי בפועל של השטחים הציבוריים שבתחום התכנית בהתאם לנספח הפיננסי המחייב.
 8. תכנון אמצעים למניעת מטרדים על ידי המסחר לשביעות רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו.
 9. הבטחת הקצאת נכס מניב בכפוף לאמור בסעיף 6.4 (5) "נכס מניב".

10. תנאי להגשת בקשה להיתר בתא שטח 3 הינו הבטחת הקמת בית כנסת קבוע כחלק מבניין 9 וסימון בית הכנסת הזמני להריסה.
11. מתן התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השפ"פ.
12. הבטחת הקמת דירות הדב"י ורישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב- 2011.
13. אישור תכנית לניהול אתר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה והרשות העירונית לאיכות הסביבה.
14. הצגת תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט (במידה וקיים) ופסולת בניין לאתר מורשה. מונה הדפסה 113

תנאים להיתר הריסה :

תנאי להיתרי הריסה ובניה ולתחילת כל עבודה באתר יהיה הגשת נספח ביצוע לאישור רשות הרישוי, ויכלול התייחסות לשלביות הביצוע, שטחי התארגנות מגודרים, פתרונות לבטיחות האתר, נתיבים ולוח זמנים לנסיעת משאיות, הסדרי תנועה ציבורית ופרטית, מיקום הצבת מנופים ותיאום מועדים לשלבי ההריסה והבניה העיקריים. טרם ביצוע כל פעולה יש לבצע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך לשטחים להריסה שיועבר לאישור אחראי אסבסט ברשות לאיכות הסביבה.

תנאים למתן היתר :

1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות תקן ישראלי 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי תקן ישראלי 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בנייה ירוקה.
2. תכנית חשמל חתומה על ידי יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה על פי הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר. מסקנות עשויות להתייחס בין היתר לתחומים הבאים: הצגת אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות של המתחם, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים (אם יתוכננו) על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.
3. הבטחת התקשרות עם אתר טיפול ו/או סילוק פסולת בניין המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, המבטיח מיחזור או שימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין המשוערת בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה או הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, המחמיר מביניהם.
4. הכנת נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון.
5. ככל שיימצא אסבסט, הצגת היתר פירוק של המשרד להגנת הסביבה בכפוף לסקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך.
6. הגשת חוות דעת אקוסטית בהתאם לסעיף 6.14 "איכות הסביבה" סעיף קטן 1.
7. סימולצית שטף מגנטי מכל מתקני החשמל וההולכה בתכנית ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדר שנאים.
8. הגשות יכללו הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבנייה בהתאם לחוות דעת סביבתית המצורפת לתוכנית.

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

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

עפ"י הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.

תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים הכוללים דיור בהישג יד יהיה:
רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011.

6.11

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. השלמת הריסה ופינוי של כל המבנים והמתקנים הקיימים בתחום התוכנית, הכל כפי שמוגדר בסעיף 113 מונה הדפסה 113
- בנספח הפיננסיים המחייב ובהסכמים הנלווים לתוכנית זו.
2. תנאי לאכלוס המבנה בתא שטח 3 יהיה הקמה בפועל של בית הכנסת בהתאם לשטחים הנקובים בטבלה 5.
3. הקמה בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים ורישומם ומסירתם לידי העירייה בבניינים בהם הם מתוכננים.
4. רישום בפועל של זיקות ההנאה המסומנות ו/או נדרשות בתחום התכנית לטובת הציבור למעבר רגלי, לשהייה, לכלי רכב ולמעבר תשתיות, מעל ומתחת לפני הקרקע בלשכת רישום מקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
5. רישום בפועל של זיקת הנאה תת קרקעית בין תא שטח 1 לתאי שטח 2,3 למעבר וגישת כלי רכב.
6. תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 בפנקס רישום המקרקעין בדבר חובת ניהול המבנה על ידי חברת ניהול ואחזקה.
7. בעת רישום הבית המשותף ניתן יהיה לחלק את תא שטח 1 לתת חלקות לפי בניינים ולרשום כל תת חלקה כבית משותף. ובלבד, שתרשם הערה לפי תקנה 27, בה ייקבע כי כל מגרש בפני עצמו מיצה את זכויות הבנייה לפי תכנית המתאר תא/5000.
8. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות תקן ישראלי 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי תקן ישראלי 5282, C-ו לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 ברמת gold לפחות.
9. הצגת הוכחה למחזור או שימוש חוזר של פסולת הבניין בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבנייה או הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו, או הנחיות רלוונטיות לאותה עת בעיריית תל אביב, ובכל מקרה בכמות שלא תפחת מ-75%.
10. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות הדעת שאושרה בשלב קבלת ההיתר.
11. אישור יועץ אורור לנושא אורור חניונים.
12. אישור ביצוע מיגון קרינה ככל שנדרש.
13. תוצאות בדיקה בתוך הבניין לאיתור קרינה מסווגת ממקורות של מתקני שנאים ומרכזי הולכה או/וגם תמסורת חשמל, וקבלת אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה.
14. הקצאה בפועל של נכס מניב בכפוף לסעיף 6.4 "תחזוקה" סעיף קטן 4.
15. תחזוקה בפועל של השטחים שבזיקת הנאה.
16. הקמה בפועל של יחידות הדיור בהישג יד.
17. רישום בפועל של כל השטחים הציבוריים והשטחים הציבוריים הבנויים בבעלות העירייה.
18. רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השפ"פ.
19. תנאי למתן תעודת גמר לבניינים 6,7,8 הינו הקמה בפועל של יחידות הדב"י הנדרשות לפי

6.11	תנאים למתן היתרי איכלוס
	חלוקה שתקבע במסגרת תכנית העיצוב.
6.12	הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה
	1. תנאי לבנית מגדלים 6, 7, 8 שיוקמו בתא שטח מספר 1 ותנאי להיתר בניה לבניין 9 אשר יוקם בתא שטח מספר 3 הינו: פינוי כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה בצהוב וכן כל מבנה ו/או בניה אחרת בתחום התכנית, בהתאם לנספח הפינויים המחייב. 2. הריסת המבנים בתחום התכנית תיעשה על ידי הזים ועל חשבונם. 3. כל הריסה תעשה בכפוף לביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך שיועבר לאישור המשרד להגנת הסביבה לקבל היתר פירוק. פינוי האסבסט ככל שימצא יעשה על ידי קבלן אסבסט מורשה.
6.13	בניה ירוקה
	תנאי למתן היתרי בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בניה בת קיימא בהתאם להנחיות הועדה המקומית ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראלי 5281 וכן הנחיות ומדיניות העירייה והועדה המקומית התקפות לאותה עת בנושאי תכנון בר קיימא ואיכות הסביבה. 1. תקינה לבנייה ירוקה על המבנים בתחום התכנית לעמוד בתקן ישראלי 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלוש כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה. 2. תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התכנית לעמוד בתקן ישראלי 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבניה לנושא זה. 3. תשתית תת קרקעית: כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב) בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה). 4. בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מטרים רבועים. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם, עומקם וכדומה יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית. 5. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 או עדכון שלו. 6. חיסכון במים - יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון או למתקני חלחול בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. בראש מערכת ההשקייה יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.
6.14	איכות הסביבה
	1. רעש: היתרי בניה מכוח תכנית זו יכללו חוות דעת אקוסטית סביבתית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנון כגון: רעש מתחבורה, מתקנים טכניים, מבנים ושטחי ציבור, מסחר, הפרדת כניסות בין שימושים, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה/ חפירה/ בניה וכדומה. 2. טיפול באסבסט- תנאי למתן היתר הריסה יהיה הכנת סקר אסבסט על ידי סוקר מוסמך, וקבלת אישור האגף למניעת אבק מזיק במשרד להגנת הסביבה, בהתאם להוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט

איכות הסביבה

6.14

ואבק מזיק (פטור), התשע"א 2011.

3. אוורור-

בבקשה להיתר בניה מיקומי פליטת האוויר ממרתפי החניה ישולבו בבנייה, ימוקמו בגובה ולא יופנו למעברי הולכי רגל. כמו כן תכלול הבקשה התייחסות לפתרונות אוורור נפרדים לאזור המסחר ולכל מתקן טכני הדורש אוורור כדוגמאת חדר גנרטור, חדר משאבות וכדומה. כל פליטות האוויר של מערכות אלו יבוצעו בגג המבנה, באופן שלא יהווה מטרד לדיירי הבניין. איכות אויר: מנדוף בתי אוכל משימושי המסחר ופליטת אגוז גנרטור ייעשה בגגות המבנים. מיקום פליטות אוויר מחנונים ייעשה בתיאום ובאישור הרשות לאיכות הסביבה לעת קידום תכנית/יות העיצוב. פתחי האוויר לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים.

4. אקוסטיקה-

בקשה להיתר תכלול חוות דעת שתתייחס למקורות רעש בתחום הפרויקט והשפעתם על השימושים השונים הכלולים בהיתר הבניה. כמו כן תבחן השפעת המבנה בייעוד שב"צ על השימושים הכלולים בהיתר הבניה. מסקנות חוות הדעת האקוסטית ייושמו בתכנון להיתר הבניה.

5. קרינה-

בקשה להיתר תכלול חוות דעת שתתייחס למקורות קרינה בתחום הפרויקט והשפעתם על השימושים השונים הכלולים בהיתר הבניה. חוות הדעת תבחן אמצעים קיימים או עתידיים בתחום התכנית הפולטים קרינה בלתי מייננת לרבות קרינה אלקטרומגנטית, אנטנות שידור למיניהן וכדומה. כמו כן, ידרש אישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.

6. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין: תכנית לניהול אתר יאושרו על ידי אדריכל העיר ובתיאום עם השרד להגנת הסביבה בעירייה, ובהתאם לנספח ההנחיות הסביבתיות.

7. צמצום מטרדים בשלב הבנייה: יובטחו כל האמצעים הנדרשים לצמצום מטרדי אבק ורעש על פי כל דין ועל פי הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. 8. חפירה ומילוי: הטיפול בחומרי חפירה ומילוי ייעשה בהתאם לנוהל מנהל התכנון התקף לעת הכנת תכנית העיצוב.

9. פינוי פסולת בניין תתבצע לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לתקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה ולפי "תכנית אב לפסולת בניין מחוז ת"א" או לאתר למחזור פסולת בניין והצגת תעודות שקילה מהאתרים.

10. תכניות לניהול אתר יאושרו על ידי מהנדס העיר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

הוראות בזמן בניה

6.15

בכל בקשה להיתר ישולבו פתרונות למניעת מטרדים בזמן הבניה שיובאו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, לרבות מטרדי רעש, רעידות, זיהום אוויר (בדגש על כלי ציוד מכני הנדסי), וכן תנועת משאיות לאתר הבניה וממנו. בבקשה להיתר יוצג תרשים אתר הבנייה ובו מיקום הציוד הנלווה.

חשמל

6.16

א. מיקום תחנות שנאים ייעשה בתחום מגרשים פרטיים בלבד ובתיאום עם חברת החשמל. בניית חדרי שנאים תיעשה אך ורק כחללים המשולבים במבנים ו/או במרתפים. ב. לא תותר הקמת תחנות שנאים בתחום המגרשים הציבוריים, למעט אלה המשמשות את אותם המגרשים עצמם. במקרים אלה תותר הקמת תחנות שנאים כתחנות תת-קרקעיות בלבד

6.16	חשמל	ובאופן המשולב בפיתוח. ג. הקמת חדרי חשמל ושנאים תיעשה בכפוף לחוק הקרינה הבלתי מייננת והיתרי הסוג הניתנים על ידי המשרד להגנת הסביבה מתוקף חוק הקרינה הבלתי מייננת. ד. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים ביעודים השונים בתחום התכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדרי השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר בניה. בכל מקרה לא ימוקמו חדרי שנאים בסמיכות לאזורי שהייה ממושכת.
6.17	פסולת בניין	פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לתקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה ולפי "תכנית אב לפסולת בניין מחוז תל אביב".
6.18	סטיה ניכרת	א. כל תוספת שטחי בנייה, יחידות דיור או חריגה מגובה מירבי או מספר הקומות בכלל התכנית יהיו סטיה ניכרת. ב. כל חריגה מהגובה המרבי ו/או מספר קומות בבנייה המרקמית בתחום תכנית זו תהווה סטיה ניכרת. ג. כל שימוש אחר בשטחים המיועדים עבור מרפסות (שטחים מירביים המפורטים בטבלה 5 לעיל) יהווה סטיה ניכרת מתוכנית זו כמפורט בהערה ו' לטבלה 5 ד. חריגות מקווי בניין אשר תוגדרנה כסטיה ניכרת: 1. הקלה בקו בניין דרומי בתא שטח 1 (מבנה 5) כלפי המעבר הציבורי. 2. הקלה בקו בניין מערבי בתא שטח 1 (מבנה 8) כלפי המגרש הציבורי. 3. הקלה בקו בניין מזרחי בתא שטח 3 (מבנה 9) כלפי המגרש הציבורי. ה. כל המרה של שטחים מתת הקרקע לעל הקרקע תהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.
6.19	עתיקות	על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות. הוראה זו תקפה לכל שטח התכנית, הן במגרשים הפרטיים והן במגרשים הציבוריים, וכן לכל עבודה, בין אם מחויבת בהיתר ובין אם לאו.
6.20	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2 / 4 - נמל התעופה בן גוריון 1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2 / 4, תכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 2. הגובה המרבי המותר לבנייה, לרבות כל חלקי המבנה כולל קומות טכניות, תרנים ואנטנות, וכן עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה. 3. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטרים מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה. 4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מטרים מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה. 5. הגובה האבסולוטי של המבנים יכלול ארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון ואם אין, מעל

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.20

מעקה הגג.

פיתוח ונוף

6.21

1. הוראות פיתוח לשטחים פתוחים בזיקת ההנאה:

- א. במרחב הציבורי לא יוקמו גדרות ולא יותרו רמפות ומדרגות. כל הפרשי הגובה יפתרו בבניון בלבד על די התאמת מפלסי הכניסה למפלס השטח הציבורי. בפרט, יתאפשר מעבר ישיר ובמפלס זהה בין תא שטח 2 לבין השטח הציבורי הבנוי בבניין 8 (תא שטח 1). זאת, לטובת תפקוד משותף. אפשרות המעבר הישיר תובטח במסגרת תכנית העיצוב.
- ב. במדרכות לאורך רחובות, רחבות מרוצפות וכיכרות ישמרו גבהים שמאפשרים ניקוז גרביטציוני לכיוון אזורים מגוננים. יש להימנע מתיחום ערוגות באבן גן גבוהה שחוסמת כניסת נגר ממרחב מרוצף לנוף הרך.
- ג. במפלס פני הקרקע בשטח פתוח, יותר טיפול נופי הכולל ריהוט רחוב, ריצוף, שטח מגוון, תשתיות תת קרקעיות וכדומה.

2. הוראות פיתוח במגרשי הבניה:

- א. בכל מפגש בין מבנה לשטח פתוח יש להקפיד על גישה ישירה על ידי התאמת המפלסים.
- ב. שיפועי קרקע בהיקף הבניין יהיו המשך רציף של מפלס הרחוב עם שיפועים המתחייבים לטובת ניקוז נגר עילי.
- יותר אזורי תמרון כפי שייקבע בתכנית/יות העיצוב האדריכלי מכוח תכנית זו.

3. מערכות טכניות:

- המערכות הטכניות השייכות למבנה כדוגמת גמל מים, ארונות חשמל ותקשורת, הידרנטים וכדומה ימוקמו בנישות ייעודיות/ארונות שקועים בדופן המבנה או בקיר רמפת הירידה לחניון, בהתאם להנחיות המרחביות. זאת על מנת למנוע הפרעה פיזית או ויזואלית במרחב הפתוח.

4. צל ונטיעות לשטחים פתוחים בזיקת הנאה:

- א. עומק ונפח בתי הגידול לעצים המתוכננים במרחב הציבורי לא יפחת מ 1.5 עומק ברוטו/24 מטרים מעוקבים נפח ו/או לפי הנחיות של עיריית תל אביב-יפו וכפי שינוסח בתכנית העיצוב האדריכלי.
- ב. תכנון הנוף יבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך מדיניות "הנחיות צל במרחב הציבורי".
- ג. נטיעת עצים בתחום התכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ותוך שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי משרד אדריכל העיר.
- ד. לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתכנית הנוף, יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מטר (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל מרתפים.
- ה. בחירת מין וזן העץ ייבחר מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו המצויה במחלקת שפ"ע ובמשרדי אדריכל העיר, ובהתאם להנחיותיהם.
- ו. עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:
1. בתחום התכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו אקלים בפרויקט.
2. העצים שיינטעו בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט לעצי רחוב והיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
3. נטיעת עצים במגרשי הבניה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 113



תכנון זמין
מונה הדפסה 113



תכנון זמין
מונה הדפסה 113

6.21

פיתוח ונוף

עומק ונפח בתי הגידול לעצים המתוכננים במגרשי הבנייה, בין אם מעל מרתף ובין אם לאו, לא יפחת מ 1.5 מטר עומק ברוטו/ 24 מטרים מעוקבים נפח לעץ. בתי הגידול יהיו רציפים ככל הניתן.
א. כמות העצים לנטיעה במגרשים הפרטיים: ינטעו עצי צל לפי הנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, פרק עצים.
ב. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואיורור טובים עבור העצים.

6.22

שמירה על עצים בוגרים

1. קיימים עצים בוגרים בתחום התכנית. לעת תכנית העיצוב ייבחן אילו עצים יש לשמר והכל בכפוף לאישור משרד אדריכל העיר והאגרונום העירוני. יוכן סקר עצים מפורט עדכני ומחייב לעת תכנית/ות העיצוב.
2. הנחיות לטיפול בעצים שהוגדרו לשימור יהיו על פי נספח עצים בוגרים לתכנית זאת, על פי המסמך "הנחיות לעבודה בקרבת עצים" של פקיד היערות הארצי, ועל פי מסמך הנחיות מרחביות עיריית תל אביב בנושא עצים. לאלו יצורפו הדגשים הבאים:
3. גבהי פיתוח בקרבת העץ - בהטמעת עצים לשימור בתכנון החדש יש לשמור בצורה קפדנית על גובה הקרקע המקורי סביב גזע העץ. בכל מקרה, אין לחשוף או לפגוע במערכת השורשים, אין לכסות בקרקע את צוואר הגזע. נושא זה יתואם עם האגרונום העירוני ומשרד אדריכל העיר, לעת הכנת תכנית העיצוב.
4. תכנון מערכות תשתית חדשות, עיליות או תת קרקעיות בקרבת עצים לשימור בתוך "אזור השורשים המוגן", תעשה תוך התייעצות עם מומחה עצים.
5. ההוראות האמורות מעלה לנושא שימור העצים גוברות על הוראות תכנית זו לנושא קווי הבניין המותרים למרתפים.
6. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינוי סיווג העצים בהליך רישוי, יהיה נתון לשיקול דעת הועדה המקומית ובאישור פקיד היערות ולא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור/העתקה. סיווג מכריתה לסיווג שימור ו/או העתקה לא ייחשב במניין האחוז שנקבע.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

שוטף