

מאשרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

תכנית מס' 507-0268342

פרי מגדים תא/4050

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

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0268342 תא/4050 מתחם פרי מגדים ב' - נחלת יצחק		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך 31/01/2018	פרוטוקול 18-0002	החלטה 3
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך 05/03/2018	ישיבה מס' 1281	15-05-2018
מנהל האגף	מהנדס העיר	דורון ספיר, עו"ד
אורלי אראל	עודד גבולי, אדרי	יו"ר ועדת המשנה
נתן אלנתן		מ"מ יו"ר ועדת המשנה
תאריך.....		לתכנון ובניה ת"א - יפו

ל.נ

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 507-0268342	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 5.3.18 לאשר את התכנית	
☒	התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
☐	התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

דברי הסבר לתכנית

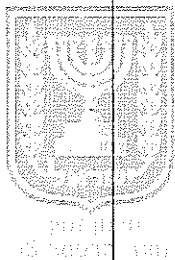
תכנית זו הינה תכנית שמטרתה התחדשות עירונית ברחוב פרי מגדים בשכונת נחלת יצחק בתל אביב באמצעות פינוי בינוי.

במתחם הקיים 52 יח"ד ב-5 מבנים שהוקמו בשנות ה-50. במבנים לא קיימים פתרונות הולמים למיגון, חניה ונגישות. מערכות התשתיות בתחום התכנית ירודות ומוזנחות.

לצורך פיתוח המתחם מוצע להגדיל את זכויות הבניה למגורים ואת מס' יח"ד תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחים פתוחים וחידוש מערכת התשתיות.

התכנית מקודמת ע"י חברת שיכון ובינוי נדליץ המייצגת את הדיירים במתחם.

התכנית כוללת עד 161 יח"ד במבנה מגורים בן 25 קומות על קומת קרקע + קומת גג. קומת הקרקע תכלול חזית מסחרית בהיקף 200 מ"ר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פרי מגדים תא/4050

מספר התכנית 507-0268342

1.2 שטח התכנית 4.251 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינטה X 180996

קואורדינטה Y 664749

1.5.2 תיאור מקום פינת הרחובות פרי מגדים ונחלת יצחק**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	נחלת יצחק	9	
תל אביב-יפו	נחלת יצחק	11	
תל אביב-יפו	פרי מגדים	8	
תל אביב-יפו	פרי מגדים	2	
תל אביב-יפו	פרי מגדים	4	
תל אביב-יפו	פרי מגדים	6	

שכונה נחלת יצחק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093	מוסדר	חלק	49	536

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	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 4 / 2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה, מיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	4525	3620	25/05/1997
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
תא/ 1658	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1658. הוראות תכנית תא/ 1658 תחולנה על תכנית זו.	2163	436	06/11/1975
תא/ ג / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ג/1 ממשיכות לחול. תכנית תא/ג/1 אינה חלה לעניין תוספת קומות, יחיד ושטחי בניה.	5705	3996	20/08/2007
תא/ ע / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ע/1 ממשיכות לחול.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 618	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/618 ממשיכות לחול.	1772		04/11/1971

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		צפור גרשון- צפור ברק		1	1: 250	מחייב	הוראות תכנית
לא			אדריכלים					תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	20/03/2018	ברק ציפור	20/03/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		23/04/2018	אורן צמיר	23/04/2018	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח ביוב	26/03/2018	יורם לבל	26/03/2018	1	1: 250	מנחה	ביוב
לא	פרשה טכנית- נספח מים וביוב	26/03/2018	יורם לבל	26/03/2018	5		מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז	26/03/2018	יורם לבל	26/03/2018	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	פרשה טכנית- ניקוז	26/03/2018	יורם לבל	26/03/2018	14		מנחה	ניקוז
לא	נספח נוף	26/03/2018	ליאור לוינגר	25/03/2018	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים	25/12/2016	טל גליקמן	21/12/2016	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	25/12/2016	טל גליקמן	21/12/2016	24		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	18/01/2017	ברק ציפור	17/01/2017	1	1: 250	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 המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי				נדלין בע"מ	שיכון ובינוי	קרית תעופה	(1)		03-6301550	03-6301548	info@shikunbinui.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הירדן וא' קריית שדה התעופה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שיכון ובינוי נדלין בע"מ	קרית תעופה	(1)	N 1	03-6301550	03-6301548	info@shikunbinui.com

(1) כתובת: הירדן וא' קריית שדה התעופה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				שיכון ובינוי נדלין בע"מ	קרית תעופה	(1)		03-6301550	03-6301548	info@shikunbinui.com

(1) כתובת: הירדן וא' קריית שדה התעופה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי				צפור גרשון- צפור ברק אדריכלים	תל אביב- יפו	מרכז בעלי מלאכה		03-5189426		mail.zippor@zippor.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

כידום פרויקט פינוי בינוי ויצירת מרקם עירוני חדש שיכלול מגדל מגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע ושטחים פתוחים לרווחת הציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים ובניית בניין חדש הכולל עד 161 יח"ד.

גובה המבנה- 27 קומות הכוללות: 25 קומות מגורים מעל קומת קרקע + קומת גג.

2. שינוי יעוד המגרש מייעוד של "מגורים ג"י" לייעודים: "מגורים ד"י", "שטח פרטי פתוח" ו"שטח ציבורי פתוח".

3. קביעת זכויות והוראות בנייה בייעוד "מגורים ד"י".

4. קביעת חזית מסחרית לכיוון רחוב נחלת יצחק תוך תוספת שטחי מסחר בקומת הקרקע.

5. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים והוראות לפיתוחן.

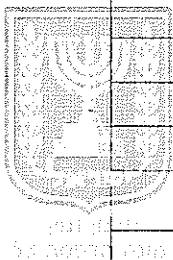
6. מתן פתרונות חנייה בחניון תת-קרקעי.

7. קביעת שטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור.

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

תאי שטח	יעוד
102, 101	דרך מאושרת
1A	מגורים ד'
1B	שטח פרטי פתוח
301	שטח ציבורי פתוח

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	1B
חזית מסחרית	מגורים ד'	1A
מבנה להריסה	דרך מאושרת	102
מבנה להריסה	מגורים ד'	1A
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	1B
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	301



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	1A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	1B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	577.49	13.58
דרך מוצעת	359.37	8.45
מגורים ג'	3,314.63	77.96
סה"כ	4,251.49	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	936.86	22.04
מגורים ד'	1,589.14	37.38
שטח פרטי פתוח	712.36	16.76
שטח ציבורי פתוח	1,013.13	23.83
סה"כ	4,251.49	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים - 1. דירות למגורים. 2. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות לובי כניסה, מועדון דיירים וכדומה בקומת הקרקע. 3. שטחי השירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל. 4. מגורים ומתקנים טכניים בקומת הגג. ב. מסחר בקומת הקרקע - 1. שימושים מסחריים בקומת הקרקע כדוגמת בית אוכל/מסעדה/ בית קפה וכדומה לפי התנאים בסעיף 4.1.2 להלן. 2. שטחי שירות הנלווים לשימושי המסחר. ג. מרתפים - 1. תותר הקמת מרתפים בהתאם להוראות תא/ ע'1 ובכפוף לאמור בתכנית זו. ד. שטחים פתוחים ברישום זיקת הנאה - 1. שטחים אלה ישמשו כשטחים פתוחים לרווחת הציבור הרחב ויפותחו בהתאם. 2. בשטחים אלה תרשם זיקת הנאה ויחולו בהם הוראות סעיף 6.8 (זיקת הנאה). ה. גגות : בהתאם לתכנית תא/ג/1 (המופיעה בסעיף 1.6).
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין א. יוקם מבנה מגורים בן 25 קומות + קומת גג מעל קומת קרקע הכוללת חזית מסחרית. ב. בקומת הקרקע יותר מועדון ואולם משחקים לשימוש דיירי הבניין שירשם כרכוש משותף. ג. מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור ימוקמו בקומות המרתף. ד. 20% מסך יחיד יהיו דירות קטנות בגודל מרבי של 63 מ"ר עיקרי. ה. גובה המבנים בכפוף לאישור משרד הביטחון ורשות תעופה אזרחית. ו. קביעת גודל יחידות הדיור יקבע בהיתר הבניה ובהתאם לתמהיל הדירות כפי שיוגדר בתכנית העיצוב.
ב	מסחר א. מסחר בקומת הקרקע הפונה לרחוב, בהיקף מירבי של 200 מ"ר עיקרי. אורך החזית המסחרית לא יפחת מ-70% מאורך החזית כלפי הרחוב. ב. כל שימוש מסחרי יותנה באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב -יפו. ג. לא יותרו שימושים העלולים להוות מטרד לדיירי הסביבה. ד. לא יאושרו טיגון, אפייה או צלייה ללא התקנת ארובה בבניין. ה. יותר שימוש למסחר כדוגמת בית אוכל/מסעדה/בית קפה וכדומה בתנאי עמידה בסעיפים א עד

מגורים ד'	4.1
ד לעיל. ו. יתכננו כניסות נפרדות לשימושי המגורים והמסחר. ז. פתרון אשפה למסחר יהיה לפי הנחיות אגף התברואה של עיריית תל אביב - יפו.	
מרתפים תותר הקמת מרתפים עד גבול תא השטח (קו 0) בתא שטח 1A. נסיגת המרתף בכיוון רחוב נחלת יצחק בהתאם לקבוע בסעיף 4.2.2.ב. תקן התניה הינו בהתאם לקבוע בסעיף 6.3 (חניה). לא תותר הצמדת שטח מגורים עיקרי בתת הקרקע.	ג
תנועה רמפת החניונים תתחיל מקו הבנין ולא בתחום זיקת ההנאה.	ד
שטח פרטי פתוח	4.2
שימושים א. גינון, נטיעות, אלמנטי מים ו/או פיסול, תאורה וכדומה. ב. תותר הקמת מרתפים בכפוף להוראות תא/ע'1 ובכפוף לאמור בסעיפים 4.2.2 ו-6.1 בתכנית זו. ג. מתקנים הנדסיים ומתקנים טכניים תת קרקעיים. ד. שטחים פתוחים ברישום זיקת הנאה- 1. שטחים אלה ישמשו כשטחים פתוחים לרווחת הציבור הרחב ויפותחו בהתאם ובאופן המשכי לשצ"פ ולרחובות ההיקפיים. 2. זיקת הנאה: בשטחים אלה תירשם זיקת הנאה ויחולו בהם הוראות סעיף 6.8 (זיקת הנאה).	4.2.1
הוראות הוראות בינוי 1. תא שטח זה (1B) ביחד עם תא שטח מס' 1A (מגורים ד') יתפקדו בתת הקרקע כמגרש אחד. 2. נטיעת עצים בשטח השפ"פ על גבי תקרת מרתף על פי הקבוע בתכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. 3. לא תותר הקמת גדרות בגבול השפ"פ עם השצ"פ והמדרכות הסמוכות. פיתוח המגרש יהיה רציף והמשכי עם הפיתוח של השטחים הגובלים בו.	4.2.2
מרתפים 1. בכיוון דרום (בחזית רחוב נחלת יצחק) תותר הקמת מרתפים עד 1 מטר מגבול תא השטח. 2. בשאר הכיוונים תותר הקמת מרתפים עד גבול תא השטח (קו 0). 3. זכויות הבניה כמוגדר בטבלה 5.	ב
שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים גינון, נטיעות עצים, שבילים ורחבות מרוצפים, מתקני משחק או כושר, אלמנטי מים, אלמנטי	4.3.1

4.3	שטח ציבורי פתוח
	פיסול, ריהוט גן, תאורה, הצללה בנויה, תשתיות וכיו"ב.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. לא תותר הקמת גדרות בגבול המגרש הפונה לרחוב ולשפ"פ. פיתוח המגרש יהיה רציף והמשכי עם הפיתוח של השטחים הגובלים בו. 2. הניקוז יושהה באזור השצ"פ ומשם יטופל כפי שיידרש, בכפוף להכנת נספח ניקוז לניהול נגר עילי בתיאום עם מינהל רשות המים.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים על פי חוק התכנון והבניה בתוספת נטיות וכן מבנים ומתקנים לאופניים.
4.4.2	הוראות
א	דרכים וחניות 1. רוחב הדרכים וקווי הבניין עפ"י המסומן בתשריט. 2. תקן החניה בהתאם לפרק 6.3 "חניה", סעיף קטן 3.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הקובעת הכניסה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
									מעל הכניסה הקובעת		מרתחת לכניסה					
									מרתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	4	3	4		6	101	161	(3) 35	(2) 12800		(1) 11850	1589	1A	מגורים ד'	מגורים ד'	
											200	1589	1A	מסחר	מגורים ד'	
												712	1B	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	

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

הערות ברמות הטבלה:

- לא יותר נייד זכויות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.
- מתוך 161 יחיד לפחות 32 יחיד יהיו יחיד קטנות- עד 75 מ"ר כולל ממ"ד.
- זכויות בנייה שלא ייכנסו במספר הקומות ובקווי הבניין יבוטלו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בנוסף לשטחי הבניה יותר לבנות מרפסות מקורות בשטח ממוצע של 12 מ"ר לדירה ועד 14 מ"ר ליחידת דירה. סה"כ שטח עיקרי למרפסות 1932 מ"ר..
- (2) שטח זה ייבנה גם בתחום השפ"פ (תא שטח 1B) וכולל 6 מ"ר מחסן לדירה..
- (3) התכנית מחושבת משטח המגורים+שטח השפ"פ..
- (4) קומת קרקע+ 25 קומות מגורים +גג.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	א. תנאי להיתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי הוועדה המקומית. ב. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הוראות בדבר: מפלסים עקרוניים לרבות מפלסי פיתוח ומפלסי הכניסות למבנה, חזיתות עקרוניות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, זיקות הנאה ומעברים לציבור וכן הוראות נוספות בהתאם לדרישות מהנדס העיר. ג. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול בין היתר תכנון מפורט של הפיתוח הסביבתי לכל שטח התכנית, לרבות פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, כניסות לבניין וקומת הקרקע של המבנה המתוכנן, חומרי בניה וכדומה, הכל על פי דרישת מהנדס העיר. ד. יובטח רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי הרגל בתחום התכנית. לא יותרו גדרות, מכשולים או הפרשי מפלסים מפרידים בין השטחים הציבוריים לשטחים בזיקת הנאה ויתאפשר מעבר חופשי ורציף להולכי רגל ורוכבי אופניים. ה. במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח תיכלל התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. בהתאם, תכלול תכנית העיצוב והפיתוח התייחסות לנושאים הבאים: אופן העמדת המבנה, הצללה, נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, אשפה, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצא ב. ו. תכנית העיצוב תכלול התייחסות לנושא תמהיל הדירות (מעבר ל-20% יחיד קטנות) שייקבע בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי בעיריית תל אביב יפו. ז. במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות עצים מעל מרתפים, אלו יבוצעו ע"י תכנון גובה פני הקרקע בערוגות ליצירת בית גידול רציף בעומק של 1.5 מ', לא יבוצעו נטיעות עצים בערוגות מוגבהות. העומק והרוחב של בתי הגידול ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח. ח. תינתן העדפה לפתרון למרתפי החניה כך שלא יחרגו ממתאר הבניין ולא יחדרו לתחום שבזיקת הנאה הפונה למדרכה הגובלת. ט. הוראות בינוי מרפסות.

6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	מתן היתרי בנייה ע"י התכנית יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק: 1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם לסעיף 6.1 לעיל. 2. הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור בתאי השטח 1A ו-1B בלשכת רשם המקרקעין. 3. חתימת הסכם לתחזוקת השטחים הפרטיים הפתוחים ע"י העירייה. 4. תיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו למסמך סביבתי הכולל התייחסות לשימושים המוצעים, להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אויר, קרינה, בדיקות קרקע ותכניות איטום נגד חדירת גזי קרקע. 5. אישור רשות המים לקבלת היתר חפירה, הקמת כלונסאות ובניה, ובכלל זה קידוח ניטור לפי הצורך, בהתאם להנחית רשות המים. 6. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין. רשות המים עשויה

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
להתנות קבלת רישיון בהצגת תכנית לטיפול ומניעת התפשטות זיהום מי תהום. 7. פתרונות לפינוי פסולת בניין, אצירת אשפה לרבות מיחזרה, שפכים והפרדתם יהיו חלק מהתנאים למתן היתר בנייה, ויערכו לפי כל דין ועל פי הנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה כפי שיהיו באותה עת. 8. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות עדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. 9. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. 10. אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת על ידי הרשויות המוסמכות. 11. עמידה במתווה לקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה מחוז תל אביב הקובע חובת מיגון מפני חדירת אדי מזהמים אורגניים נדיפים מתת הקרקע. 12. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע תכנית דיגום הקרקע שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה, במידה ותוצאות הדיגום יקבעו כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע המחייבות טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר בניה, כי לא יחלו עבודות הבניה. לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע. 13. הגשת תכנית מיגון כנגד גזי קרקע על פי מפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגנת הסביבה. תכנית המיגון תוגש לאישור היחידה הסביבתית בעיריית ת"א. לחילופין, אישור המשרד להגנ"ס על פטור ממיגון כאמור, זאת על פי שיקול דעתו ולאחר שיוצגו לו שני סקרי גז קרקע על פי תכנית דיגום שתאושר על ידו, ואשר יבוצעו בהפרש של חודש לאחר הריסת המבנים הקיימים וחפירת הקרקע למבנה החדש. 14. תנאי למתן היתר בניה לשימושים עיקריים (להוציא מגורים) בתת הקרקע (לפחות קיר אחד בא במגע עם הקרקע), יהיה עמידה בסעיפים 11-13 לעיל. 15. היתר בנייה יכלול מענה לרכב תברואה, מחזור, חירום, הספקה, תפעול וטיפול בתשתיות כגון חשמל וגז יהיה בחפיפת שטחים של כניסות לרכב ללא צורך בתמרון בתחום המרחב הציבורי כל הניתן. 16. חניה תפעולית ואספקה תתאפשר במפרץ חנייה ברחובות הגובלים עם הפרוייקט ותהיה "חניה מנוהלת" בהתאם לתכנית הסדרי התנועה שתוכן לעת הוצאה היתר בנייה כמפורט בסעיף 6.2 (10) לעיל.	
חניה	6.3
1. החניה תהיה בתחום תאי השטח 1A ו-1B, על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה, לכל כלי הרכב ולכל השימושים למעט תקן החניה לכלי רכב פרטיים למגורים. התקן לכלי רכב פרטיים למגורים יהיה מקום חניה אחד ליחידת דיור, ובנוסף 15% לחניות אורחים. 2. במפלס העליון של החניון תתאפשר גישה עתידית לחניון תת קרקעי של חלקה 366 הגובלת ממזרח לפרוייקט. במידה ויתוכנן פרויקט הכולל חניון תת קרקעי בחלקה 366, ניתן יהיה לרשום זיקת הנאה לשימוש ברמפת הכניסה לחניון ולמעבר דרך המרתף העליון אל המגרש הגובל.	
תשתיות	6.4
א. כל קווי התשתית לסוגיהם השונים בתחום התכנית יקושרו אל המערכות העירוניות, ובתיאום עם גופי התשתית המוסמכים. ב. כל קווי התשתית לסוגיהם השונים, בתחום התכנית, יהיו תת"ק. במקרים בהם לא ניתן ליישם קו חשמל חדש בתת"ק, מטעמים הנדסיים ייחודיים, ניתן יהיה	

תשתיות	6.4
לבצעו על קרקעי באישור מהנדס העיר, ובתיאום עם גוף התשתית המוסמך. ג. מתקנים הנדסיים תומכים יהיו בתנ"ק ככל הניתן. באישור מהנדס העיר ניתן יהיה למקם מתקנים הנדסיים על קרקעיים, ובתנאי שיהיו קטנים ככל הניתן, ושולבו בפיתוח השפ"פ. ד. תכניות הניקוז יתואמו למערכת הניקוז הקיימת ויאושרו ע"י מהנדס העיר. ה. סידורים לאספה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר או נציג הרשות לעניין זה ובהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ב' לעיל.	
בניה ירוקה	6.5
1. בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה לרבות לעניין שימור אנרגיה (באמצעות אמצעי הצללה, חומרי גמר, גודל פתחים, בידוד המעטפות ועוד כדומה), מחזור פסולת, חלחול מי נגר, מחזור פסולת בניין, חסכון ושימוש חוזר במים, אורזור טבעי וכיוצ"ב. 2. המבנה בתכנית יעמוד בתקן הישראלי לבניה ירוקה, וע"פ הנחיות היחידה הסביבתית בעירייה תל אביב- יפו. 3. מומלץ לשלב את עקרונות מסמך "שכונה 360" בהוצאת משהב"ש והמועצה הישראלית לבניה ירוקה.	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.6
1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל מעל 60 מ' מעל פני הקרקע ומעלה הינו תיאום הנחיות סימון ותאורה עם רשות תעופה אזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע בזמן הבנייה יהיה קבלת אישור רשות תעופה אזרחית. 3. המבנים יסומנו בסימון לילה לפי ת"י 5139. במקרה של תקלה בתאורה זו יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6067970. 4. גובה 124 מ' מעל פני השטח מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה למשרד הביטחון; אין ודאות כי בקשה זו תאושר. 5. יש לסמן את העגורן לפי ת"י 5139. 6. שבועיים לפני התחלת עבודת הבנייה יש לשלוח הודעה למשרד הביטחון על פי המפורט באישורו מיום 11.1.2017.	
הריסות ופינויים	6.7
1. הבטחת הריסת הבניינים המסומנים להריסה. ההריסה בפועל תבצע לאחר הוצאת היתר בניה כחוק (או לחילופין היתר חפירה ודיפון). 2. בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת בניין, התואמים לכמות שהוערכה. 3. מבנים או חלקי מבנים קיימים, המסומנים להריסה בתשריט, מיועדים להריסה. הריסת המבנים בתחום תכנית זו תיעשה על ידי מבקש היתר הבניה. 4. פסולת הבניין תפונה על ידי מבקש היתר הבניה בתחום התכנית על חשבונו. 5. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין של מחוז תל אביב. 6. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג)	

6.7	הריסות ופינויים
לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל - 1970. 7. לא תאושר גריסה באתר הבנייה. פסולת הבניין תועבר לתחנת מעבר בה מתקיימות פעולות מיון וגריסה.	
6.8	זיקת הנאה
1. תירשם זיקת הנאה בתאי שטח 1B ו-1A כמסומן בתשריט. 2. שטחים אלה יפותחו כשטחים נגשים לכלל הציבור לרבות פיתוח גנני וברצף אחד עם השצי"פ (תא שטח 301) ועם המדרכות הסמוכות, ללא גדרות, מכשולים או הפרשי מפלסים מפרידים ויתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל ורוכבי אופניים בכל שעות היממה. 3. יש לשמר רצף תכנוני בין שטחי השצי"פ לשצי"פ והמדרכות הסמוכות ללא גדרות, אלמנטים בנויים או הפרשי מפלסים מפרידים.	
6.9	הפקעות ו/או רישום
הוועדה המקומית תהיה רשאית להפקיע את כל השטחים הציבוריים שבתחום התכנית, אשר ירשמו על שמה, בהתאם לדין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה או שיעבוד מסוג שהוא.	
6.10	תנאים למתן היתרי איכלוס
1. ביצוע הסדרי תנועה וחניה על פי תכנית מפורטת ומאושרת על ידי הגורמים המוסמכים. 2. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב-יפו, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ איטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל. 3. תנאי למתן היתר איכלוס לשימושים עיקריים (להוציא מגורים) בתת הקרקע (לפחות קיר אחד בא במגע עם הקרקע), יהיה עמידה בסעיף 2 לעיל. 4. רישום בפועל של זיקת הנאה למעבר הציבור תאי השטח 1A ו-1B, כמסומן בתשריט. 5. השלמת הפיתוח הסביבתי בהתאם לתכנית הפיתוח.	
6.11	היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
6.12	סטיה ניכרת
השטח המוקצה למרפסות בטבלה 5 ישמש לייעוד זה בלבד. כל שימוש אחר בזכויות בניה אלו יהווה סטיה ניכרת לתכנית זו.	
6.13	סביבה ונוף
חלחול והחדרת מי נגר (תמא 4/ב/34): יש להותיר תכסית פנויה (על ותת קרקעית) בהיקף של 15% לפחות במגרש הפרטי (בייעוד מגורים ד' ו/או בייעוד שפי"פ), שתמוקם באופן מיטבי לנטיעת עצים. נוף: המדרכות תהיינה נטועות עצי צל, תוך יצירת צל רציף לרווחת הולכי הרגל, בהתאם למסמך מדיניות מחוז ת"א לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני- דצמבר 2015. אסבסט:	

סביבה ונוף	6.13
1. תנאי להוצאת היתר בניה, אישור של מהנדס או אדריכל על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית. 2. הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות הדין, לרבות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א-2011. מניעת מטרדים סביבתיים בזמן העבודות: טרם אישור תכנית עיצוב אדריכלי תוגש תכנית לניהול אתר לאישור מהנדס העיר בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. התכנית לניהול אתר תכלול אמצעים לצמצום מפגעי רעש, אמצעים לצמצום מפגעי אבק, זיהום אוויר, רעידות וזיהום קרקע בהתאם למצב שימושי קרקע לעת הבניה, והוראותיה יוטמעו בתכנית העיצוב האדריכלי. פסולת ביתית: בתכנית הפיתוח למתחם ייקבעו נקודות איסוף פסולת למחזור (בקבוקים, נייר ופלסטיק) וכן חדרי אשפה בגודל המאפשר הפרדת פסולת יבשה/רטובה ומקום ייעודי למכלי אצירה למחזור באישור הרשות המקומית. תנאי להוצאת היתר בניה לפסולת ביתית יהיה בכפוף לנהלים הקבועים בעיריית תל-אביב, כולל התייחסות לנושא הפרדת הפסולת. רוחות: טרם הכנת תכנית עיצוב אדריכלי תוכן חוות דעת לעניין משטר הרוחות. מסקנות חוות דעת זו יוטמעו בתכנית העיצוב האדריכלי שתובא לאישור הועדה המקומית. תותר הקמת אלמנטים למיתון רוח על פי המלצת יועץ סביבתי, מעבר לקווי הבניין המרביים.	
שמירה על עצים בוגרים	6.14
1. נספח העצים לתכנית- נספח העצים הבוגרים מחייב לגבי סימון העצים וסיווגם. 2. עצים המסומנים לשימור- לא רלוונטי- כל העצים לשימור נמצאים באי התנועה. 3. עצים המסומנים להעתקה- לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות העירוני. 4. עצים המסומנים לכריתה- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון - כריתה מפקיד היערות העירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת - בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.	

שמיירה על עצים בוגרים	6.14
5. נטיעת עצים חדשים- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.5 מ'. 6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות- תכונות עצים שיש להעדיף : א. נותני צל סוככים ב. חסכנים במים ג. מאוקלמים תכונות עצים שיש להימנע מהם : א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות. 7. שטחים ציבוריים פתוחים- א. השצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. 8. גמישות- במקרים מיוחדים בלבד, רשאית הוועדה המקומית לאשר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, לשנות סיווג של עץ לשימור לסיווג אחר, ובלבד שלא ישונה סיווגם של יותר מ 10% מן העצים הבוגרים שבתחום - התכנית (באחריות מהנדס הוועדה המקומית לערוך תיעוד לשינויים כאמור, כדי להבטיח שלא תהא חריגה מן המגבלה). החלטה כאמור טעונה התייעצות בכתב עם פקיד היערות.	

7. ביצוע התכנית

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	
7.2 מימוש התכנית		
זמן משוער לביצוע התכנית - 25 שנה		