



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0200352

תא 4233 שדרות ירושלים-קהילת קנדה

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

סוג תכנית מפורטת

מרחב תכנון מקומי



אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0200352 תא/מק/4233 התחדשות עירונית שדרות ירושלים-קהילת קנדה		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 24/07/2019	פרוטוקול 13-0019-19	החלטה 6
תאריך 20/11/2019	פרוטוקול 19-0019-19	החלטה 2
מנהל האגף	מנהל העיר	דורון ספיר עו"ד
או"מ א"מ	אהוד כרמלי אדריכל	יו"ר ועדת המשנה
תאריך 20/11/2019		ש.ש.

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית הינה תוכנית התחדשות עירונית של אזור מגורים הממוקם בשכונת יפו ד' בגבול בין יפו לעיר בת-ים. התוכנית תואמת את המדיניות העירונית להתחדשות עירונית שנערכה לכל אזורי שיכוני דרום יפו. אזור התוכנית גובל באחד מצירי התנועה הראשיים בעיר - שדרות ירושלים בו עתידה לעבור הרכבת הקלה (הקו האדום).

המתחם משתרע על שטח של כ-26 דונם בין גבולות רחוב קהילת קנדה, רחוב הגיבורים ושדרות ירושלים. התכנית מציעה הריסת 8 מבנים קיימים הכוללים 208 יחידות דיור ובניית 12 בנייני מגורים הכוללים כ-800 יחידות דיור בתמהיל יחידות דיור מגוון.

הבינוי המוצע כולל בנייה מרקמית בדופן שדרות ירושלים עד 9 קומות. 3 מבנים עד 15 קומות לאורך רחוב קהילת קנדה. ו 3- מגדלים בני 19-29 קומות בבינוי הגובל לרחוב גיבורים ורחוב קהילת קנדה. לאורך שדרות ירושלים מוצעת קומת קרקע מסחרית פעילה לרחוב.

התכנית הינה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו. כאשר נקבעו 4 שלבי מימוש לפרויקט. תנאי להגשת היתר בנייה הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה. התכנית קובעת דרכים חדשות ומבטלת דרכים קיימות ומציעה שטחים פתוחים לציבור, כאשר בלב הפרויקט מתוכנן שטח ציבורי פתוח מרכזי משמעותי בשטח של כ- 2.6 דונם לטובת דיירי הפרויקט והשכונה בכלל. כל השטחים בתחום התוכנית מעבר למגרשים הסחירים יהיו בזיקת הנאה לטובת הציבור ובכך התוכנית שומרת ומחזקת צירי הליכה קיימים בשכונה ואף קובעת צירים חדשים הקושרים בין פנים השכונה לשדרות ירושלים וכן צירי הליכה מצפון לדרום.

בתכנון המתחם, שולבו שטחים ציבוריים בנויים כחלק מהבינוי המתוכנן ונקבעה האפשרות להקמת מבני ציבור (גני ילדים) בשטח של כ 1000 מ"ר.

פתרונות החנייה לכלל הפרויקט לרבות פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע, כאשר מתוכננים מרתפי חניה משותפים לכל המתחם.

התוכנית הינה תוכנית ראשונה לפינוי בינוי בשכונת יפו ד' ויש בה כדי להוות זרז להתחדשות האזור כולו. כחלק ממסמכי התוכנית הוכן סקר חברתי שמיפה את הבעלים בתחום התוכנית ונקבעו דרכי פעולה בהתייחס לפילוח האוכלוסיות הייחודיות הקיימות בתחום התוכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית תא 4233 שדרות ירושלים-קהילת קנדה

מספר התכנית 507-0200352

1.2 שטח התכנית 26.092 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 62א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

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 176736

קואורדינטה Y 659899

1.5.2 תיאור מקום התוכנית ממוקמת בין שדרות ירושלים ממערב לרחוב קהילת קנדה במזרח ורחוב הגיבורים מדרום.

ציר שדרות ירושלים מהווה ציר התנועה הראשי באזור שעתיד לעבור בו קו רכבת קלה להסעת המונים.

התוכנית גובלת מדרום על קו התפר בין תל אביב יפו לבת ים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	20	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	32	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	26	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	12	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	22	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	24	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	10	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	14	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	18	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	30	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	16	
תל אביב-יפו	קהילת קנדה	28	
תל אביב-יפו	שדי ירושלים	209	
תל אביב-יפו	שדי ירושלים	221	
תל אביב-יפו	שדי ירושלים	211	א
תל אביב-יפו	שדי ירושלים	219	א
תל אביב-יפו	שדי ירושלים	217	א
תל אביב-יפו	שדי ירושלים	213	א
תל אביב-יפו	שדי ירושלים	211	
תל אביב-יפו	שדי ירושלים	215	א
תל אביב-יפו	שדי ירושלים	217	
תל אביב-יפו	שדי ירושלים	213	
תל אביב-יפו	שדי ירושלים	215	
תל אביב-יפו	שדי ירושלים	219	

יפו ד"ג גבעת התמרים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7050	מוסדר	חלק	156-161, 165, 196-198, 200-201, 238	203, 236, 239
7153	מוסדר	חלק	368-369, 410, 413	

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

בת ים

1.6 יחס בין התכנית לבין מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	0		22/08/1976
תמא/ 4 / 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
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	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ 1658 .	2163	436	06/11/1975
תא/ 2650 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ 2650 / ב. הוראות תכנית תא/ 2650 / ב לא תחולנה על תכנית זו.	7001	3966	08/03/2015
תא/ 3365	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ 3365.	5268	1748	27/01/2004
תא/ 3380	החלפה	תכנית זו משנה מחליפה את הוראות תכנית תא/ 3380 .	5495	1898	16/02/2006
תא/ 3440	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ 3440 .	5526	4150	10/05/2006
תא/ 3954	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ 3954. הוראות תכנית תא/ 3954 לא תחולנה על תכנית זו.	6813	5903	05/06/2014
תא/ 432	החלפה	תכנית זו משנה את הוראות תכנית תא/ 432 .	782	1977	04/08/1960
תא/ 882	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ 882 .	1180	1841	13/05/1965

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ ג/ 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ ג/ 1 .	5705	3996	20/08/2007
תא/ מ	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ מ .	2829	2350	24/06/1982
תא/ מ/ 1	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מ/ 1 ממשיכות לחול.	3810	313	01/11/1990
תא/ מק/ 2710	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ מק/ 2710 .	4540	4366	03/07/1997
תא/ מק/ 2754	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ מק/ 2754 .	4632		29/03/1998
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/ 1156	החלפה	תכנית זו משנה מחליפה את הוראות תכנית תא/ 1156.	1511	5	18/09/1969
תא/ 2295	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ 2295 .	3269		10/11/1985
תא/ מק/ 2691	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ מק/ 2691 .	4490		11/02/1997
תמא/ 4 / 2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	4525	3620	25/05/1997
507-0271700	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507-0271700- תא/מק/צ ממשיכות לחול.	7304	8757	18/07/2016

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		ברק צפור				מחייב	הוראות התכנית
לא			ברק צפור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מיקרו אקלים- חשיפה לשמש	17: 45 16/10/2019	רונת טורק	29/08/2019	43	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מים וביוב	15: 53 05/11/2019	שאול גבירצמן	03/11/2019	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	פרוגרמת ביוב, ניקוז ומים.	15: 38 25/01/2018	שאול גבירצמן	23/10/2017	7		מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח בינוי	10: 55 08/10/2019	ברק צפור	23/09/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 45 17/10/2019	מרות חורי	10/10/2019	1	1: 250	מחייב	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח שלביות	11: 28 08/10/2019	ברק צפור	23/09/2019		1: 500	מנחה	הוראות בינוי
לא	נספח ניקוז.	15: 52 05/11/2019	שאול גבירצמן	03/11/2019	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח פיתוח ונוף	09: 15 06/11/2019	איתן עדן	26/02/2019	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים-חוברת	12: 07 28/02/2017	גד ברקאי	03/01/2017	9	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח עצים	11: 15 06/11/2019	גד ברקאי	10/10/2019	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מצב מאושר	11: 30 08/10/2019	ברק צפור	23/09/2019	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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי				אלמוג פינאי בינאי בע"מ	יבנה	(1)	3	08-9233113	08-9293406	ishay@almog-ltd.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חבצלת החוף, א.ת. גן רוזה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלמוג פינאי בינאי בע"מ	יבנה	(1)	3	08-9233113	08-9293406	ishay@almog-ltd.com

(1) כתובת: חבצלת החוף, א.ת. גן רוזה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
gadidlaw@gmail.com	03-6098850	03-6098860	14	(1)	תל אביב-יפו		26365	עו"ד גדי דהן ב"כ חברות עמידר וחלמיש	עוד ונוטריון : גדי דהן ב"כ חברות עמידר וחלמיש (בעלות 11 יח"ד קיימות בתחום התוכנית)	בעלים
	03-5159406	03-5159406	45	שד' ירושלים	תל אביב-יפו	חלמיש תברה ממשלתית עירונית לדיר לשיקום ולחדשות			חלמיש	בעלים
michaelgeva@walla.com	077-4950030	077-4950010	26	(2)	נהריה		31168	עו"ד מיכאל גבע ב"כ בעלי הדירות	עו"ד מיכאל גבע ב"כ בעלי הדירות למ עט חלמיש (ועמידר)	חוכר

(1) כתובת: רחוב ויצמן 14, מגדל מרכז ויצמן, תל אביב.

(2) כתובת: שד' הגעתון 26 קומה ג, בניין בנק אוז, נהריה, מגדלי עזריאלי, המגדל העגול, קומה 30, טלפון 077-4950060.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
mail.zippor@zippor.co.il	03-5184295	03-5189426	40	(1)	תל אביב-יפו	גרשון ציפור ברק ציפור אדריכלים ומתכנני ערים	67671	ברק צפור	עורך ראשי	אדריכל
ben-avi@ben-avi.co.il	09-8611444	09-8622396	69	עמק חפר	נתניה	מודדי השרון	618	יצחק בן אבי	מודד	מודד
nitsanb@barkaynof.co.il		08-6326673	10	התאנה	נס ציונה		85952	גד ברקאי	אגרונום	אגרונום
office@malin-eng.com	03-5235558	03-9409400	14	השרון	תל אביב-יפו	מלין מהנדסים יועצים		שאול גבירצמן	יועץ תשתיות	מהנדס
office@geres-h-toby.com	03-5373277	03-5373266	58	(2)	תל אביב-יפו	גרש טובי בע"מ	0407	טובי גרש	שמאי	שמאי מקרקעין
rita@k-r-eng.co.il	04-9532853	04-9530444	45	גולומב	קרית טבעון	ק.ר.תכנון תשתיות ופרויקטים הנדסיים	120263	מרות חורי	מהנדס	מהנדס
turkronit@gmail.com		077-5288085	3	(3)	בנימינה-גבעת עדה	רונית טורק-ייעוץ סביבתי וניחול פרויקטים		רונית טורק	יועץ סביבתי	יועצת סביבתית
eden@actco.m.co.il	03-6836712	03-6836712	2	(4)	תל אביב-יפו	איתן עזון אדריכלי נוף	75672	איתן עזון	יועץ נופי	אדריכל נוף

(1) כתובת: מרכז בעלי המלאכה 40, תל אביב.

(2) כתובת: הרכבת 58.

(3) כתובת: הדגן 3.

(4) כתובת: חי טוני הלה 2 (פנית שד' ירושלים 107) יפו.

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
דיוור בר השגה	יחידות דיוור להשכרה יהיו בבעלות אחודה ולתקופת השכרה של 20 שנה לפחות בהתאם להוראות החוק.

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**

תוכנית התחדשות עירונית למתחם בין רחובות שדרות ירושלים, רחוב הגיבורים ורחוב קהילת קנדה. התוכנית תואמת את המדיניות להתחדשות עירונית בשיכוני יפו והדרום והינה תוכנית ראשונה בשכונת יפו ד'.

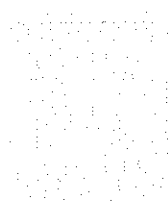
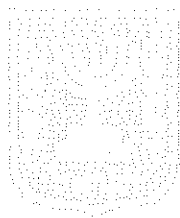
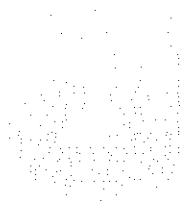
התוכנית קובעת הוראות להריסת המבנים הקיימים הכוללים 208 יחידות דיוור, ולבניית 12 מבנים חדשים הכוללים 800 יחידות דיוור בתחומה, זאת בהתאם לשלביות מימוש שנקבעה. התוכנית קובעת דרכים חדשות ומבטלת דרכים קיימות ומציעה שטח ציבורי פתוח מרכזי בלב הפרויקט לטובת כל באי השכונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד.
- קביעת הוראות לשינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ד', לשטח ציבורי פתוח, ביטול דרכים והוספת דרכים חדשות.
- קביעת הוראות ליעוד שטחים ציבורים פתוחים לטובת הציבור בשטח כולל של כ- 6.7 דונם.
- קביעת הוראות לדרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
- קביעת הוראות לקומת קרקע מסחרית פעילה לשדרות ירושלים.
- קביעת הוראות לתוספת זכויות בנייה בהיקף של 63,507 מ"ר מעבר לזכויות התקפות עד לסך של 21,208 מ"ר.
- קביעת שטחים לטובת קומת קרקע מסחרית פעילה בהיקף של 1,670 מ"ר כולל עיקרי ושירות.
- קביעת שטחים ציבוריים בנויים בתחום הפרויקט בהיקף של כ- 1000 מ"ר שטח עיקרי ושירות.
- קביעת הוראות לבניית 800 יחידות דיוור בתמהיל משתנה.
- קביעת גובה מקסימלי לבניינים עד ל- 106.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- קביעת מספר קומות בכל מגרש בהתאם להוראות הבינוי. מגרשים 1,3,5,6,8,9 המסומנים בתשריט, מספר הקומות יהיה עד 9 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. בנוסף תותר קומת גג עליון לשימושים טכניים במגרשים 2,4,7, המסומנים בתשריט, מספר הקומות יהיה עד 15 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. בנוסף תותר קומת גג עליון לשימושים טכניים. במגרש 10 המסומן בתשריט, מספר הקומות יהיה עד ל- 19 לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. במגרשים 11 ו-12 המסומנים בתשריט, מספר הקומות יהיה עד 29 קומות לרבות קומת הקרקע וקומת גג חלקית.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות בינוי לכל שטח התוכנית.
- קביעת הוראות לזיקות הנאה להולכי רגל בתחום התוכנית.

15. קביעת הוראות לזיקת מעבר לכלי רכב בין המגרשים בתת הקרקע.

16. קביעת 50 יחידות דיור לדיור בר השגה בהתאם להוראות החוק.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1 - 12
שטח ציבורי פתוח	54 - 50
דרך מאושרת	106, 104, 102 - 100
דרך מוצעת	107, 105, 103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	100
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	6 - 1
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	54, 51, 50
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	12 - 10, 2, 1
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	54, 52, 51
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	11 - 1
חזית מסחרית	מגורים ד'	11, 9, 8, 6, 5, 3, 1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	103
מבנה להריסה	מגורים ד'	12 - 1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	53 - 51
קו בנין עילי	מגורים ד'	12 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,696	14.17
דרך מוצעת	1,678	6.43
מגורים ג'	14,880	57.03
שביל	32	0.12
שטח ציבורי פתוח	5,806	22.25
סה"כ	26,092	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,928.65	7.41
דרך מוצעת	930.89	3.58
מגורים ד'	16,907.77	64.99
שטח ציבורי פתוח	6,248.98	24.02
סה"כ	26,016.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מעל פני הקרקע: 1. בקומת הקרקע: א. שימושים נלווים למגורים כגון לובי, מחסנים מועדון דיירים וכיוצא בזה. ב. קומת קרקע פעילה במגרשים אשר יועדו לטובת קומת קרקע מסחרית. לרבות שימושי מסחר כגון מסחר קמעונאי, שירותים בנקאיים, מרפאות, גלריות וכיוצא בזה, והשטחים הנלווים לו. ג. שימושים ציבוריים והשטחים הנלווים יהיו לטובת: חברה, קהילה, ספורט, תרבות, חינוך, בריאות ורווחה, משרדי העירייה, בהתאם להוראות תכנית צ' (507-0271700) 2. מעל קומת הקרקע: א. מגורים והשטחים הנלווים להם. 3. בקומת גג עליון טכני : א. תשתיות ומתקנים טכניים 4. בקומת הקרקע יותר פיתוח גנני, מתקני הצללה ושיבה בכל האזורים המסומנים בזיקת הנאה לציבור. מתחת לפני הקרקע: א. חניונים ומחסנים ושימושים המותרים בתכנית ע"1. ב. שטחי שירות נלווים לשטחים העיקריים מעל הקרקע. ג. שטחים עבור פריקה וטעינה ושימושים טכניים ותשתיות.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א השטחים הציבוריים הבנויים יתוכננו כחלל רציף באופן שיאפשר גמישות מירבית ויעילות תפקודית של השימושים הציבוריים. השטחים הציבוריים הבנויים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים ככל הניתן, כגון כניסה ויציאה מחניונים, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי. לא יתאפשר איזורור חניונים בקומת הקרקע בסמוך לשימושים הציבוריים. לא תותר הקמת חדרי טרנספורמציה, בריכות שחיה בקומות מעל או מתחת לתחום השטחים הציבוריים הבנויים. ולא יתאפשר מעבר תשתיות של השטחים הסחירים בתקרת השטחים הציבוריים ככל הניתן. לשטחים הציבוריים הבנויים תוצמד חנייה לפי התקן/אופי השימוש שייקבע לעת הוצאת היתר הבניה, החנייה תמוקם ככל הניתן במפלס קומת המרתף העליונה. במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי תובטח בשטחי החצר הצמודים תכנון הצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים. ג. מרחק מייעודי קרקע רגישים ומשימושי קרקע רגישים - לפי תמ"א 18 יש לקיים רדיוסים נדרשים מתחנות דלק כדלקמן: מגורים ומלונאות - 40 מטרים, למוסדות ציבור - 80 מטרים. ד. בכל בנין בו קיים שימוש מעורב הכולל מסחר, יידרש פיר פנימי וארובה בגובה 2 מטר מעל הגג לכל שטחי המסחר גובה זה יחושב כחלק מהגובה האבסולוטי המותר בכל מגרש. הנחיות מיוחדות: א. השטחים הציבוריים המבונים על קרקעיים בהיקף של 950 מ"ר (900 מ"ר שטח עיקרי ו-50 מ"ר

4.1	מגורים ד'
	שטח שרות) ובנוסף שטח שירות של 50 מ"ר תת קרקעי, ייבנו ויימסרו לידי העירייה ויירשמו בבעלותה. שטחים אלו ימוקמו בקומת הקרקע של שני מבנים כמסומן בנספח הבינוי ויתוכננו עם כניסה ויציאה נפרדת ממערכות המבנה. תתאפשר זיקה ישירה והצמדה של חצרות גן בשטח של כ- 295 מ"ר למבנה בתא שטח 7, ו- 450 מ"ר למבנה בתא שטח 12 ובסה"כ כ-745 מ"ר. גובה קומה ציבורית ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי, יותר שגובה הקומה יהיה תואם את השימושים הדורשים גובה קומה גבוה מהסטנדרט. חזיתות המבנה בקומות הציבוריות יאפשרו פתיחה ליצירת חללים מאווררים לטובת חצרות לגני ילדים בתחום המבנה.
ב	הוראות בינוי הוראות בינוי 1.קומת הקרקע- במגרשים הפונים לשדרות ירושלים בתחום המסומן בזיקת הנאה למעבר הציבור קומת הקרקע תיבנה בנסיגה בעומק שלא יפחת מ- 4 מטר בהתאם למסומן בתשריט התכנית. 2.מס' קומות : א.במגרשים 1,3,5,6,8,9 המסומנים בתשריט, מספר הקומות יהיה עד 9 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. תותר בנוסף קומת גג עליון לשימושים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת אקוסטית. ב.במגרשים 2,4,7 המסומנים בתשריט מספר הקומות יהיה עד 15 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. תותר בנוסף קומת גג עליון לשימושים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת אקוסטית. ג. במגרשים 10,11,12 המסומנים בתשריט, מספר הקומות יהיה עד 19 קומות במגרש 10, ועד 29 קומות במגרשים 11,12. לרבות קומת הקרקע וקומת גג חלקית. 3. גובה הקומות : א.גובה קומת קרקע תהיה 4.5 מטר עד 6 מטר. ב.גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.5 מטר ג.גובה קומה הכוללת שימושים מסחריים לא תפחת מ 4.5 מטר ולא תעלה על 6 מטר. ד.גובה קומת הגג העליון לשימושים טכניים לא תעלה על 5 מטר ו- 7 מטר במגדלים. ה.גובה אבסולוטי של הבניינים יחושב כמכפלת גבהי הקומות המותרות במספר הקומות המותרות. 4. תכנית הבנייה : תכנית הבנייה העל קרקעית תהיה בתחום קווי הבניין המותרים. הערות לטבלת הזכויות א.זכויות בניה יהיו כמצוין בטבלה 5. ב.בנוסף לשטחים העיקריים המותרים עבור מגורים יתווספו שטחים למרפסות בשטח עיקרי של 12 מ"ר במוצע ליחידת דיור. ג.ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים (מרחב מוגן דירת), תותר המרה של יתרת שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור שהיו משמשים עבור שטחי ממ"ד) לשטחים עיקריים. מספר יחידות דיור ותמהיל יחידות דיור : א. מספר יחידות דיור המוצעות בכל שטח התכנית לא יעלה על 800 יחידות דיור.

4.1	מגורים ד'
	ב.גודל יחידות דיור מינימלית לא יפחת מ 60 מ"ר כולל (עיקרי+ממ"ד). 1)כ-34% יחידות דיור קטנות בשטח כולל שלא יפחת מ- 60 מ"ר (עיקרי+ממ"ד). 2)כ-22% יחידות דיור בינוניות בשטח כולל עד 80 מ"ר (עיקרי+ממ"ד). 3)כ-39% יחידות דיור גדולות בשטח כולל עד 100 מ"ר (עיקרי+ממ"ד). 4)כ-5% יחידות דיור בשטח כולל שלא יפחת מ-120 מ"ר ולא יעלה 150 מ"ר (עיקרי+ממ"ד). ג.בסמכות הועדה המקומית לאשר סטייה בתמהיל יחידות דיור וכן בגדלי יחידות דיור בהיקף שלא יעלה על 10%, זאת במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי המפורטת לכל מתחם, ובלבד שלא תהיה חריגה מסך יחידות הדיור הכולל. מרתפים א.יותרו עד 5 קומות מרתף בהתאם למפורט בטבלה 5. ב.לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הפיתוח והמדרכות. פתחי אוורור החניונים (מרתפים) יהיו במפלס הגג העליון לא תותר הפניית פתחי אוורור החניונים לכיוון מעברים ציבוריים בזיקות הנאה, שטח ציבורי פתוח, ושטח פרטי פתוח, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה. ג.ניתן יהיה לחבר את מרתפי החניה של מגרשים 9-1 ו-11 לרבות בניה של רמפות משותפות לצורך פריקה וטעינה שירותו מגרשים אלו ושתהינה מרוחקות משימושים רגילים. תותר חניה ומעבר רכבים ממגרש למגרש בזיקת הנאה הדדית בין המגרשים. ד.ניתן יהיה לחבר את מרתפי החניה של מגרשים 10,12 לרבות בניה של רמפה אחת שתשרת מגרשים אלו בזיקת הנאה משותפת. ה.תכסית קומות המרתף תהיה בהתאם להוראות תכנית ע'1. ניתן יהיה לחרוג בתכסית הבנייה עד ל- 90% משטח המגרש בכפוף לביצוע תנאים והוראות להבטחת משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש לרבות חלחול מים והחדרתם למאגרי התהום באמצעים מכאניים. ו.בקומות המרתף יותרו מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ברוטו לכל 1 יחידת דיור. ז.עומק מילוי הקרקע מעל גג קומת המרתף לא יפחת מ- 1.5 מטר לצורך בתי גידול לעצים בוגרים. נפח בתי הגידול לא יפחת מ 24 ק"ב לכל עץ בוגר ובהתאם להנחיות עיריית תל אביב. ח.גובה קומות מרתף: גובה קומת המרתף העליון תהיה עד 7 מ' בחלקים בהם יידרש לצורך פריקה וטעינה ופינוי אשפה. גובה קומות מרתף תחתונות בהתאם להוראות תכנית ע'1.
ג	זיקת הנאה
	1.כמסומן בתשריט, תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור, בשטח שלא יפחת מ 3000 מ"ר. 2.הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו, תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקות ההנאה ובלבד שתישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי רגל אל שטחי הציבור ואפשרות המעבר בין רחובות השכנים וללא הפחתה בהיקף השטח .
ד	הנחיות מיוחדות
	1. דיור בר השגה: 50 יחידות דיור עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ- 20 שנה מיום קבלת היתר האיכלוס בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבנייה.

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	1. שטח ציבורי פתוח, נופש וספורט, פיתוח נופי לרבות נטיעות, ריהוט ופיסול גן, מתקני משחק, שבילים ומדרכות, אזורי ישיבה, מתקני צל וכיוצא בזה, תשתיות, מתקנים ושימושים טכניים. 2. בתחום מגרש 51 יותר שימוש בתת הקרקע לטובת מעברים ומיסעות לחניות שבתחום מגרשי המגורים. בתחום מגרש 52 יותר מעבר תשתיות נדרשות בהתאם לדרישות רשות הניקוז ותאגיד המים העירוני בלבד. לא תותר חניה פרטית מתחת לשטח ציבורי פתוח. הסדרת השימוש בתת הקרקע בתחום השטח ציבורי פתוח תהיה בהתאם להסדר עם אגף הנכסים בעירייה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. שטחי השטח הציבורי הפתוח יתוכננו ויבוצעו כמקשה אחת עם השטחים המסומנים בזיקות הנאה להולכי רגל בתחום המגרשים הגובלים, כך שיתאפשר מעבר ושהייה של הולכי רגל כחלק ממערך השטחים הפתוחים והרחובות בתחום התוכנית. זאת בכפוף לתוכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי שתאושר לכל שטח התוכנית, ובהתאם לשלבויות ביצוע התוכנית. ב. בתחום השטח הציבורי הפתוח במגרש 51 בו תתאפשר בניית מרתף בהתאם לשימושים שנקבעו בסעיף 4.2.1 (2), עומק מילוי הקרקע מעל גג המרתף (לרבות כל בנייה הקשורה למרתף) לא תפחת מ- 1.5 מטר לצורך בתי גידול לעצים בוגרים ובנפח שלא יפחת מ- 24 ק"ב לכל עץ בוגר. ג. לא יותרו מתקני שנאים בתחום השטחים הפתוחים והשבילים המתוכננים, ולא יאושרו ספסלי ישיבה מעל וליד מתקני חשמל/ חדרי שנאים. ד. לא יופנו פתחי אוורור למעברים ומיסעות בתת הקרקע לכיוון מעברים ציבוריים, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח באזור בו צפויה שהיית אנשים. גני ילדים לא יהיו בקרבת פתחי כניסת אוויר לשימושים רגישים של המבנים.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניית עילית ודרכי גישה לחניה. רוחב הדרכים וקווי הבניין על פי המסומן בתשריט. הסדרי תנועה בקטע הדרך המוצע מרחוב קהילת קנדה לרחוב הגיבורים ייקבעו לעת הוצאת היתר הבנייה.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי לא תותר כל בנייה למעט תנועה רגלית ומוטורית והעברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות. לא יותרו מתקני שנאים בתחום השטחים הפתוחים והשבילים המתוכננים, ולא יאושרו ספסלי ישיבה מעל וליד מתקני חשמל/ חדרי שנאים.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרכים ציבוריות הכוללות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חנייה עילית ודרכי

4.4	דרך מוצעת
	גישה לחניה. רוחב הדרכים וקווי הבניין על פי המסומן בתשריט. הסדרי תנועה בקטע הדרך המוצע מרחוב קהילת קנדה לרחוב הגיבורים ייקבעו לעת הוצאת היתר הבנייה.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי לא תותר כל בנייה למעט תנועה רגלית ומוטורית והעברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות

קו בנין (מסר)	צידד- שמאלי	צידד- ימני	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מסר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	הכנסת (% מזה שנה)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר) מנימום	בנין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			מרחק לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	שירות	עיקרי	שירות						עיקרי
(4) 5		7	(3) 9	(3) 9	36.5	32	30	(2) 80	517	4903	1898	770	(1) 2235	949	1			מגורים ד'	
3		7	(5) 15	(5) 15	57.5	57	64	(2) 80	843	200	2252	2398	(1) 4837	1126	1	מסחר		מגורים ד'	
10		(6) 5	(3) 9	(3) 9	36.5	29	30	(2) 80	487	5099	2094	770	(1) 2235	1047	2			מגורים ד'	
14		17	(5) 15	(5) 15	57.5	38	69	(2) 80	600	200		20	180		3	מסחר		מגורים ד'	
(4) 5		4	(3) 9	(3) 9	36.5	35	30	(2) 80	554	4703	1698	770	(1) 2235	849	3			מגורים ד'	
(4) 5		(4) 5	(3) 9	(3) 9	36.5	36	30	(2) 80	658	200	2517	770	(1) 2235	839	4	מסחר		מגורים ד'	
(7) 18		5	(5) 15	(5) 15	57.5	35	64	(2) 80	687	250	0	30	220		6	מסחר		מגורים ד'	
										12406	5421	2398	(1) 4587	1807	7			מגורים ד'	
										550	50	50	(8) 450		7	מבנים ומוסדות		מגורים ד'	
0		(9) 5	(3) 9	(3) 9	36.5	42	30	(2) 80	720	5153	2148	770	(1) 2235	716	5	ציבור		מגורים ד'	
(4) 11.5		10	(3) 9	(3) 9	36.5	18.5	30	(2) 80	486	250		30	220		8	מסחר		מגורים ד'	
7		6	(10) 19	(10) 19	72	58	102	(2) 80	963	7862	4857	770	(1) 2235	1619	6			מגורים ד'	
(12) 8		11	(11) 29	(11) 29	106.5	64	160	(2) 80	967	24188	7503	5325	(1) 11360	2501	12			מגורים ד'	
										350		30	320		11	מסחר		מגורים ד'	
(12) 6		7	(11) 29	(11) 29	106.5	83	161	(2) 80	1230	23906	7776	5337	(1) 10793	1944	11			מגורים ד'	
										500		50	(17) 450		11	מבנים ומוסדות		מגורים ד'	
							800			133623	48818	26270	58535			ציבור		מגורים ד'	
																סך הכל		מגורים ד'	

טבלת זכויות והוראות בניה - מאב מוצע - חלק ב', 5.

קו בנין (מטר)		בניין / מקום		תא שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי					
0	5	1	1	1	מסחר	מגורים ד'
				1		מגורים ד'
4	2	7	2	2		מגורים ד'
0	5	2	3	3		מגורים ד'
				3	מסחר	מגורים ד'
4	2	8	4	4		מגורים ד'
0	5	3	5	5		מגורים ד'
				5		מגורים ד'
0	5	4	6	6	מסחר	מגורים ד'
				6		מגורים ד'
4	2	9	7	7		מגורים ד'
		9	7	7		מגורים ד'
0	5	5	8	8	מכנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
				8		מגורים ד'
0	12	6	9	9	מסחר	מגורים ד'
				9		מגורים ד'
5	5	10	10	10		מגורים ד'
(14) 7	(13) 10	12	11	11		מגורים ד'
				11	מסחר	מגורים ד'
(16) 5	(15)	11	12	12		מגורים ד'
		11	12	12	מכנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
						מגורים ד'
					<סך הכל>	מגורים ד'
				51	הציון	שטח ציבורי פתוח
				52		שטח ציבורי פתוח
						דרך מאוישרת
						דרך מוצעת
						שטח ציבורי 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 המזריביים בתכנית זו

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

הערה ברמת הטבלה:

א. בוסף לשטחי הבנייה יוררו לבנות מרפסות מקורות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ועד 14 מ"ר לח"ד.

ב. ניתן לנייד עד 10% משטחי השירות שמתחת לקרקע למעל הקרקע.

ג. יותר נידוד שטחי שירות בתת הקרקע בין תאי השטח השונים
 ד. יותר נידוד שטחי מסחר בין תאי השטח בהם מותר שימוש מסחר בתנאי שטח קומת הקרקע המסחרית בכל מגרש יהיה מיטבני, ויהווה את מרבית שטח הקומה לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בנוסף לשטחי הבנייה יותר לבנות מרפסות מקורות בשטח ממוצע של 12 מ"ר לדירה ועד 14 מ"ר ליחידת דיור..
- (2) לא יעלה על 80% משטח המגרש.
- (3) 9 קומות לרבות קומת קרקע. תותר בנוסף קומת גג עליון לשימושים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת אקוסטית..
- (4) במסומן בתשריט, הבניה בקומת הקרקע תהיה בקו משותף לכל אורכו בקו בניין 0, ועומקה לא יפחת מ 10 מ'..
- (5) 15 קומות לרבות קומת קרקע. תותר בנוסף קומת גג עליון לשימושים טכניים בכפוף לחוות דעת אקוסטית..
- (6) במסומן בתשריט, הבניה בקומת הקרקע תהיה בקו משותף לכל אורכו בקו בניין 0, ועומקה לא יפחת מ-10 מ'..
- (7) קו בניין צידי שמאלי בקומת הקרקע עבור גן ילדים הינו 18 מטר. במסומן בתשריט..
- (8) בתא שטח 7 תוצמד חצר פתוחה בשטח של כ-295 מ"ר..
- (9) במסומן בתשריט, הבניה בקומת הקרקע תהיה בקיר משותף לכל אורכו בקו בניין 0, ועומקה לא יפחת מ 10 מ'..
- (10) 19 קומות לרבות קומת הקרקע..
- (11) 29 קומות, לרבות קומת הקרקע..
- (12) כלפי רחוב הגיבורים.
- (13) כלפי השצ"פ.
- (14) כלפי שדרות ירושלים.
- (15) במסומן בתשריט.
- (16) כלפי רחוב קהילת קנדה.
- (17) בתא שטח 12 תוצמד חצר פתוחה בשטח של כ-450 מ"ר לשטחים הציבוריים ..

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב פיתוח ובינוי
1. תנאי להגשת היתר בנייה בתחום התכנית יהיה הכנתה של תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכל שטח התכנית, לאישור הועדה המקומית. 2. תוכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי תכלול בין היתר הוראות והנחיות להלן: א. העמדת המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים והדמיות המבנים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב. ב. קביעה סופית של סימון זיקות ההנאה להולכי רגל. ג. פיתוח עקרוני לקומת הקרקע לרבות פיתוח, גינון, נטיעות, לרבות עומק קרקע גננית, ריצוף וריהוט רחוב בשטחים הפתוחים ובזיקות ההנאה ומיקום של המסחר. ד. קביעת מפלסי כניסה קובעת, מפלסי פיתוח, המדרכות והמעברים שבין המבנים. ה. הסדרי חניה, פריקה, טעינה ותפעול, מתקנים הנדסיים לרבות פתחי אוורור, שחרור עשן, יציאות חירום ו/או פרטים נוספים (כולל עם מגרשים ומתחמים סמוכים) בהתאם לדרישת מהנדס העיר או מי מטעמו והרשות לאיכות הסביבה. ו. דו"ח הצללות ממבנים קיימים ומתוכננים. ז. תוכנית ניתוח הצללה הכוללת פתרונות הצללה זמניים. 3. לתוכנית העיצוב האדריכלי יצורף נספח תנועה לתכנון של מרתפי החניה לרבות מיקום הרמפות וכן תכנון המאפשר חיבור בין מרתפי חניה של מגרשים גובלים בהתאם לאמור בהוראות התוכנית. 4. ככל שיוחלט על פתרון פינוי אשפה באמצעים פנאומטיים בתחום התוכנית, במסגרת תוכנית העיצוב, יוצג אופן ההתחברות למערכת הכללית ויקבעו הנחיות בדבר תפעול ותחזוקה שוטפת. 5. בנייה ירוקה- התייחסות עקרונית לגבי בנייה ירוקה בהתאם לתקן ישראלי 5281 והנחיות מהנדס העיר לאותה עת. 6. במסגרת תוכנית העיצוב תינתן התייחסות לנושא עצים כמפורט להלן: א. תוכנית בתי גידול המפרטת את העומקים והנפחים לכלל שטחי הגינון ולכל עץ בנפרד והתאמת העצים לבתי הגידול באישור אגרונום. ב. עומק ונפח בתי גידול לעצים המתוכננים בתחום המגרשים- 1.5 מטר עומק 24 מ"ק נפח לעץ ו/או לפי הנחיות של עיריית תל אביב. בית הגידול לעצי הרחוב יעמוד על 1.5 מטר עומק ו-12 מ"ק נפח לעץ לכל הפחות ו/או לפי הנחיות של עיריית תל אביב. נטיעת עצים במדרכות ובשטחים מרוצפים תיעשה בתעלות גידול ו/או לפי מפרט אגרונום ולפי חוברת הסטנדרטים של עיריית תל אביב. ג. עצי צל- עץ בעל נוף בוגר בקוטר של מעל 10 מטר וגובה צמרת שלא יפחת מ-12 מטר. לעצים אלו יינתנו בתי גידול בנפח של כ-50 מ"ק או לפי הנחיות עיריית תל אביב לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי. 7. הצגת פתרון ניקוז המאושר על ידי יועץ ניקוז, ובמידת הצורך הצגת פתרון להשעיית עודפי נגר בתת הקרקע. 8. תוכנית העיצוב תציג פתרונות עקרוניים לחניית אופנועים ואופניים בהתאם להנחיות העירוניות.	
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה בכל מגרש: א. אישור תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה לכל שטח התוכנית.	

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
ב. אישורה של תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי כאמור בסעיף 6.1. ג. הבטחת הריסה ופינוי השטחים הציבוריים ורישום השטחים הציבוריים בבעלות העיריה. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור. ד. במגרשים הגובלים עם הרכבת הקלה תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה. ה. פינוי בפועל של המבנים הרלוונטיים המיועדים להריסה בהתאם להוראות סעיף 6.17 (ג) להלן. ו. תנאי להגשת היתר בנייה לנושאי סביבה ראה סעיף 6.13 "סביבה" וכן: יידרש מסמך סביבתי שהמלצותיו יעוגנו בהיתרי הבניה שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות האוויר, מערכות אוורור התניונים בכלל ופתחי יציאת האוויר בפרט, כולל התייחסות לארובות הנדרשות לסך הכל שטחי המסחר, גרטרור לשעת חירום, קרינה וכולי אשר יועברו לאישור הרשות לאיכות הסביבה. ו.1. דו"ח אקוסטי יתייחס לעניין רמות הרעש הצפויות מהמערכות המכניות של המבנים בדגש על מערכות בגגות המבנים, ואופן השפעתם על המבנים הגובלים המתוכננים בגבהים שונים. הפחתת רעש תחבורה, רעש ממבני ציבור ולמבני ציבור ורעש ממערכות פנאומטיות ככל שיהיו. יידרש מיגון אקוסטי למגורים, כך שמפלסי הרעש לא יעלו על 40 דציבל עם חלונות סגורים ו- 35 דציבל בגני ילדים. רמת ההנחתה הנדרשת תיקבע בשלב היתרי הבניה. ו.2. חוות דעת אקלימית תהווה חלק מהמסמך הסביבתי ותובא לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. ו.3. המסמך הסביבתי יכלול הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים בזמן ההריסה, עבודות עפר ועבודות בניה כולל מפעילות כלי ציוד מכני הנדסי. ו.4. הכנת סקר גזי קרקע כתנאי להגשת הבקשה להיתר. בשל סמיכות תחנת דלק לתחום הפרויקט. בהתאם לתוצאות הסקר יקבע מפרט מיגון לכל שטח הפרויקט אשר יאושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה. 2. תנאי להגשת הבקשה להיתר בנייה במגרש הינו הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי בכל המגרשים הגובלים בתוכנית להבטחת תכנון חניון תת קרקעי מתואם בין כל המגרשים. לרבות תכנון הרמפות, מערך החנייה, מערך הפריקה והטעינה (במגרש/ים הרלוונטי/ים בו/הם ימוקם/ו חנייה/ות לפריקה וטעינה עבור שטחי מסחר), הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר. 3. תנאי להיתר בנייה הינו בניה לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות - טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005. 4. תנאי להיתר בנייה הינו רישום הערה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין על כל המגרשים שבהם נקבע רצפה חלקי קרקע נמוך מהממוצע על פי תא/5000, ולפיה לא ניתן יהיה להגדיל את הרצפה חלקי קרקע במגרשים אלה מכוחה של תוכנית המתאר. 5. ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה נפרדים לחפירה ודיפון. 6. עצים המסומנים להעתקה: לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה בשטח בו סומן עץ להעתקה -יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני. עצים המסומנים לכריתה: בעת הגשת בקשה להיתר בניה בשטח בו סומן עץ לכריתה -יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה	

6.2	תנאים למתן היתרי בניה מפקיד היערות האזורי/עירוני. 7. תנאי למתן היתר הינו הבטחת תחזוקת שטחי השטח הפרטי הפתוח וזיקות ההנאה בתוכנית. 8. תנאי למתן היתר הינו הבטחת הקמת קרן לטובת סיוע במימון תחזוקת השטחים עבור הדיירים הממשיכים בפרויקט.
6.3	חניה תנועה וחנייה: 1. תקן חנייה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה. 2. יתאפשר שיתוף וחיבור מרתפי חנייה בין מגרשים שונים ומתחמים שונים כמפורט בהוראות התכנית לרבות בניית מרתפים לצורך מעבר רכב בתת הקרקע בתחום תא שטח 51 המוגדר כשטח ציבורי פתוח כמפורט בסעיף 4.2.1 ו-4.2. 3. יתאפשר פתרון חנייה חלקי על קרקעי עבור אופניים ואופנועים הכול בכפוף להנחיות מהנדס העיר ומי מטעמו לאישור בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי. 4. החנייה תהיה כולה תת קרקעית (למעט חניות ציבוריות להורדת נוסעים, אשר ימוקמו בצדי רחוב קהילת קנדה בתחום התוכנית, על פי נספח התנועה והחנייה לתוכנית זו). 5. נספח התנועה יחייב לעניין הכניסות והיציאות למרתפי החניה למגרש. 6. יותר שילוב של אמצעים מכאניים לחנייה במרתפים במטרה לצמצם את מספר המרתפים.
6.4	סביבה ונוף א. טיפול בחומרי חפירה ומילוי: 1. במידה והתוכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבנייה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון. 2. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, הסביבתית, התחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי ניקוז והיבטים הידרולוגיים. ב. בנייה משמרת מים: בכפוף לאישור נספח ניקוז ושימור מי גר עילי כמפורט בסעיף 6.1 סעיף קטן 12: 1. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בכל אירועי הגשם בהסתברות של 20:1. 2. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז על ידי שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחדירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז. 3. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה, ו/או כל חומר תיקני אחר אשר יאושר על ידי הרשות המקומית. 4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן: א. אי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים. ב. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות - מחוררות או עם רווחים מבניים. 5. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים

6.4	סביבה ונוף
	ממפלס פתחי הביוב. 6. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט. 7. בבקשה להיתר בנייה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסיכנית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים. ג. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר : 1. הריסת המבנים תעשה לאחר ביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה, ותבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים. 2. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל - 1970. 3. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה. המבנים יתוכננו לפי דרישת מהנדס העיר ויעמדו ב-תקן ישראלי 5281- בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה). ד. גזי קרקע : בהתאם לתוצאות סקר גזי הקרקע. יקבע מפרט מיגון לכל שטח הפרויקט אשר יאושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה ויקבעו התנאים לניטור רציף תוך מבני. 1. מיגון המבנים מפני חדירת מזהמים שמקורם בגזי קרקע יעשה על פי מפרט המיגון המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
6.5	חלוקה ו/ או רישום
	1. רישום שטחים ציבוריים בתוכנית כדלקמן : השטחים המיועדים לצרכי הציבור והשטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרשי המגורים ביעוד מגורים ד' בתוכנית זו ירשמו על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות תכנית האיחוד וחלוקה ורישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה אדם, חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא. העירייה תהא רשאית לתפוס חזקה על השטחים המיועדים לצרכי ציבור עם אישור התוכנית. איחוד וחלוקה : 1. תוגש תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. 2. יעודי הקרקע שיובאו בחשבון בטבלאות ההקצאה והאיזון לכל מתחם, לעניין המצב הקיים יהיו כפי שנקבע בתוכניות מאושרות ערב אישור תוכנית זו.
6.6	זיקת הנאה
	השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ורכב ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.
6.7	ניהול מי נגר
	יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכדומה).

ניהול מי נגר תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים ספגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	6.7
שמירה על עצים בוגרים 1.נספח העצים לתוכנית- לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התוכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בחוראות התכנית) תחולתם ומעמדם- מחייב. 2. עצים המסומנים לשימור- א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיתי. הגדר תשולט וגזעו יוגן- הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ. ה.במסגרת היתר הבנייה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו- כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. 3. נטיעת עצים חדשים- א.נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות. בנטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 24 ק"ב ובעומק של 1.2 מטר. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מטר בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. 4. הנחיות לעניין נטיעות חדשות- תכונות עצים שיש לתעדף: א. נותני צל סוככנים. ב. חסכנים במים. ג. מאוקלמים. תכונות עצים שיש להימנע מהם: א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.	6.8

שמידה על עצים בוגרים	6.8
ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים פולשים כהגדרתם על פי פקודת היערות. הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות. 5. שטחים ציבוריים פתוחים- א. שטחי השצ"פ יתוכננו בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו לרבות מדיניות עירונית לנושא הצללות באמצעות נטיעת עצים בוגרים. 6. רחבות* עירוניות פתוחות: במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך השטחים הפתוחים והמדרכות. *רחבה עירונית- חלל עירוני, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים ומשתנים. 7. שינוי סטטוס עצים- שאינו בגדר שינוי ניכר לתוכנית- במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון. 8. תחזוקת עצים ברחבי הרשות- תוכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.9
1. היתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני הקרקע יכלול אישור רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים הכולל 60 מטר מעל פני הקרקע בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.	

תנאים למתן תעודת גמר	6.10
1. תנאי למתן תעודת גמר (אכלוס) לכל מגרש: א. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה בתחום המגרש נשוא ההיתר. ב. רישום בפועל ומסירת חזקה לידי עירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 7 ו-12 באותו מגרש. ג. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי, לכלי רכב ולתשתיות. ד. תנאי לתעודת גמר (אכלוס) בכל מגרש יהיה חתימת חוזה עם חברת אחזקה. 2. ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בתחום המגרש הרלוונטי בו יבוקש ההיתר, בהתאם לעקרונות תכנית העיצוב והפיתוח, וביחס להיתר הבניה שהוגש, ואשר תאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. אישור מכון התקנים כי הבניינים נבנו על פי תקן ישראלי 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה	

6.10	תנאים למתן תעודת גמר
	פחותה (בניה ירוקה).
6.11	סטיה ניכרת
	הגדלת מס' קומות מעבר למוגדר בתכנית, יהיו סטיה ניכרת.
6.12	תנאים למתן היתרי איכלוס
	1. תנאי לאכלוס יהיה הקמה בפועל של הקרן לטובת סיוע במימון תחזוקת השטחים המשותפים עבור הדיירים הממשיכים בפרויקט.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית מבני מגורים 10, 11 בתאי שטח 10, 12	א.הריסת בניין מגורים קיים ברחוב קהילת קנדה 22, 24, 26, 28, 30, 32 הכולל את הדירות המיועדות לפינוי והעברה למגדל ראשון. ב. הקמת מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 12. ג. הכנת תוואי דרך חדשה חיבור רחוב קהילת קנדה לרחוב גיבורים כאשר השטח פנוי מכל הבנוי עליו.
2	בניית מבנה מגורים 12,6 בתא שטח 11,9	א.הריסה של בנייני מגורים ברחוב שדרות ירושלים מספר 221, 219, 219א'. ב. בניית חזית מסחרית בקומת הקרקע. ג. פיתוח חלקי של השטח הציבורי הפתוח המרכזי - תא שטח 52. ד. פיתוח של כל השטחים בזיקת הנאה לציבור כחלק מפיתוח השטח הציבורי הפתוח המרכזי.
3	בניית מבני מגורים 5,4,9 בתאי שטח 8,6,7	א. הריסת בנייני מגורים ברחוב שדרות ירושלים 215, 215א', 217, 217א', ורחוב קהילת קנדה 16, 18. ב. בניית חזית מסחרית בקומת הקרקע ג. השלמת פיתוח שטח ציבורי פתוח מרכזי תא שטח 52. ד. פיתוח חלק מהשטח הציבורי הפתוח - תא שטח 51. ה. הקמת מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 7. ו. פיתוח של כל השטחים בזיקת הנאה לציבור כחלק מפיתוח השטח הציבורי הפתוח המרכזי.
4	בניית מבני מגורים 3,2,1,8,7 בתאי שטח 5,3,1,4,2	א. הריסת מבני מגורים ברחוב קהילת קנדה 10,12,14 ושדרות ירושלים 209, 211, 211א', 213, 213א'. ב. הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		ג. פיתוח חלק מהשטח הציבורי הפתוח בתא שטח 51.
		ד. פיתוח של כל השטחים בזיקת הנאה לציבור כחלק מפיתוח השטח הציבורי הפתוח המרכזי.
5	בסמכות מהנדס העיר לשנות את שלבי ביצוע התוכנית.	

7.2 מימוש התכנית

1. התכנית תמומש תוך 15 שנים בהתאם לשלבי הביצוע.