Check Point Threat Extraction secured this document
Get Original

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0259184

תא/4386 - המאבק על דרך השלום

מחוז	**תל-אביב**
מרחב תכנון מקומי	**תל אביב-יפו**
סוג תכנית	**תכנית מתאר מקומית**

אישורים

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 507-0259184
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.12.17 לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור של
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור של

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית להתחדשות עירונית למגורים, על דרך השלום בגדה המערבית של רחוב המאבק, בכניסה המזרחית לתל אביב בגבולה של העיר עם גבעתיים.
המתחם הינו בשטח של כ-17.5 דונם, עליו קיימים תשעה מבנים, רובם מבני 'שיכון' טוריים בגובה 3-4 קומות ובסה"כ 182 יחידות דיור קיימות.

מוצע פרוייקט בבנייה רוויה המתאפשרת בין השאר, בהיות המתחם לאורך ציר תחבורה ראשי - דרך השלום - אשר לאורכו מתוכנן קו מערכת תחבורה עתירת נוסעים הסגול.
מוצעים שני מבנני מגורים חדשים עם מגוון גדלים וטיפוסי בינוי ודירות, שטחים מגוננים ושטחים למבני ציבור לרווחת התושבים. לאורך דרך השלום ורחוב המאבק תהיה חזית מסחרית.

גישת רכב אל מרתפי חנייה פרטית, ציבורית, מסחרית ותפעולית תהיה מרחוב עמישב הגובל מצפון המתחם.

רחוב עמישב יורחב ע"י הוספת רצועה דרומית ברוחב 4 מ' בתחום המגרש הקיים ובו תנתן זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל. כמו כן, תרשם זיקת הנאה לאורך רחובות המאבק ודרך השלום.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	**שם התכנית ומספר התכנית**	**שם התכנית** תא/4386 - המאבק על דרך השלום
		מספר התכנית 507-0259184
1.2	**שטח התכנית**	23.739 דונם
1.4	**סיווג התכנית**	**סוג התכנית** תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית
		לפי סעיף בחוק ל"ר
		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

קואורדינאטה X 182150

קואורדינאטה Y 662992

1.5.2 תיאור מקום

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	דרך השלום	135	
תל אביב-יפו	דרך השלום	129	
תל אביב-יפו	דרך השלום	147	
תל אביב-יפו	דרך השלום	141	
תל אביב-יפו	דרך השלום	131	
תל אביב-יפו	דרך השלום	143	
תל אביב-יפו	דרך השלום	121	
תל אביב-יפו	דרך השלום	139	
תל אביב-יפו	דרך השלום	127	
תל אביב-יפו	דרך השלום	137	
תל אביב-יפו	דרך השלום	123	
תל אביב-יפו	דרך השלום	133	
תל אביב-יפו	דרך השלום	145	
תל אביב-יפו	דרך השלום	125	
תל אביב-יפו	המאבק		
תל אביב-יפו	עמישב	68	
תל אביב-יפו	עמישב	58	
תל אביב-יפו	עמישב	64	
תל אביב-יפו	עמישב	70	
תל אביב-יפו	עמישב	54	
תל אביב-יפו	עמישב	56	
תל אביב-יפו	עמישב	52	
תל אביב-יפו	עמישב	66	
תל אביב-יפו	עמישב	62	
תל אביב-יפו	עמישב	60	

שכונה רמת הטייסים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6163	מוסדר	חלק	85, 151-158	49, 58

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

גבעתיים

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/ 23/ א/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23/ א/ 4. הוראות תכנית תמא/ 23/ א/ 4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338	12/08/2010
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
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/ 38/ 3	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 38/ 3 ממשיכות לחול.	6430	4650	11/06/2012
תמא/ 4/ 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4/ 2. הוראות תכנית תמא/ 4/ 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תא/ 367	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 367 ממשיכות לחול.	364		05/08/1954
תא/ ג/ 1	שינוי	התכנית חלה לגבי מערכות שמש, מתקנים טכניים ופרגולות על הגג בלבד	5705	3996	20/08/2007
תא/ ע/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו למעט עניין תכסית מירבית למרתפים אשר בתכנית זו תהיה 85% משטח מגרש.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 2399	שינוי		3916	3585	29/08/1991
תא/ 2427	שינוי		3672		25/06/1989

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 573	שינוי		738	860	11/02/1960
תא/ 880	שינוי		1177	1748	29/04/1965
תא/ K	שינוי		145	677	22/02/1951

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רות שפירא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רות שפירא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	21/05/2018	רות שפירא	21/05/2018	מחייב לגבי קווי בניין מזעריים. מחייב לגבי גובה הבניינים ומספר הקומות המירביים באזור מגורים ד' מעל הכניסה הקובעת. מנחה לגבי כל השאר.	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	20/06/2018	אלכסנדרה גוסובסקי	20/06/2018	מחייב לגבי מספר הרמפות. מנחה לכל השאר.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	29/09/2014	רות שפירא	14/06/2016		לא

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			אשדר ענב בעמישב בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	57	03-6374200	03-6374251	Eliran_c@ashdar.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אשדר ענב בעמישב בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	57	03-6374200		Eliran_c@ashdar.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רות שפירא	22160	אורית אורנת רות שפירא אדריכלות ותכנון עירוני	תל אביב-יפו	יצחק שדה	40	03-5618868	03-5615675	office@ornathshapira.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת אזרחית תחום תנועה	יועץ תחבורה	אלכסנדרה גוסובסקי	76333	אמאב תחבורה ותנועה (2012) בע"מ	רמת גן	הרקון	6	03-7549954	03-7549950	sandra@amav.net
	מודד	קופרמן מנחם	359	דותן את קופרמן מודדים מוסמכים	תל אביב-יפו	עמינדב	23	03-5614421		

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

התחדשות עירונית למגורים בכניסה לתל אביב ממזרח, על דרך "השלום", בגדה המערבית של רחוב "המאבק" ועל גבול גבעתיים. ע"י בנייה של-564 יח"ד במקום 182 יח"ד קיימות, תוספת מסחר מלווה רחוב, מבני ציבור, שטחים מגוננים וכיכר עירונית .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1.קביעת שלושה תאי שטח: 2 תאי שטח למגורים עם חזית מסחרית לכיוון דרך "השלום" ורח' "המאבק", ביניהם תא שטח למבני ציבור .

2.בתאי השטח המיועדים למגורים מוצעות 564 יחידות דיור .לפחות 20% מסך הדירות תהינה דירות קטנות ששטחן הכולל (עיקרי + ממ"ד) לא יעלה על 80 מ"ר.

3.בקומת הקרקע של בנייני המגורים, לאורך דרך "השלום" ורחוב "המאבק", חזית מסחרית ופונקציות בעלות אופי ציבורי.

4.הבינוי כולל מגדלי מגורים ובנייה מרקמית.

5. לאורך רחוב "עמישב", דרך "השלום" ורחוב "המאבק" תרשם זיקת הנאה כמסומן בתשריט.

6. לאורך דרך "השלום" תוגדר רצועת מתע"ן כמסומן בתשריט.

7. התכנית כוללת קומות מרתף המיועדות לחנייה פרטית ולחנייה עבור המסחר ועבור מבני הציבור וכן לפריקה, טעינה, פינוי אשפה ופונקציות תפעוליות אחרות. מס' קומות המרתף, שימושים נוספים והוראות בנייה ע"פ תכנית עירונית ע/1.

8. הגישה למרתפים תהיה מרחוב "עמישב" .

9. קביעת הוראות להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת או ללא הסכמת בעלים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	6 ,5
מבנים ומוסדות ציבור	2
מגורים ד'	4 ,3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה	מגורים ד'	4 ,3
חזית מסחרית	מגורים ד'	4 ,3
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
מבנה להריסה	מגורים ד'	4 ,3
ציר הולכי רגל	מבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין עילי	מגורים ד'	4 ,3
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,174	26.04
דרך מוצעת	161	0.68
מגורים א	16,646	70.22
מגורים ג	725	3.06
סה"כ	**23,706**	**100**

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,333.98	26.68
דרך מוצעת	203.72	0.86
מבנים ומוסדות ציבור	2,500.08	10.53
מגורים ד'	14,701.37	61.93
סה"כ	**23,739.14**	**100**

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ד'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

ב. חזית מסחרית

ג. פונקציות בעלות אופי ציבורי

ד. שטחים פתוחים (חצרות)

ה. שטחי שירות נדרשים לשימושים המותרים

4.1.2 הוראות

א **חלוקה לתאי שטח**

ייעוד הקרקע "מגורים ד'" חל על תא שטח מס' 3 ותא שטח מס' 4.

ב **הוראות בינוי**

בכ"א מתאי השטח 3 ו-4 יכללו מגדלי מגורים ובנייה מרקמית, כמסומן בנספח הבינוי המנחה וכמפורט בטבלה 5.

ג **הערות לטבלת הזכויות**

צפיפות מירבית:

1. מספר יח"ד יהיה 564, בשטח ממוצע של כ-85 מ"ר עיקרי.
2. לפחות 20% מסך הדירות יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל (עיקרי+ממ"ד) לא יעלה על 80 מ"ר.

ד **מסחר**

בקומת הקרקע של מבני המגורים לאורך דרך "השלום" ורחוב "המאבק", כמסומן בתשריט, תחויב הקמת חזית מסחרית בה יותרו שימושים למסחר ולפונקציות בעלות אופי ציבורי.

ה **הנחיות מיוחדות**

(1) הכניסות לבנייני המגורים יהיו מהרחובות הגובלים ולא מהחצרות הפנימיות.

(2) לא תותר הפניית דירות גן לרחובות "השלום", "עמישב", "המאבק" או למגרשים הציבוריים הגובלים.

(3) שטחים פתוחים:

בכ"א מתאי השטח 3 ו-4 יוקצה שטח פתוח כמתואר בנספח הבינוי אשר ישמש כחצר משותפת לבנייני המגורים שבאותו תא שטח.

שטח החצר לא יפחת מ-400 מ"ר.

ו **מרתפים**

ר' סעיף 6.7 להלן.

לא יותר שימוש עיקרי למגורים בתת הקרקע.

ז **חניה**

(1) תקן החניה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה על פי החלטת הוועדה המחוזית מיום 25.6.2012.

(2) תקן החנייה למגורים יהיה 1:1.

(3) תקן החנייה למסחר יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.

4.2	**מבנים ומוסדות ציבור**
4.2.1	**שימושים**
	א. חינוך, תרבות, ספורט, קהילה ורווחה. ב. שטחים פתוחים (חצרות)
4.2.2	**הוראות**
א	**חלוקה לתאי שטח** ייעוד הקרקע "מבנים ומוסדות ציבור" חל על תא שטח מס' 2.
ב	**הוראות בינוי** הבינוי בתא שטח 2 יהיה כמסומן בנספח הבינוי המנחה וכמפורט בטבלה 5.
ג	**הנחיות מיוחדות** (1) יובטח במגרש הציבורי מעבר של שביל אחד לפחות שיקשר בין רחוב "עמישב" ל"דרך השלום" ובו זיקת הנאה להולכי רגל. מיקומו ורוחבו הסופי ייקבע במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי והנופי. (2) שטחים פתוחים: יוקצה שטח פתוח שישמש כחצר משותפת לבנייני הציבור. שטח החצר לא יפחת מ-200 מ"ר.
ד	**מרתפים** ר' סעיף 6.7 להלן.
ה	**חניה** ו (1) תקן החניה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה על פי החלטת הוועדה המחוזית מיום 25.6.2012

4.3	**דרך מאושרת**
4.3.1	**שימושים**
	על פי חוק התכנון והבנייה, לרבות אופניים
4.3.2	**הוראות**

4.4	**דרך מוצעת**
4.4.1	**שימושים**
	על פי חוק התכנון והבנייה, לרבות אופניים
4.4.2	**הוראות**

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת									
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	קדמי
מגורים ד'	מגורים ומסחר	4 ,3	14701	56768 (1)	17500 (2)	(3)	74268	498	564	37.85	(4)	(4)	6 (3)	(5)	(5)	(6)
מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2	2500	5000	2500 (7)	(3)	7500	270			18	4	6 (3)	(8)	(8)	(9)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח עיקרי למגורים יהיה עד 48,000 מ"ר, בנוסף יתווספו שטחים למרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ולא יותר מ-14 מ"ר לכל יח"ד,סה"כ שטח עיקרי למרפסות עד 6,768 מ"ר - שטח המרפסות ייעודי למטרה זו בלבד ולא ניתן לניידו למטרה אחרת, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה נכרת. ובנוסף, שטח עיקרי למסחר יהיה עד 2,000 מ"ר.

(2) 17500 מ"ר מהווים 35% משטח עקרי, לא כולל מרפסות.

בנוסף, ניתן יהיה להוסיף עד 900 מ"ר לשטחי שירות בלבד, התוספת האמורה היא לשטחי שירות בלבד ולא ניתן יהיה להמיר זאת לשטח עיקרי, במידה ושטחים אלו לא ימומשו, לא ניתן יהיה לעשות בהם שימוש.

תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות במידת הצורך.

(3) הוראות תכנית תא/ע/1 "מרתפים" תחולנה על תכנית זו למעט ס' 9ג' ס"ק 5 לעניין תכסית מירבית למרתפים אשר בתכנית זו תהיה 85% משטח המגרש.

(4) גובה מירבי ומספר קומות מירבי מעל לכניסה הקובעת למבנה יהיה כמפורט להלן וכמצויין בנספח הבינוי:

בתא שטח מס' 4:

בפינת דרך השלום ורחוב המאבק, בניין של עד 26 קומות וקומה טכנית-110 מ'.

על דופן דרך השלום, בניין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג- 35 מ'.

על דופן רחוב עמישב בניין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג- 53 מ' ובניין בן 12 קומות ומתקנים טכניים על הגג- 53 מ'.

בתא שטח מס' 3:

על דרך השלום, בחלקה המערבי של התכנית, בניין של עד 25 קומות וקומה טכנית- 106 מ'.

על דופן רחוב עמישב, בניין בן 12 קומות ומתקנים טכניים על הגג- 53 מ' ובניין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג- 35 מ'.

על דופן דרך השלום, בניין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג-35 מ'.

גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'.

סטייה מהגובה המירבי ומספר קומות מירבי מעל לכניסה הקובעת למבנה כפי שנקבע תהווה סטייה ניכרת.

יותרו מתקנים טכניים על הגג כמפורט בתכנית עירוני ג-1

.

(5) קווי בניין צידיים עיליים: 4 מ' בגבולות לתא שטח 2 ('מבנים ומוסדות ציבור') ובגבול המערבי של תא שטח 3.

תותר הקמת מרתף עד לגבול המגרש.

(6) קווי בניין קדמיים עיליים:

ל "דרך השלום" - 4 מ'. לרחוב "המאבק" - כמסומן בתשריט. לרחוב "עמישב" - 8 מ'.

תותר הקמת מרתף עד לגבול המגרש.

(7) 2500 מ"ר מהווים 50% מהשטח העקרי. תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות במידת הצורך.

(8) קווי בניין צידיים עיליים: 4 מ' בגבולות לתאי שטח 4,3 ('מגורים ד') .

תותר הקמת מרתף עד לגבול המגרש.

(9) קווי בניין קדמיים עיליים: ל "דרך השלום" - 4 מ'. לרחוב "עמישב" - 8 מ'.

תותר הקמת מרתף עד לגבול המגרש

.

6. הוראות נוספות

6.1 איחוד וחלוקה

1. יש להכין תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או ללא הסכמה, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה הנגזרת מתכנית זו, לאישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.
2. המגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור יירשם על שם עיריית תל אביב יפו בעת רישום האיחוד והחלוקה מחדש בלשכת רישום המקרקעין.

6.2 זיקת הנאה

1. לדופן הדרומית של רחוב "עמישב" יתווסף נתיב ובו זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל ברוחב 4 מ' בתחום קו הבניין כמסומן בתשריט. זיקת ההנאה תשמש להרחבת רחוב "עמישב" ולכניסה ויציאה ממרתפי החנייה.
2. לאורך דרך השלום ועד לקו הבניין תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל ואופניים ברוחב 4 מטרים, כמסומן בתשריט.
3. לאורך רחוב "המאבק" ועד לקו הבניין הקדמי תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ואופניים, כמסומן בתשריט.
4. יובטח מעבר של שביל אחד לפחות בשולי המגרש הציבורי שיקשר בין רחוב "עמישב" לדרך "השלום" ובו זיקת הנאה לטובת הציבור להולכי רגל. מיקומו ורוחבו הסופיים יקבע במסגרת אישור למסמך עיצוב אדריכלי ונופי.
5. רמפות וזיקות מעבר:
5.1 תתאפשר זיקת מעבר בין החניונים אשר תסומן במסמך העיצוב האדריכלי והנופי.
5.2 הרמפות ישמשו רכב פרטי ורכב עבור השימושים הציבוריים והמסחריים.
5.3 רמפת הכניסה למרתפי המגורים תכלול זיקת הנאה לכניסת רכב ואופניים למרתף המבנה הציבורי, ככל שיבנה.

6.3 עיצוב פיתוח ובינוי

1. תנאי להגשת היתרי בנייה בתחום התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי ונופי. מטרתו, העמדת הבינוי, וגם אפיון השטח הפתוח והבניינים. מקסום נטיעות לחידוש וטיפוח אופיה הירוק המיוחד של השכונה.
2. נטיעות: יינטעו עצי צל לאורך המדרכות והשבילים. הנחיות למיקום העצים ומספרם ייקבעו במסמך עיצוב אדריכלי ונופי.

6.4 איכות הסביבה

1. תכסית: ע"פ תמא 4/ב/34 יש להותיר בתחום התכנית לפחות 15% תכסית פנוייה על קרקעית ותת קרקעית בכל מקרה מחוייבת השחיית מי נגר ע"פ הנחיות רשות הניקוז.
2. נטיעות: יינטעו עצי צל לאורך המדרכות והשבילים. הנחיות למיקום העצים ומספר ינתנו במסמך העיצוב אדריכלי ונופי.
3. פסולת בניין: טיפול בפסולת הבנייה במהלך הבנייה יהיה על פי החלטת הוועדה המחוזית מיום 30.10.2006 בתכנית האב של פסולת בניין.

6.5 בניה ירוקה

כל הבנייה בתחום התכנית תהיה ע"פ תקן בנייה ירוקה והנחיות מה"ע לעניין זה.

6.6 תנועה

1. הבינוי הגובל עם רצועת המתע"ן, המסומן בתשריט והתואם תמ"א 4/א/23, יתואם עם

6.6	תנועה
	מנהלת הגורמים הרלוונטיים למערכת הסעת ההמונים. 1.1תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם חברת נת"ע. 1.2לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נת"ע, בשלב תכניות ההיתר. 1.3 בכפוף לחתימת הסכם בין חברת נת"ע ליזם התכנית תותר בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, הקמת עוגנים זמניים-פולימריים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתאום עם נת"ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה. 2. הכניסות והיציאות למרתפי החניה יהיו מרחוב "עמישב" ב-2 רמפות,כמסומן בנספח התנועה.

6.7	מרתפים
	1. זכויות (שטחי בנייה ושימושים) והוראות בנייה (מס' קומות, גובה, קווי בניין) למרתפים יהיו כמפורט בתכנית העירונית ע-1 "מרתפים", למעט ס' 9ג' ס"ק 5 לעניין התכסית. 2. תכסית המרתפים : ראה ס' 6.4. 3. לא תותר העברת זכויות בין תת הקרקע ועל הקרקע. 4. יש להשאיר 1.5 מ' עומק אדמה מעל למרתפים בחלקים ללא בנוי על קרקעי לנטיעת עצים במגרש.

6.8	סטיה ניכרת
	1.סטיה מהאמור בטבלה מס' 5 סעיף 1, בהתייחס לשימוש וניוד שטחי המרפסות תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 2. מספר הקומות והגבהים המירביים מעל לכניסה הקובעת למבנה המסומנים בנספח הבינוי יהיו מחייבים.

6.9	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	א. תנאי למתן היתר בניה למגדלים לגובה 106 ו-110 מטרים מעל מפלס הכניסה הינו תיאום הבקשה עם רשות התעופה האזרחית לצורך קביעת סימון המבנים בהתאם לת"י 5139- סימון ואזהרה מפני מכשולי טיסה. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית ובכפוף לסימון בהתאם לת"י 5139- סימון ואזהרה מפני מכשולי טיסה. ג. 10 ימי עבודה טרם אכלוס המבנים נדרש להעביר אל רת"א תרשים עדות (As Made) חתום ע"י מודד מוסמך אשר בו יוצג גובה הבינוי הסופי ותצהיר חתום ע"י מהנדס חשמל המאשר את תקינות פעולתן של מערכות תאורת האזהרה והתאמתן לדרישות ת"י 5139.

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	1. אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לתכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, בהסכמה או ללא הסכמת הבעלים אשר בה יופרש השטח של היעוד מבנים ומוסדות ציבור. 2. אישור הוועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי ונופי כאמור בסעיף 6.3 לעיל. 3. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור ולמעבר הציבור כמפורט בסעיף 6.2 לעיל. 4. תיאום עם חברת נת"ע כמפורט בסעיף 6.6 ס"ק 1 לעיל. 5. הצגת פתרון לקו הביוב שעובר במגרש ואישור הפתרון ע"י רשות הרישוי. 6. הצגת פתרונות למניעת מטרדים וזיהום הסביבה בתקופת הבניה עקב עבודות הבניה, בהתאם

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב-יפו. 7. אישור מסמך טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון. 8. אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון לגובה המבנים, שימושים ומגבלות בגין העש מטוסים בהתאם לפרק ד' ופרק ז' לתמ"א 4/2. 9. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא אישור הסדרי תנועה ע"י הרשות המוסמכת, בצומת הרחובות המאבק-עמישב. 10. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה. 11.בטיחות טיסה: א. תנאי למתן היתר בניה למגדלים לגובה 106 ו-110 מטרים מעל מפלס הכניסה הינו תיאום הבקשה עם רשות התעופה האזרחית לצורך קביעת סימון המבנים בהתאם לת"י 5139- סימון ואזהרה מפני מכשולי טיסה. ב. תנאי בהיתר: תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר על פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית ובכפוף לסימון בהתאם לת"י 5139- סימון ואזהרה מפני מכשול טיסה.

6.11	תנאים למתן היתרי איכלוס
	1. הסכם עם חברת ניהול ואחזקה שתדאגנה לתחזוקת השטחים המשותפים בתאי שטח 3,4 ביעוד מגורים. 2. רישום בפועל זיקת הנאה לטובת הציבור כמפורט בסעיף 6.2 לעיל. 3. תנאי לאכלוס הוא ביצוע הסדרי התנועה והחניה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת ומאושרת על ידי משרד התחבורה. 4. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה. 5. בטיחות טיסה: 10 ימי עבודה טרם אכלוס המבנים נדרש להעביר אל רת"א תרשים עדות (As Made) חתום ע"י מודד מוסמך אשר בו יוצג גובה הבינוי הסופי ותצהיר חתום ע"י מהנדס חשמל המאשר את תקינות פעולתן של מערכות תאורת האזהרה והתאמתן לדרישות ת"י 5139.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הפרוייקט יבוצע בשלבים הכוללים הריסה ובנייה מחדש.	כל שלב יהיה טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. בכל שלב יובטחו: 1. דרכי גישה למרתפי החנייה. 2. היקף הבנייה לצרכי ציבור. 3.דרכי גישה לפונקציות הציבוריות. 4. הבטחת רישום זיקות ההנאה למעבר הציבור הנדרשות לשלב.

7.2 מימוש התכנית

תחילת ביצוע: לאחר מילוי הדרישות כמפורט בסעיפי התנאים למתן היתר בנייה.
הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהא 12 שנים מיום אישורה.





