

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0915108

מרכז רובע שדה דב - תא/4444/1



מאושרת
סמכות מקומית

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



אלי לוי
מונה אגף תכנון והעירייה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית 507-0915108 תא/מק/1/4444 מרכז רובע שדה דב

אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):

תאריך 15/06/2022	פרוטוקול 222-0019	החלטה 14
תאריך 10/05/2023	פרוטוקול 223-0008	החלטה 7
תאריך 14/08/2024	פרוטוקול 224-0015	החלטה 14

מנהל האגף	מנהל העיר	ליאור שפירא, עו"ד
אורלי אראל	אהוד כחמלי, אדרי	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
מ/ק/א/א		תאריך.....

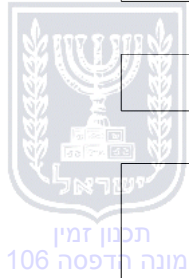


ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0915108

מרכז רובע שדה דב - תא/4444/1



מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005103170/310>

דברי הסבר לתכנית

רקע: תכנית "מרכז הרובע" הינה אחת משלוש תכניות ברובע שדה דב המפרטות את תכנית המתאר המקומית לשדה דב (תא/4444). שלושת התכניות, מפרטות את התכנון במטרה להביא למימוש מספר יעדים:

1. חיבור המרקם הקיים והמתוכנן כך שייווצר רצף עירוני חי ונגיש מחוף הים לשכונות הקיימות והמתוכננות ממזרח.
2. עירוב שימושים שיאפשר מגורים, תעסוקה, שטחי ציבור בנויים ופתוחים שיאפשרו רובע עירוני חיוני ונעים.
3. יישום עקרונות פיתוח בר קיימא ורגישות סביבתית.
4. יצירת מגוון דירות עבור מגוון אוכלוסיות.

בינוי: הבינוי מבוסס על בלוקים עירוניים היוצרים את מערך הרחובות והשטחים הפתוחים בתחום התכנון. הבלוק מורכב משני טיפוסים מבניים: בנייה מרקמית מלווה רחוב בגובה 5-9 קומות, בנייה מגדלית בגובה של עד 45 קומות. הבינוי כולל 7,128 יח"ד, במגוון גדלים וצורות מגורים וכן יחידות דיור בהישג יד, מתוך ראייה שמגוון תושבים הינו אחד המרכיבים הנחוצים ליצירת עירוניות חיה ומתוך רצון לקדם שוויון חברתי בעיר.

דיור: בהתאם להנחיות תכנית המתאר תא/4444 נקבעו בתכנית הוראות לדיור מכליל, ובכלל זה יח"ד מוגן לקשיש (350 פרטי+300 ציבורי) ודירות קטנות. בנוסף, נקבעו בתכנית 983 יח"ד בהישג יד (דב"י עירוני) בשטחי ציבור בבעלות עירונית. כמו כן, בהסכם בין רשות מקרקעי ישראל לבין העירייה לגבי תכניות תא/4444/1 ו-תא/4444/2 נקבע כי:

1. ביום 13.6.2022 אישרה הועדה לתכנון ופיתוח שיווק של 1,675 יח"ד להשכרה במסגרת התכניות, מהן 50% (837 יח"ד) במחיר מופחת, על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "יחידות הדיור במחיר מופחת").
 2. ביחס ליחידות הדיור במחיר מופחת יחולו הוראות התוספת השישית בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, או הוראות כל דין שיבואו במקומן לעניין זה.
- רמ"י הודיעה כי היחידות הנ"ל ישווקו על ידיה בחלוקה יחסית בין שתי התכניות.

שטחים פתוחים: מערך הכולל פארק חופי אשר מהווה חלק מרצף חוף הים, ולאורכו נמתחת טיילת. "מרחב השוטטות" בתאי שטח 2700 ו-2707, אשר מתוכנן לשמש ככיכר עירונית שוקקת, עם דפנות מסחריות, שימושי מלונאות תרבות ומרחבי הליכה ושהייה. הכיכר תוכל לשמש גם כשטח התכנסות לאירועים, הפגנות וכיו"ב. כיכר סמוכה לרצועת מבני ציבור לשימושים כלל עירוניים ורובעיים ומקושרת למערך רחובות ושבילים ציבוריים הסמוכים לפארק החופי.

הפארק המזרחי, בתא שטח 2710, בשטח של כ-7.5 דונם מהווה את הפארק הגדול בסביבותיו והינו מוקד שכונתי חשוב. תא שטח 2005 - הפארק הכלקוליתי(בו נמצאו ממצאים ארכאולוגיים מהתקופה הכלקוליתית) מחבר בין שד' אבן גבירול לרח' 2040 כולל אתר ארכאולוגי שישומר כחלק מביצוע התוכנית בתיאום עם רשות העתיקות. שדרות הליכה רחבות על צירי מזרח-מערב - בחלקם המערבי של רח' איינשטיין ושל שדרה 3. שדרות אלו אינן מכילות נתיבים לרכבים וישמשו הולכי רגל ורוכבי אופניים. חצרות משותפות פתוחות לציבור בלב המגרשים.

תנועה: התכנית המוצעת מיישמת את מטרת התכנית המתארית להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, על ידי הגברת השימוש בתחבורה ציבורית, בשבילי אופניים והדגשת תנועת הולכי הרגל. רוחב הרחובות מאפשר רוחב מדרכות נוח עבור הולכי רגל בשילוב נתיבי אופניים ייעודיים במטרה לעודד תנועה בת קיימא. מערך הרחובות ברובע המתוכנן מייצר רשת צפופה של רחובות מסוגים שונים, בהיררכיה המשלבת שדרות רחבות, רחובות משניים וסמטאות להולכי רגל ורוכבי אופניים. מספר הצמתים הממוצע לקמ"ר מצביע על רמת קישוריות גבוהה בכל אזורי התכנית. מערך הרחובות מייחד תפקיד עירוני שונה לסוגי הרחובות והשדרות מתחום התכנית ומדגיש את ההיררכיה ברובע המוצע.

רח' אבן גבירול- המשך הרחוב הקיים הממשיך צפונה לתחום תכנית 3700. מהווה את עמוד השדרה של הרובע. הדרך כוללת קו רכבת קלה "הקו הירוק". ברחוב מתוכנן עירוב שימושים הכולל מגורים, מסחר, תעסוקה וכן כיכר עירונית גדולה ומבני ציבור בסמיכות.

רח' איינשטיין- מקשר את אוניברסיטת ת"א והשכונות ממזרח עד הים. הרחוב כולל הסתעפות מזרחה של הקו הירוק. במפגש עם אזור הפארק החופי ועורף המעגנה הרחוב הופך ל"מדרחוב-כיכר" עם חזיתות פעילות, שימושי מסחר מלונאות, ותרבות.

רח' הים- ממשיך את דרך הים המתוכננת בתכנית 3700. לאורכו יהיו שימושים מסחריים ובתי מלון וישמש גם לנגישות אל אתרי הנופש הפתוחים בתחום הפארק החופי וחוף הים. בחלקו הדרומי משמש כדרך גישה אל אזור המעגנה המתוכננת.

תכנון בר קיימא: התכנית מיישמת עקרונות לתכנון בר קיימא שמהווים בסיס מחייב לתכנון המבנים והמרחב הציבורי בתחומה: הסתמכות על אנרגיה מתחדשת, ניהול מושכל של מי הנגר והותרת חלק מהמגרשים כקרקע פנויה מבניה, תקני בניה ירוקה, מערכת אשפה פניאומטית, מערך לוגיסטי המבוסס על מרכז לוגיסטי מקומי (Last mile) בתי גידול גדולים לעצי הרחוב ועוד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מרכז רובע שדה דב - תא/4444/1

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

507-0915108

מספר התכנית

569.447 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) א62 (1), (א) א62 (18), (א) א62 (19), (א) א62 (2), א62
(א) א62 (3), (א) א62 (4), (א) א62 (5), א62 (ג)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג 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
 קואורדינאטה X 179709
 קואורדינאטה Y 668714

1.5.2 תיאור מקום

בתחום השטח ששימש כשדה התעופה דב תל אביב.

צפונית לתחנת החשמל רידנג, מזרחית לקו החוף, מערבית לרחוב בתיא לישנסקי 2442, לשכונת נופי ים, ולמתחם אשכול ברובע שדה דב. דרומית לשכונת 'צפון רובע שדה דב'. בתחום התכנית: רחובות אבן גבירול ואינשטיין, ורחובות מס' 2457, 2435, 2458, 2285, 2439, 2459.

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	אבן גבירול		
תל אביב-יפו	אינשטיין		

אזור שדה דב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634	מוסדר	חלק	78, 80, 82, 84, 86, 88-89, 270-271, 275, 279, 302-307	79, 81, 83, 85, 87, 264, 281, 308
6884	מוסדר	חלק		2
6885	מוסדר	חלק		4, 18-20
6896	מוסדר	חלק	28, 158	29, 167, 204
6900	מוסדר	חלק		6, 9, 22-23

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 106



תכנון זמין
מונה הדפסה 106



תכנון זמין
מונה הדפסה 106

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/10/א/3</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/א/3 - 'תכנית מיתאר ארצית חלקית לתחנות כח ורשת החשמל - תחנת הכח ת"א'. הוראות תכנית תמא/10/א/3 / תחולנה על תא שטח 2298.	7271	7162		24/05/2016
<u>תמא/37/א/2/3</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37/א/2/3. הוראות תכנית תמא/37/א/2/3 תחולנה על תכנית זו.	5298	2910		18/05/2004
<u>תתל/71/ג</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/71/ג. הוראות תכנית תתל/71/ג תחולנה על תכנית זו.	7597	214		02/10/2017
<u>תא/ע/1</u>	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית תא/ע/1 באמור בה. הוראות תכנית תא/ע/1 תמשכנה לחול על תכנית זו אך: במקרה של סתירה ביניהן, תקבענה הוראות תכנית זו.	5264	1594		15/01/2004
<u>תא/1111</u>	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית תא/1111 מלבד תא שטח 3609 בו חלה כפיפות.	1515			27/03/1969
<u>507-0271700</u>	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700 (תכנית תא/מק/צ'). הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו. בנושא זכויות בניה, תכסית בינוי, גובה בינוי, וקווי בניין יחול המקל מבין שתי התכניות. על תאי שטח המיועדים לדיור בר השגה תחול	7304	8757		18/07/2016

				התכנית רק לנושא השימושים המשניים לשימוש הראשי.		
09/08/2020		7908	9029	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -507 0403931 תא/4444. הוראות תכנית 507-0403931 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	<u>507-0403931</u>
08/04/2019		9855	8195	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -507 0646547 תא/מק/4800 - מתקני חניה אוטומטיים לכלי רכב דו גלגליים. הוראות תכנית 507-0646547 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>507-0646547</u>
15/04/2019		9921	8200	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -507 0535294 (תא/4241 שירותים ציבוריים ומבנים זמניים). הוראות תכנית 507-0535294 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>507-0535294</u>

הערה לטבלה:

כל הוראות היחס לתכניות מאושרות, הקבועות בתכנית תא/ 4444, יחולו גם בתכנית זו, למעט מקום שבו קובעת תכנית זו מפורשות הוראה אחרת בדבר יחס לתכנית מאושרת.

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				ארי כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			ארי כהן		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
איכות הסביבה	מחייב		1	27/04/2023	מיכאל וינד	16: 57 12/09/2024	נספח מס' 1 להוראות: חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים	כן
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	28/09/2023	ברני גטניו	08: 46 23/10/2023	נספח מס' 1: תשריט מצב מאושר (בועה)	לא
מפת מדידה	רקע	1: 2500	1	14/11/2022	ברני גטניו	09: 32 27/04/2023	נספח מס' 2: מפת בעלויות	לא
בינוי	רקע	1: 1250	1	03/09/2023	מיכאל וינד	16: 35 03/09/2023	נספח מס' 3: נספח בינוי	לא
בינוי	רקע	1: 1250	1	23/04/2023	מיכאל וינד	13: 24 27/04/2023	נספח מס' 3: נספח בינוי - חתכים חזיתות	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1250	1	24/04/2023	אהרונסון ברברה	12: 59 25/04/2023	נספח מס' 4: נספח פיתוח ונוף	לא
תנועה	רקע	1: 1250	2	01/11/2023	אורן צמיר	14: 24 06/11/2023	נספח מס' 5: תכנית תנועה וחניה מלווה בחתכי רחובות, נספח תחבורה	לא
תנועה	רקע	1: 1250	4	21/11/2022	אריה לבנטן	13: 44 27/04/2023	נספחים מס' 6-7: כבישים ועבודות עפר	לא
מים	רקע	1: 1250	1	23/04/2023	שמואל בדולח	08: 59 27/04/2023	נספח מס' 8: תשתיות מים.	לא
ביוב	רקע	1: 1250	14	11/12/2024	שמואל בדולח	08: 52 15/12/2024	נספח מס' 10: פרשה טכנית למים וביוב	לא
ביוב	רקע	1: 1250	1	23/04/2023	שמואל בדולח	09: 15 27/04/2023	נספח מס' 10: תכנית תשתיות ביוב	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 1250	23	23/04/2023	שמואל בדולח	11: 01 27/04/2023	נספח מס' 11: ניהול מי נגר	לא
ניקוז	רקע	1: 1250	1	23/04/2023	שמואל בדולח	09: 18 27/04/2023	נספח מס' 11: תכנית ניקוז	לא
תשתיות	רקע	1: 1250	1	23/04/2023	מאיר תובל	09: 27 27/04/2023	נספח מס' 12: תיאום תשתיות	לא

לא	נספח מס' 13 : נספח טיפול פניאומטי באשפה	11: 07 27/04/2023	שמוליק ליפשיץ	23/04/2023	18	1: 1250	רקע	תשתיות
לא	נספח מס' 14,15 : סקר אנרגיה ונספח תשתיות חשמל	09: 08 15/12/2024	אבירם בר עקיבא	19/11/2024	25	1: 1250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מס' 16 : סקר עצים בוגרים	11: 13 27/04/2023	אורי מאירוביץ'	06/03/2022	54	1: 1250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 17 : נספח עצים. מחייב לנושא עצים לשימור	09: 29 27/04/2023	אורי מאירוביץ'	24/04/2023	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 18 : חו"ד סביבתית	08: 57 15/12/2024	דרור נחמיאס	21/11/2024	196	1: 1250	רקע	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 18 : נספחים לחו"ד סביבתית, חלק 1 מתוך 4.	09: 27 30/04/2023	דרור נחמיאס	23/04/2023	950	1: 1250	רקע	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 18 : נספחים לחו"ד סביבתית, חלק 2 מתוך 4.	09: 28 30/04/2023	דרור נחמיאס	23/04/2023	640	1: 1250	רקע	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 18 : נספחים לחו"ד סביבתית, חלק 3 מתוך 4.	09: 33 30/04/2023	דרור נחמיאס	23/04/2023	48	1: 1250	רקע	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 18 : נספחים לחו"ד סביבתית, חלק 4 מתוך 4.	09: 36 30/04/2023	דרור נחמיאס	23/04/2023	146	1: 1250	רקע	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 19 : נספח דיור מכליל	13: 00 04/02/2025	מיכאל וינד	04/02/2025	3		רקע	אדריכלות
לא	נספח מס' 20 : עקרונות שומה וטבלאות איזון והקצאה	10: 32 16/12/2024	יוני צ'רניאבסקי	19/11/2024	69	1: 1250	מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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	דוא"ל
מתכננת המרחב העיסקי	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, גילי טסלר		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-9533333	gilit@land.gov.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 106

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, גילי טסלר		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-9533333	gilit@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ארי כהן		א.כ. ארי כהן אדריכלות ותכנון ערים	ירושלים	אגודת ספורט מכבי		02-6797744	aricohen1954@gmail.com
אדריכל	עורך ראשי	מיכאל וינד	4202100	א.כ. ארי כהן אדריכלות ותכנון ערים	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6797744	michael@mic-arc.com
אדריכלית נוף ופיתוח	אדריכל	אהרונסון ברברה	117165	שלמה אהרונסון אדריכלים בע"מ	ירושלים	מבוא השער	4	02-6419143	barbara@s-aronson.co.il
יועץ	יועץ	חיים פיאלקוף			ירושלים	שכטמן יוסף	106		cfialk@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 106

									פרוגרמה לצרכי ציבור
yonicher@gmail.com		19	סוטין	תל אביב- יפו	יוני צ'רניאבסקי שמאות מקרקעין	1763	יוני צ'רניאבסקי	שמאי	שמאי התכנית
orenb@datamap.com	03-7541000	23	בר כוכבא	בני ברק	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	570	ברני גטניו	מודד	מודד התכנית
shmulik@hgm-eng.co.il	073-7903900	7	גבורי ישראל	נתניה	ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים) (1980	06533	שמואל בדולח	מהנדס	מהנדס אזרחי / מתכנן תשתיות רטובות
aharonb@bardoveng.com		9	גליס	פתח תקוה	בר דב הנדסה וניחול בע"מ		אהרון בר דב	יועץ	יועץ תשתיות חשמל
aviram@zavdi-tech.com		16	הרצל	הוד השרון	זבדי טכנולוגיות בע"מ		אבירם בר עקיבא	יועץ אקוסטי	עורך סקר אנרגיה
mail@eltan-eng.co.il	03-5751755	2	הבוניס	רמת גן	אלתן ושות' הנדסה אזרחית	1622	אריה לבנטן	יועץ תחבורה	מהנדס כבישים
shmulik@esd-env.com	09-8640952	10	גבורי ישראל	נתניה	ESD מערכות פניאומטיות		שמוליק ליפשיין	יועץ תשתיות	יועץ תשתיות טיפול בפסולת
uri@ptilat-		16	נוף הרים	כוכב יאיר	פתילת המדבר		אורי מאירוביץ'	אגרונים	עורך סקר

עצים			בע"מ	צור יגאל			hamidbar.co.il
ממוחה לאיכות הסביבה	יועץ סביבתי	דרור נחמיאס		אדסה מדעי הסביבה וגיאולוגיה בע"מ	שהם	(1)	03-9739911 drorn@adam-ma.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אורן צמיר	22426	מת"ן הנדסת תחבורה ותנועה	תל אביב- יפו	בית הלל	20 03-5625918 oren@matan-eng.co.il
יועץ קיימות	יועץ	אביעד שר שלום			תל אביב- יפו	ברנדיס	47 א sarshalom.aviad@gmail.com
מתאם תשתיות על	יועץ תשתיות	מאיר תובל	106494	מרום תובל- ייעוץ ניהול והשקעות בע"מ	רמת גן	יד שלום	3 meir@marom-tuval.co.il

(1) כתובת: פארק חבל מודיעין, רח' אגוז 6.



תכנון זמין
מנהל הדפסה 106



תכנון זמין
מנהל הדפסה 106

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
אופניים	כלי תחבורה קל כגון אופניים, קורקינטים וכדומה.
דיוור בהישג יד (דב"י עירוני)	דיוור בהישג יד עירוני על שטחי ציבור בבעלות עירונית, על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
דיוור מכליל	כל אחד מסוגי מגורים אלה : (א) יחידות דיוור קטנות. (ב) דירות להשכרה ארוכת טווח. (ג) דירות עם תקן חניה 0. (ד) מעונות סטודנטים. (ה) דיוור מוגן - דיוור מוגן / דיוור לתשושי נפש / דיוור סיעודי (כולל שטחים נלווים למגורים, לרבות: אולמות מפגש וכינוס, חדרי פעילות, חדרי אוכל ומטבח, מתקנים רפואיים נלווים, לרבות מרפאות, שטחי מנהלה, אחסנה, מסחר נלווה כגון מסעדה ובית קפה, דיוור תומך המאפשר שהות של מלווי המטופלים). (ו) דיוור-בהישג-יד כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
דיוורית	חלק בלתי נפרד מיחידת דיוור ראשית, המשמש כיחידה נפרדת למגורים, ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים: 1. שטח הדיוורית לא יעלה על 25 מ"ר (נטו ללא קירות חיצוניים). 2. הגישה לדיוורית תהיה מיחידת הדיוור הראשית, והדיוורית תתבסס על יחידת הדיוור הראשית לרבות פתרון המיגון.
הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני רובע שדה דב - יוני 2022	כפי שיעודכן מעת לעת.
חזית מסחרית	חזית פעילה לרחוב ו/או למרחב ציבורי אחר תוך אפשרות לשימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה ומבני ציבור (כולל שטח ציבורי בנוי) ככל ויהיו בעלי זיקה ישירה לרחוב באמצעות ריבוי שימושים, כניסות ושקיפות החזיתות.
חניון ציבורי	חניון הפתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום, ושמקומות החניה בו אינם מוצמדים ומסומנים למשתמשים מסוימים.
יחידות דיוור בינוניות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 61-85 מ"ר (שטח עיקרי, בתוספת שטחו של מרחב מוגן דירתי, ככל שקיים). לא כולל מרפסות.
יחידות דיוור גדולות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא 86 מ"ר ומעלה (שטח עיקרי, בתוספת שטחו של מרחב מוגן דירתי, ככל שקיים). לא כולל מרפסות.
יחידות דיוור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-60 מ"ר (שטח עיקרי, בתוספת שטחו של מרחב מוגן דירתי, ככל שקיים). לא כולל מרפסות.
יחידת דיוור ראשית	יחידה למגורים ששטחה הכולל לפחות 120 מ"ר (שטח עיקרי, בתוספת שטחו של מרחב מוגן דירתי, ככל שקיים) ואשר בה מתאפשרת דיוורית.
מהנדס העיר	מהנדס העיר או מי מטעמו.
מחסנים דירתיים	מחסנים עבור יח"ד בתת הקרקע בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר נטו ליח"ד.
מפלס כניסה קובעת	מפלס הכניסה הקובעת למבנה כפי שיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
מרכז אנרגיה	מתקן לייצור, ניהול, אגירה וחלוקה של אנרגיה המוזנת ממקורות שונים

המותקנים בו או מזינים אותו. מתקן הכולל חדרי שנאים בלבד לא ייחשב כמרכז אנרגיה.	
מרכז לוגיסטי מקומי	מרכז לצרכי פריקה וטעינה, שינוע ואחסון סחורות ומוצרים ופסולת מיחזור עבור כלל אזורי השכונה וממנה (last mile).
רחוב עירוני ראשי	רחוב בתחומו חלה חובת קומת קרקע פעילה: רחוב אבן גבירול, שדרות 3-5, רחוב הים, שדירות איינשטיין.
שטחים ציבוריים בנויים	שטחים בנויים המיועדים לצרכי ציבור, במגרשים המיועדים ליעודים סחירים. בשטחים אלו יותרו שימושים לצרכי ציבור ושימושים נלווים בהתאם לתכנית תא/מק/צ' 507-0271700 ובנוסף בהתאם לשימושים המפורטים ביעוד הקרקע הרלבנטי שבפרק 4.
שירותים בעלי אופי ציבורי	שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות הרווחה והקהילה, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח.
תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח	תכנית לתא שטח במלואו המפרטת הנחיות עיצוב ופיתוח בתא השטח, אשר אישורה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה יהווה תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה.

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

תכנון מפורט של שדה דב- מרכז הרובע בהתאם לתכנית מתאר תא/4444 (להלן: "התכנית הראשית")

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פירוט מערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהתאם לקבוע בתכנית הראשית: דיור מיוחד, מגורים ומסחר, מגורים ותעסוקה, תעסוקה, מסחר תעסוקה ותיירות, עירוני מעורב, מלונאות (אכסון מלונאי), מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי, יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
2. פירוט זכויות בנייה למגורים בהיקף של 7,128 יחידות דיור, מתוכן 5,845 יחידות דיור סחירות ו-983 יחידות דיור בהישג יד' עירוני ו-300 דיור מיוחד עירוני.
3. פירוט זכויות בנייה סחירות על קרקעיות (שטח כולל עיקרי ושירות) בהיקף של 65,143 מ"ר למסחר, 147,555 מ"ר תעסוקה, 87,660 מ"ר למלונאות, 769,930 מ"ר מגורים.
4. פירוט תמהיל יחידות הדיור הסחירות ל: 25% יחידות דיור קטנות, 25% יחידות דיור בינוניות ו-50% יחידות דיור גדולות.
5. פירוט זכויות לשטחים בנויים על קרקעיים לשימושים ציבוריים (שטח כולל עיקרי ושירות) בהיקף של 254,919 מ"ר וקביעת הוראות בינוי לגביהם.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת זיקות הנאה לכלל הציבור אשר יחולו בכל שעות היממה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים.
8. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה המבנים וגובה קומות.
9. קביעת הנחיות לתכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח, כולל הנחיות לסטיו (קולונדה) ולחזיתות מסחריות.
10. קביעת הוראות בינוי להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.
11. קביעת עקרונות בניה, פיתוח והנחת תשתיות, התואמים אמות מידה של בניה ופיתוח מקיימים, כולל קביעת

- הוראות המחייבות פיתוח מקורות אנרגיה מתחדשת, ניהול מי נגר ושימוש במים אפורים.
12. קביעת הוראות לשימוש במערכת אצירה ופינוי פסולת באופן פניאומטי, ומחזור אשפה.
13. קביעת הוראות המאפשרות שימושים זמניים.
14. קביעת הוראות בנושא איכות סביבה וקיימות.
15. קביעת מבנים לפינוי והריסה.
16. קביעת תנאים לקליטת בקשה להיתר בניה.
17. קביעת יעדי מינימום מחייבים לרמת הבניה הירוקה והיעילות האנרגטית, יעדי ייצור שנתיים מינימליים של אנרגיה ממקורות מתחדשים וקביעת נפח מי נגר מינימלי לניהול בתחום המגרש.
18. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
19. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	2104
תעסוקה	2401, 2402
עירוני מעורב	2501, 2502
מבנים ומוסדות ציבור	201 - 207, 2273, 2601 - 2605, 2611, 2609, 2607B, 2607A
מלונאות (אכסון מלונאי)	2221 - 2223
שטח ציבורי פתוח	2701 - 2710
פארק / גן ציבורי	270A, 270B, 270C, 270D, 270E, 270F, 280A, 280B
ככר עירונית	2000, 2001, 2004 - 2006, 2262, 2700
דרך מאושרת	2901 - 2907
דרך מוצעת	2290, 2292 - 2295, 2297, 2950 - 2954
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2298, 3609
מגורים ומסחר	2101 - 2103
מגורים ותעסוקה	2201 - 2204, 2206 - 2208, 2210 - 2214, 2226, 2227, 2255, 2266, 2270
מסחר תעסוקה ותיירות	2451 - 2453

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר ארכיאולוגי לשימור	ככר עירונית	2005
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ככר עירונית	2005
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	ככר עירונית	2005
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	2905, 2907
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	2950
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3609
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	ככר עירונית	2001
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	פארק / גן ציבורי	270A, 280A
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	2708, 2709
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעסוקה	2401
דרך / מסילה לביטול	דיור מיוחד	2104
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	2904
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	2609
דרך / מסילה לביטול	מגורים ותעסוקה	2255
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	2703
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	2904, 2905
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	201 - 207, 2607B, 2607A
הנחיות מיוחדות	מגורים ותעסוקה	2226, 2227
הנחיות מיוחדות ב	דיור מיוחד	2104
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	2904 - 2907
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	2952, 2953
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור	203 - 207, 2273

2103 - 2101	מגורים ומסחר	הנחיות מיוחדות ב
2201, 2203, 2206 - 2208, 2211, 2214, 2226, 2227, 2255, 2266, 2270	מגורים ותעסוקה	הנחיות מיוחדות ב
2221	מלונאות (אכסון מלונאי)	הנחיות מיוחדות ב
2453	מסחר תעסוקה ותיירות	הנחיות מיוחדות ב
2501	עירוני מעורב	הנחיות מיוחדות ב
2401	תעסוקה	הנחיות מיוחדות ב
207	מבנים ומוסדות ציבור	זכות מעבר למעבר ברכב
2207	מגורים ותעסוקה	זכות מעבר למעבר ברכב
2104	דיור מיוחד	זכות מעבר למעבר רגלי
2950	דרך מוצעת	זכות מעבר למעבר רגלי
2001	ככר עירונית	זכות מעבר למעבר רגלי
205, 206, 2273, 2602 - 2604, 2607, A, 2607B	מבנים ומוסדות ציבור	זכות מעבר למעבר רגלי
2103 - 2101	מגורים ומסחר	זכות מעבר למעבר רגלי
2201, 2204 - 2206, 2208, 2211, 2212, 2214, 2226, 2227, 2255, 2266, 2270	מגורים ותעסוקה	זכות מעבר למעבר רגלי
2221, 2223	מלונאות (אכסון מלונאי)	זכות מעבר למעבר רגלי
2451 - 2453	מסחר תעסוקה ותיירות	זכות מעבר למעבר רגלי
2501, 2502	עירוני מעורב	זכות מעבר למעבר רגלי
2401, 2402	תעסוקה	זכות מעבר למעבר רגלי
2104	דיור מיוחד	חזית מסחרית
2907	דרך מאושרת	חזית מסחרית
2954	דרך מוצעת	חזית מסחרית
2001, 2006	ככר עירונית	חזית מסחרית
201, 205, 206, 2273, 2602 - 2604, 2607A, 2607B	מבנים ומוסדות ציבור	חזית מסחרית
2103 - 2101	מגורים ומסחר	חזית מסחרית
2201, 2204 - 2206, 2208, 2210 - 2212, 2214, 2226, 2227, 2255, 2266, 2270	מגורים ותעסוקה	חזית מסחרית
2221 - 2223	מלונאות (אכסון מלונאי)	חזית מסחרית
2451 - 2453	מסחר תעסוקה ותיירות	חזית מסחרית
2501, 2502	עירוני מעורב	חזית מסחרית
2701	שטח ציבורי פתוח	חזית מסחרית
2401, 2402	תעסוקה	חזית מסחרית
2001, 2004, 2006, 2262, 2700	ככר עירונית	חניה
2906, 2907	דרך מאושרת	מבנה להריסה
2000	ככר עירונית	מבנה להריסה
270A, 270B, 270C, 270D, 270E, 270F	פארק / גן ציבורי	מגרש המחולק לתאי שטח
2104	דיור מיוחד	סטיו

סטיו	מבנים ומוסדות ציבור	2607, 2604 - 2602, 2273, 206, 205 A, 2607B
סטיו	מגורים ומסחר	2103 - 2101
סטיו	מגורים ותעסוקה	2210, 2208 - 2206, 2204 - 2201 2212, 2255, 2227, 2226, 2214, 2212 2270, 2266
סטיו	מלונאות (אכסון מלונאי)	2223 - 2221
סטיו	מסחר תעסוקה ותיירות	2453 - 2451
סטיו	עירוני מעורב	2502, 2501
סטיו	תעסוקה	2402, 2401
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	2905, 2904
רצועת מתע"נ	דרך מוצעת	2954, 2290
רצועת מתע"נ	מגורים ותעסוקה	2214, 2207
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד	2104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2907 - 2901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	2290, 2292 - 2295, 2297, 2950 - 2954
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3609
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	2000, 2001, 2004 - 2262, 2700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	2607, 2605 - 2601, 2273, 207 - 201 A, 2607B, 2609, 2611
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	2103 - 2101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ותעסוקה	2210, 2208 - 2206, 2204 - 2201 2214, 2226, 2227, 2255, 2266, 2270
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מלונאות (אכסון מלונאי)	2223 - 2221
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תעסוקה ותיירות	2453 - 2451
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	עירוני מעורב	2502, 2501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פארק / גן ציבורי	270A, 270B, 270C, 270D, 270E, 270F, 280A, 280B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2710 - 2701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	2402, 2401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	40,038	7.03
דרך מוצעת	93,477	16.42
ככר עירונית	28,712	5.04
מבנים ומוסדות ציבור	62,370	10.95
מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	34,575	6.07
מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	109,321	19.20
מלונאות (אכסון מלונאי)	5,943	1.04

מסחר, תעסוקה ותיירות	7,553	1.33
עירוני מעורב	9,518	1.67
פארק / גן ציבורי	116,955	20.54
פתוח חוף הים - מ א	16,146	2.84
שטח ציבורי פתוח	34,144	6
תעסוקה	10,695	1.88
סה"כ	569,447	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	4,460.92	0.78
דרך מאושרת	132,837.14	23.32
דרך מוצעת	3,432.39	0.60
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	16,333.02	2.87
ככר עירונית	28,797.09	5.05
מבנים ומוסדות ציבור	95,152.22	16.70
מגורים ומסחר	22,318.64	3.92
מגורים ותעסוקה	76,810.98	13.48
מלונאות (אכסון מלונאי)	8,182.32	1.44
מסחר תעסוקה ותיירות	8,310.02	1.46
עירוני מעורב	9,626.63	1.69
פארק / גן ציבורי	117,158.83	20.57
שטח ציבורי פתוח	34,617.77	6.08
תעסוקה	11,646.16	2.04
סה"כ	569,684.13	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ומסחר

4.1.1

שימושים

בקומת הכניסה:

1. כל השימושים המותרים בחזית מסחרית כהגדרתה בסעיף 1.9.
2. גני ילדים ומעונות יום, ושטחי החוץ הנדרשים להם.
3. חדרים ומתקנים לפינוי אשפה וחדרי מיחזור פסולת.

מעל קומת הכניסה:

1. מגורים.
2. שירותים בעלי אופי ציבורי.
3. שטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון בריכות שחיה וחדר כושר אשר ירשמו על שם הדיירים כרכוש משותף.
4. בריכות שחיה בתוך מעטפת בניינים.
5. מתקנים טכניים לרבות חדרי מיחזור פסולת.
6. אמצעים לייצור אנרגיה, למעט מרכזי אנרגיה.
7. בנוסף לשימושים בסעיפים 1-6, בשתי הקומות שמעל קומת הכניסה: כל השימושים המותרים בחזית מסחרית כהגדרתם בסעיף 1.9, לרבות גני ילדים ומעונות יום ושטחי החוץ הנדרשים להם, וכן שימושים ציבוריים לצרכי חינוך, בריאות רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, משרדי עירייה ושירותים עירוניים.

מתחת לקומת הכניסה:

1. חניה.
2. חניה תפעולית, באישור מהנדס העיר.
3. מחסנים דירתיים.
4. שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון בריכות שחייה וחדר כושר, אשר ירשמו על שם הדיירים כרכוש משותף.
5. מתקני תשתית מתקנים טכניים והנדסיים, חדרים ומתקנים לפינוי אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית חדרי שנאים לצרכי הייעוד עצמו שירשמו כרכוש משותף על שם הדיירים.
6. אמצעים לייצור אנרגיה, למעט מרכזי אנרגיה.
7. בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי, כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תיאטרון, מרפאות, מתקני ספורט, ובלבד שלא יהוו מטרד לשימושי המגורים ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת תשתיות.

4.1.2

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

א

1. ראו הוראות בינוי ופיתוח בסעיפים 6.1-6.5.
2. תמהיל יחידות הדיור בייעוד זה בכל מגרש יהיה כדלהלן: 25% יחידות דיור קטנות, 25% יחידות דיור בינוניות, 50% יחידות דיור גדולות. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לסטות מתמהיל זה עד 5% בכל קטגוריה, בכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי, ובלבד שלא יפחת מספר יחידות הדיור הקטנות.
3. התכנון ישמור על העקרון של מגוון גדלי הדירות ברמת המגרש והבניין.
4. בכל מגרש תותר הקמת דיורית ב-25% מסך יחידות הדיור ששטחן הכולל 120 מ"ר ומעלה. יש

- לכלול את תכנון הדיוריות, על התשתיות הנדרשות לקיומן, בתכנית העיצוב ובהיתר הבניה הראשון לבניין.
5. הבינוי מעל 9 קומות יכלול מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) בכפוף לאישור פיקוד העורף.
- תותר הקמת מרחבים מוגנים דירתיים (ממ"דים) באישור מהנדס העיר.
6. תוקם חברת ניהול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 106

מגורים ותעסוקה

4.2

שימושים

4.2.1

בקומת הכניסה:

1. כל השימושים המותרים בחזית מסחרית כהגדרתה בסעיף 1.9.
2. גני ילדים ומעונות יום, ושטחי החוץ הנדרשים להם, וכן שימושים ציבוריים לצרכי חינוך, בריאות רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, משרדי עירייה ושירותים עירוניים.
3. חדרים ומתקנים לפינוי אשפה וחדרי מיחזור פסולת.

מעל קומת הכניסה:

1. מגורים.
2. שירותים בעלי אופי ציבורי.
3. משרדים לסוגיהם.
4. שטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון בריכות שחיה וחדר כושר אשר ירשמו על שם הדיירים כרכוש משותף.
5. מבנים ומוסדות ציבור, לרבות גני ילדים ומעונות יום, ושטחי החוץ הנדרשים להם.
6. שימושים לפעילויות תרבות ופנאי, כגון אולמות כנסים בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
7. שימושים בעלי אופי ציבורי.
8. בריכות שחיה בתוך מעטפת בניינים.
9. מתקנים טכניים לרבות חדרי מיחזור פסולת.
10. אמצעים לייצור אנרגיה למעט מרכזי אנרגיה.
11. בשתי הקומות שמעל קומת הכניסה: כל השימושים המותרים בחזית מסחרית כהגדרתם בסעיף 1.9.

מתחת לקומת הכניסה:

1. חניה.
2. חניה תפעולית, באישור מהנדס העיר.
3. מחסנים דירתיים.
4. שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון בריכות שחייה וחדר כושר, אשר ירשמו על שם הדיירים כרכוש משותף.
5. משרדים לסוגיהם.
6. שימושים לפעילויות תרבות ופנאי כגון אולמות כנסים בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
7. מתקני תשתית מתקנים טכניים והנדסיים, חדרים ומתקנים לפינוי אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית חדרי שנאים לצרכי הייעוד עצמו שירשמו כרכוש משותף על שם הדיירים.
8. אמצעים לייצור אנרגיה, למעט מרכזי אנרגיה.
9. בנוסף לשימושים בסעיפים 1-8, בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי, כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תיאטרון, מרפאות,



תכנון זמין
מונה הדפסה 106



תכנון זמין
מונה הדפסה 106

מתקני ספורט, ובלבד שלא יהוו מטרד לשימושי המגורים ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת תשתיות.	
4.2.2 הוראות	4.2.2
א בינוי ו/או פיתוח 1. ראו הוראות בינוי ופיתוח בסעיפים 6.1-6.4. 2. תמהיל יחידות הדיור בייעוד זה בכל מגרש יהיה כדלהלן: 25% יחידות דיור קטנות, 25% יחידות דיור בינוניות, 50% יחידות דיור גדולות. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לסטות מתמהיל זה עד 5% בכל קטגוריה, בכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי, ובלבד שלא יפחת מספר יחידות הדיור הקטנות. 3. התכנון ישמור על העיקרון של מגוון גדלי הדירות ברמת המגרש והבניין. 4. בכל מגרש תותר הקמת דיורית ב-25% מסך יחידות הדיור ששטחן הכולל 120 מ"ר ומעלה. יש לכלול את תכנון הדיוריות, על התשתיות הנדרשות לקיומן, בתכנית העיצוב ובהיתר הבניה הראשון לבניין. 5. הבינוי מעל 9 קומות יכלול מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) בכפוף לאישור פיקוד העורף. תותר הקמת מרחבים מוגנים דירתיים (ממ"דים) באישור מהנדס העיר. 6. תוקם חברת ניהול.	
4.3 דיור מיוחד	4.3
שימושים 4.3.1 בקומת הכניסה: 1. כל השימושים המותרים בחזית מסחרית כהגדרתם בסעיף 1.9. 2. גני ילדים ומעונות יום, ושטחי החוץ הנדרשים להם. 3. חדרים ומתקנים לפינוי אשפה וחדרי מיחזור פסולת. מעל קומת הכניסה: 1. מגורים בדיור מוגן בלבד. 2. משרדים, מרפאות וחללי טיפול כשימוש נלווה ולשירות אוכלוסיית הדיירים. 3. שטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון חדר אוכל, בריכות שחייה וחדר כושר, כיתות לימוד, אולמי הרצאות, מרפאות וחדרי טיפול. 4. בית כנסת. 5. מתקנים טכניים לצרכי אוכלוסיית הדיירים, לרבות חללי מיחזור פסולת. 6. אמצעים לייצור אנרגיה. מתחת לקומת הכניסה: 1. חניה. 2. חניה תפעולית, באישור מהנדס העיר. 3. מחסנים דירתיים. 4. שטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון חדר אוכל, בריכות שחייה וחדר כושר, כיתות לימוד, אולמי הרצאות, מרפאות וחדרי טיפול. 5. בית כנסת. 6. מתקני תשתית מתקנים טכניים והנדסיים, חדרים ומתקנים לפינוי אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית חדרי שנאים לצרכי הייעוד עצמו שירשמו כרכוש משותף על שם הדיירים. 7. אמצעים לייצור אנרגיה. 8. מרכז אנרגיה.	

	9. בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי, כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תיאטרון, מרפאות, מתקני ספורט, ובלבד שלא יהוו מטרד לשימושי המגורים ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת תשתיות.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. ראו הוראות בינוי ופיתוח בסעיפים 6.1-6.5. 2. תובטח עמידה בחוק הדיור המוגן תשע"ב 2012.
4.4	תעסוקה
4.4.1	שימושים
	בקומת הכניסה: 1. כל השימושים המותרים בחזית מסחרית כהגדרתם בסעיף 1.9. 2. מרכז חלוקה ולוגיסטיקה מקומי. 3. חדרים ומתקנים לפינוי אשפה וחדרי מיחזור פסולת. מעל קומת הכניסה: 1. משרדים לסוגיהם. 2. תעשיה נקייה, מכונים ומעבדות מחקר ופיתוח טכנולוגי או מדעי או רפואי. 3. מרכז חלוקה ולוגיסטיקה מקומי. 4. אולמות כנסים ושמחות בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה. 5. שימושים בעלי אופי ציבורי לרווחת עובדי המקום ובכלל זה גני ילדים ומעונות יום פרטיים, לרבות שטחי החוץ הנדרשים להם. 6. אמצעים לייצור אנרגיה, למעט מרכז אנרגיה. 7. מנחת כלי טיס זעירים לצורכי הובלה והפצה על גגות מבנים בכפוף לחות דעת אקוסטית. 8. תחנת ניטור ערכים סביבתיים כגון איכות אוויר ורעש, במיקום שייקבע בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה. מתחת לקומת הכניסה: 1. חניה. 2. חניה תפעולית ובכלל זה חניית משאיות. 3. חניון ציבורי תת קרקעי. 4. מרכז חלוקה ולוגיסטיקה מקומי. 5. מחסנים, מתקני תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרים ומתקנים לפינוי אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית חדרי שנאים. 6. אמצעים לייצור אנרגיה. 7. מרכז אנרגיה. 8. בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי, כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תיאטרון, מרפאות ומתקני ספורט.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. ראו הוראות בינוי ופיתוח בסעיפים 6.1-6.5. 2. בתא שטח 2401 תחויב הקמת מרכז לוגיסטי מקומי בהתאם להוראות הבאות: א. המרכז הלוגיסטי המקומי ימוקם במפלס קומת הקרקע ובשתי קומות המרתף העליונות. ב. בתחום המרכז הלוגיסטי המקומי תתאפשר קומת קרקע בגובה עד 9 מ'. תתאפשר הקמת



תכנון זמין
מונה תדפיס 106



תכנון זמין
מונה תדפיס 106



תכנון זמין
מונה תדפיס 106



תכנון זמין
מונה הדפסה 106



תכנון זמין
מונה הדפסה 106



תכנון זמין
מונה הדפסה 106

	גלויות ומעברים עיליים בנוסף לזכויות. ג. יוסדרו האמצעים הנדרשים לכניסת ויציאת משאיות דרך כניסות המשולבות במבנה ובכלל זה אזור המתנה למשאיות בתחום המבנה. ד. יוסדרו האמצעים הנדרשים למניעת הפרעה סביבתית כגון רעש וזיהום אוויר ליעודים ושימושים סמוכים. 3. בתא שטח 2401 קו הבניין המזרחי לא יחרוג מעבר ל- 5 מ' מדופן קו איגודן. 4. עבודות פיתוח בתא שטח 2401 בצידו המזרחי מעבר לקו הבניין, יעשו בתיאום עם איגודן.
4.5	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.5.1	שימושים
	קומת כניסה : 1. כל השימושים המותרים בחזית מסחרית כהגדרתה בסעיף 1.9 מעל ומתחת קומת הכניסה : 1. מעל קומת הכניסה ובשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושי תרבות, בילוי ושימושים בעלי אופי ציבורי כגון הסעדה, אולמות כנסים ושמחות ומרפאות. 2. ספורט ונופש לרבות בריכה ומועדוני ספורט. בריכה תותר בתוך השטח הבנוי בלבד. 3. מתקנים טכניים לרבות חדרי מיחזור פסולת. 4. אמצעים לייצור אנרגיה. מעל קומת הכניסה : 1. אכסון מלונאי על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות. מתחת קומת הכניסה : 1. מחסנים, חנייה, מתקני תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרים ומתקנים לפינוי אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית, חדרי שנאים. 2. חניה תפעולית ובכלל זה חניית משאיות. 3. מרכז אנרגיה. 4. בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי, כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תיאטרון, מרפאות, מתקני ספורט ובלבד שלא יהוו מטרד לשימושי המגורים.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. ראו הוראות בינוי ופיתוח בסעיפים 6.1-6.4. 2. לסך הכל שטחי מסחר ולמטבח המלונאות ככל שיתוכנן, נדרשים פירים וארובות. 3. ישמרו מרחקי הפרדה בין חדרי שנאים לאזורי שהייה ממושכת.
4.6	מסחר תעסוקה ותיירות
4.6.1	שימושים
	כל השימושים המותרים ביעודים "מלונאות (אכסון מלונאי)" ו- "תעסוקה".
4.6.2	הוראות

א	בינוי ו/או פיתוח 1. ראו הוראות בינוי ופיתוח בסעיפים 6.1-6.5.
4.7	עירוני מעורב
4.7.1	שימושים
	1. כל השימושים המותרים ביעודים "מלונאות" (אכסון מלונאי) ו-"תעסוקה". 2. תרבות ופנאי כגון בתי קולנוע, בתי תאטרון, אולמות מופעים ואירועים, מוזאונים וכיוצא בזה ומסחר נלווה להם בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה וחוות דעת אקוסטית. 3. שירותים בעלי אופי ציבורי כגון מועדוני נוער וקשישים, מתנ"ס.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. ראו הוראות בינוי ופיתוח בסעיפים 6.1-6.4. 2. לפחות 50% משטחי הבניה העיקריים בשלושת הקומות הראשונות וקומת המרתף הראשונה של כל בניין ישמשו לשימושי צרכי תרבות ופנאי ולמסחר הנלווה להם. 3. בתא שטח מס' 2501 יותר שילוב של שטחי תעסוקה בקומות המגדל עד הקומה ה-15.
4.8	מבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	שימושים
	א. בתאי שטח 2601-2611: 1. כל השימושים המותרים לפי תכנית "תא/מק/צ - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" (507-0271700). 2. שימושי חירום, רווחה, בריאות, ומשרדי ממשלה. 3. מבנים ותשתיות עבור אירועים, ירידים ותצוגות כשימוש זמני. 4. מתקנים הנדסיים ומתקנים טכניים בתת הקרקע. 5. חניה ציבורית בתת הקרקע. 6. אמצעים לייצור אנרגיה. 7. בריכה תותר בתוך השטח הבנוי בלבד. 8. שירותים ציבוריים. 9. בתאי שטח מס' 2607A-B תותר הקמת מתקן קצה לאצירת אשפה פניאומטי. ב. במגרשי דיור בהישג יד בתאי שטח מס' 201-207 המסומנים בתשריט עם "הנחיות מיוחדות": 1. יחידות דיור בהישג יד כשימוש עיקרי וכל השימושים האניהרנטיים למגורים ותומכים בהם, המפורטים בסעיף 4.1 ביעוד מגורים ומסחר. 2. כל השימושים המותרים לפי תכנית "תא/מק/צ - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" (507-0271700) בשלוש הקומות הראשונות של המבנה. 3. מסחר. ג. בתא שטח מס' 2273: 1. דיור מיוחד כשימוש עיקרי לטובת דיור מוגן לגיל הזהב בהתאם להוראות סעיף 4.3.
4.8.2	הוראות
א	בינוי 1. ראו הוראות בינוי ופיתוח בסעיפים 6.1-6.5. 2. מימוש שטחי המסחר במבני הציבור יעשה בהתאמה לקצב מימוש שטחי הציבור ובהתאמה

לייעוד העיקרי הציבורי המתאפשר במגרשים. 3. לא ניתן להעביר זכויות סחירות ממגרש ציבורי אחד לאחר ולא ניתן לרכז זכויות סחירות הנלוות למבני ציבור באופן שיתאפשר מימושן במאוחד באחד המגרשים או בחלק מהם. 4. בתא שטח 2607A ו- 2607B בתחום המסומן כהנחיות מיוחדות, לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תכנית תקפה בתחום שטח ההתארגנות עד לתום עבודות הקמת המתע"ן בהתאם להוראות תת"ל 71 ג'. 5. במגרשים 201-207: א. מתקנים הנדסיים וטכניים ימוקמו בתת הקרקע. שוכנעה הוועדה המקומית שאין אפשרות למקם מתקן בתת הקרקע רשאית היא להתיר למקמו מעל הכניסה הקובעת ובלבד שהוכח להנחת דעתה שהדבר לא יפגע בתפקוד השימושים הציבוריים מעל הקרקע. ב. תקן החניה ייקבע לעת הוצאת היתר בניה ויהיה לכל היותר 1:1. ג. תמהיל גודל יחידות הדיור ייקבע במסגרת 'תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח'.	
--	--

4.9 שטח ציבורי פתוח	
4.9.1 שימושים	
תכנית תא/4444 מהווה תכנית מפורטת לפארק הלינארי (תאי שטח 2708-2709). השימושים המפורטים לעיל באים להוסיף על האמור בה ו/או לפרטה ולא לגרוע ממנה. 1. שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים. 2. שבילים להולכי רגל. 3. מחסני גינון ואחזקה, קיוסקים ושירותים ציבוריים. 4. שטחים להשהיה וחלחול מים, מתקן הנדסי להגברת חלחול והשהיית מי נגר, שטחים לטיפול ביולוגי בנגר ובמים אפורים. 5. מתקני חניה לאופניים. 6. מתקנים הנדסיים וקווי ומתקני תשתית תת-קרקעיים או משוקעים שישולבו בפיתוח השטח ובלבד שתתאפשר המשכיות השטח הפתוח. 7. קווי תשתית בתת הקרקע.	
4.9.2 הוראות	
א בינוי ו/או פיתוח הוראות הבינוי הן בהתאם לתא/4444 ובנוסף: 1. מתוקף תכנית תא/4444 אשר הינה תכנית מפורטת לפארק הלינארי (תאי שטח 2708-2709), ניתן להוציא היתרי בנייה עבורם בכפוף לתנאים כמפורט בפרק תנאים להיתרי בנייה בתכנית הנ"ל. 2. מיקום מבנים בתחום השצ"פ ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח. 3. ככל שיתוכננו חדרי שנאים בתת הקרקע, לא יוצבו ריהוט רחוב, מתקני משחקים מעל ו/או ליד. 4. בכל אחד מתאי השטח 2708-2710 תותר הקמת קיוסק אחד לרבות הצבת שולחנות וכיסאות לשיבה. 5. 'תכנית העיצוב האדריכלי והנופי' לשצ"פים תתייחס בין היתר לערכים האקולוגיים הקיימים, למערכת האקולוגית המקומית, לאתרי טבע עירוני, לקרקע הטבעית, לצמחיה, להשפעות הבינוי ולתאורה וזיהום אור.	
4.10 פארק / גן ציבורי	



שימושים	4.10.1
תכנית תא/ 4444 מהווה תכנית מפורטת לייעוד זה. השימושים המפורטים להלן באים להוסיף על האמור בה ו/או לפרט, ולא לגרוע ממנה: - שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים. - בריכות נוי, בריכות אקולוגיות, מזרקות, פסלי רחוב. - שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, טיילת. - דרכים לא סלולות לצורך תחזוקה ונגישות. - מחסני גינון ואחזקה. - שירותים ציבוריים. - מתקני חניה לאופניים. - מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים או משוקעים בפיתוח המגרש לצרכי הפארק בלבד, לרבות תשתיות ביוב באופן שיאפשר רציפות השטח הפתוח ומעברים בין השטחים הפתוחים השונים. - שטחים להשהיה וחלחול מים, מתקן הנדסי להגברת חלחול והשהיית מי נגר, שטחים לטיפול ביולוגי בנגר ובמים אפורים. - מסחר הסעדה, פנאי ותרבות. - מגרשי ספורט לרבות כדורגל, כדור-עף וכיוצא בזה. - שירותים כלליים לטובת הציבור הכוללים בין היתר, תאי שירותים ציבוריים בעלי גישה נפרדת. - בתחום ה- 100 מ' מקו החוף לא יותרו השימושים הבאים: מגרשי ספורט, מחסני גינון ואחזקה, שירותים ציבוריים, מסחר, הסעדה פנאי ותרבות וחנייה ציבורית.	
הוראות	4.10.2
א בינוי ו/או פיתוח בהתאם לתכנית תא/4444 ובנוסף: - מתוקף תכנית תא/4444 אשר הינה תכנית מפורטת לפארק המסלול והפארק החופי, ניתן להוציא היתרי בנייה עבורם בכפוף לתנאים כמפורט בפרק תנאים להיתרי בנייה בתכנית הנ"ל. - תאי שטח 270B-270F (סה"כ 5 תאי שטח) הינם עבור מוקדי פיתוח לאורך פארק המסלול ויפותחו בהתאם להוראות והזכויות המפורטות בטבלה מס' 5. - בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפארק החופי ניתן יהיה לשנות את מיקום המוקדים בתאי שטח 270B-270F ובלבד שישמרו מבטים וצירים פתוחים לים ולא תיווצר הסתרה מכיוון הצירים אל הפארק ואל הים. 'תכנית העיצוב האדריכלי והנופי' לפארק החופי תתייחס בין היתר לערכים האקולוגיים הקיימים, למערכת האקולוגית המקומית, לאתרי טבע עירוני, לקרקע הטבעית, לצמחיה, להשפעות הבינוי ולתאורה וזיהום אור.	
ככר עירונית	4.11
שימושים	4.11.1
בהתאם לתכנית 4444 ובנוסף: - שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים, מתקני ספורט פתוחים, בריכות אקולוגיות, בריכות נוי, ופסלים. - חניוני רכב ציבוריים תת קרקעיים לרבות מתקני התפעול הנדרשים לתפקודה. - מתקני חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי. - קיוסקים. - בתאי שטח 2001, 2700, 2262, 2004, 2005: מרכז אנרגיה. - תשתיות ומבנים הנדסיים תת קרקעיים לרבות מערכות ביוב ראשיות ואגירה ומתקני אנרגיה.	

7. מתקני ניהול מי נגר .

8. קווי תשתית.

9. שירותים ציבוריים.

4.11.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

א. הוראות כלליות :

1. בכל אחד מתאי השטח ביעוד "כיכר עירונית" תותר הקמתו של מבנה קיוסק אחד בלבד.

2. יותרו חדרי מדרגות ומעלית עיליים לגישה לחניוני רכב, כלי רכב דו גלגליים ושירות להולכי רגל.

3. בתא שטח מס' 2001 , בתוך תחום רצועת תשתיות תת קרקעי לקו איגודן, לא תותר בנית קיוסק/בית קפה.

4. גובה המבנים לא יעלה על 7 מ'. מעל גובה זה תותר הקמת חדר מדרגות ומעלית ומעקה תיקני בלבד.

5. תכנית תת קרקעית מרבית לא תעלה על 75% משטח המגרש.

6. פתרונות הוצאת אוויר ופליטות בכפוף לאישור הרשות לאיכות סביבה.

7. בהתאם להמלצות תיק התייעוד "שדה התעופה דב" המהווה נספח רקע לתכנית תא/4444, יישמר מגדל הפיקוח, (אגפי הסמך הנמוכים אינם מיועדים לשמירה). המגדל מיועד לשימוש מחדש עבור שימוש מסחרי ושימושים בעלי אופי ציבורי.

ב. מרכזי אנרגיה בתאי שטח 2001, 2700, 2262, 2004, 2005 :

1. מרכזי האנרגיה יוקמו בתת קרקע, מתחת למפלס הרחוב הגובל.

2. אלמנטים טכניים עבור מרכז האנרגיה שיבלטו מעל הקרקע ישולבו בפיתוח הנופי.

3. פתרונות הוצאת והכנסת אוויר ופליטות יוקמו בכפוף לאישור הרשות לאיכות סביבה ויאושרו במסגרת תכנית העיצוב.

4. לא יוצבו ריהוט גן, מתקני משחקים וספורט ליד/מעל מרכזי אנרגיה.

ב

עתיקות

סימון מהתשריט : אתר ארכיאולוגי לשימור

להלן הוראות לגבי אתר עתיקות לשימור בתא שטח מס' 2005 המסומן בתשריט בפוליון עתיקות :

1. תכנית הבינוי סביב שטח אתר העתיקות תתייחס לאתר עתיקות ותשלב אותו בתוך מסגרת התכנון. האתר לא יהיה מנותק פיזית מהשטחים הציבוריים בתא שטח 2005 , וישתלב בהם כחלק מרצף תכנוני וטופוגרפי אחד.

2. לא יתאפשר חניון תת קרקעי מתחת לפוליון העתיקות בתא שטח 2005.

3. על שטח זה יחולו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

ג

עתיקות

סימון מהתשריט : בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי

להלן הוראות לגבי אתר עתיקות לשימור בתא שטח מס' 2005 המסומן בתשריט בפוליון עתיקות :

1. תכנית הבינוי סביב שטח אתר העתיקות תתייחס לאתר עתיקות ותשלב אותו בתוך מסגרת התכנון. האתר לא יהיה מנותק פיזית מהשטחים הציבוריים בתא שטח 2005 , וישתלב בהם כחלק מרצף תכנוני וטופוגרפי אחד.

2. לא יתאפשר חניון תת קרקעי מתחת לפוליון העתיקות בתא שטח 2005.

3. על שטח זה יחולו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

4.12	דרך מאושרת
4.12.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965, לרבות שבילי אופניים. 2. חניה תת קרקעית במקומות המסומנים, ובשטחים בייעודי דרך הגובלים בשטחים בייעוד ככר עירונית. 3. תשתיות תת קרקעיות, לרבות מנהרות שירות ותשתיות ביוב ראשיות ומקומיות. 4. שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים. 5. חניונים ציבוריים לכלי רכב דו גלגליים ומתקני חניה על פי המאושר בתכנית מס' 507-0646547 תא/מק/4800 "מתקני חניה אוטומטיים לכלי רכב דו גלגליים.
4.12.2	הוראות
א	פיתוח ונוף לפי תכנית 4444 ובנוסף: 1. ראו הוראות פיתוח בסעיף 6.4-6.5. 2. בתחום המסומן כרצועת מתע"ן לא תבוצע כל עבודה אלא בתאום ואישור נת"ע. 3. בתא שטח 2905 בתחום המסומן כהנחיות מיוחדת, לא יינתן היתר בנייה או היתר לשימוש חורג, ולא תבוצע עבודה על פי תכנית תקפה בתחום שטח ההתארגנות, עד לתום עבודות הקמת המתע"ן בהתאם להוראות תת"ל/71ג.
4.13	דרך מוצעת
4.13.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965, לרבות שבילי אופניים. 2. חניה תת קרקעית במקומות המסומנים, ובשטחים בייעודי דרך הגובלים בשטחים בייעוד ככר עירונית. 3. תשתיות תת קרקעיות, לרבות מנהרות שירות ותשתיות ביוב ראשיות ומקומיות. 4. שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים. 5. חניונים ציבוריים לכלי רכב דו גלגליים ומתקני חניה עפ"י המאושר בתכנית מס' 507-0646547 תא/מק/4800 "מתקני חניה אוטומטיים לכלי רכב דו גלגליים.
4.13.2	הוראות
א	פיתוח ונוף לפי תכנית 4444 ובנוסף: 1. ראו הוראות פיתוח בסעיף 6.4-6.5. 2. פתרונות אוורור לחניה תת קרקעית, מנהרת תשתיות לא יאושרו במפלס הקרקע/פיתוח.
4.14	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.14.1	שימושים
	1. תא שטח מס' 3609 על פי תכנית מאושרת תא/4444. 2. תא שטח מס' 2298 על פי תכנית מאושרת תמא/10 /א/3.
4.14.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תכנית תא/1111 הינה מפורטת לתחום תא שטח 3609 וניתן להוציא היתרי בניה עבורן בכפוף לתנאים המפורטים בפרקים "תנאי לשלבי רישוי".

2. תכנית תמא/ 10 / א/ 3 הינה מפורטת לתחום תא שטח 2298 וניתן להוציא היתרי בניה עבורן בכפוף לתנאים המפורטים בפרקים "תנאים למתן היתרים".



תכנון זמין
מונה הדפסה 106



תכנון זמין
מונה הדפסה 106



תכנון זמין
מונה הדפסה 106

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										
5	45	332	1992	0	12616	26056	8284	מגדלי	2101	מגורים	מגורים ומסחר
5	9	104	624	0	2808	8165	8284	מרקמי	2101	מגורים	מגורים ומסחר
5	45	0	0	0	110	1656	8284		2101	מסחר	מגורים ומסחר
5	0	0	30000	0	0	0	8284		2101	חניון	מגורים ומסחר
5	45	348	2088	0	13224	27322	7067	מגדלי	2102	מגורים	מגורים ומסחר
5	9	76	456	0	2052	5967	7067	מרקמי	2102	מגורים	מגורים ומסחר
5	45	0	0	0	110	1656	7067		2102	מסחר	מגורים ומסחר
5	0	0	28000	0	0	0	7067		2102	חניון	מגורים ומסחר
5	45	348	2088	0	13224	27322	6958	מגדלי	2103	מגורים	מגורים ומסחר
5	9	76	456	0	2052	5967	6958	מרקמי	2103	מגורים	מגורים ומסחר
5	45	0	0	0	110	1656	6958		2103	מסחר	מגורים ומסחר
5	0	0	27500	0	0	0	6958		2103	חניון	מגורים ומסחר
5	45	258	1548	0	9804	20256	3776	מגדלי	2201	מגורים	מגורים ותעסוקה
5	9	45	270	0	1215	3533	3776	מרקמי	2201	מגורים	מגורים ותעסוקה
5	45	0	0	0	72	1102	3776		2201	מסחר	מגורים ותעסוקה
5	45	0	0	0	280	1585	3776		2201	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
5	0	0	15000	0	0	0	3776		2201	חניון	מגורים ותעסוקה
5	9	93	558	0	2511	7301	4004	מרקמי	2202	מגורים	מגורים ותעסוקה
5	9	0	0	0	74	1142	4004		2202	מסחר	מגורים ותעסוקה
5	9	0	0	0	290	1645	4004		2202	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
5	0	0	16000	0	0	0	4004		2202	חניון	מגורים ותעסוקה
5	20	90	540	0	3420	7066	3678	מגדלי	2203	מגורים	מגורים ותעסוקה
5	9	42	252	0	1134	3297	3678	מרקמי	2203	מגורים	מגורים ותעסוקה
5	20	0	0	0	70	1055	3678		2203	מסחר	מגורים ותעסוקה
5	20	0	0	0	268	1516	3678		2203	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
5	0	0	14500	0	0	0	3678		2203	חניון	מגורים ותעסוקה
5	9	101	606	0	2727	7929	3815	מרקמי	2204	מגורים	מגורים ותעסוקה

5	9	0	0	0	71	1089	3815		2204	מסחר	מגורים ותעסוקה
5	9	0	0	0	276	1566	3815		2204	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
5	0	0	15000	0	0	0	3815		2204	חניון	מגורים ותעסוקה
5	20	220	1320	0	8360	17272	8498	מגדלי	2206	מגורים	מגורים ותעסוקה
5	9	106	636	0	2862	8322	8498	מרקמי	2206	מגורים	מגורים ותעסוקה
5	20	0	0	0	157	2401	8498		2206	מסחר	מגורים ותעסוקה
5	20	0	0	0	616	3491	8498		2206	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
5	0	0	30000	0	0	0	8498		2206	חניון	מגורים ותעסוקה
5	45	358	2148	0	13604	28106	5862	מגדלי	2207	מגורים	מגורים ותעסוקה
5	9	52	312	0	1404	4082	5862	מרקמי	2207	מגורים	מגורים ותעסוקה
5	45	0	0	0	109	1663	5862		2207	מסחר	מגורים ותעסוקה
5	45	0	0	0	425	2409	5862		2207	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
5	45	0	0	0	0	1201 (1)	5862		2207	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותעסוקה
5	0	0	23000	0	0	0	5862		2207	חניון	מגורים ותעסוקה
5	45	358	2148	0	13604	28106	6153	מגדלי	2208	מגורים	מגורים ותעסוקה
5	9	79	474	0	2133	6202	6153	מרקמי	2208	מגורים	מגורים ותעסוקה
5	45	0	0	0	136	2022	6153		2208	מסחר	מגורים ותעסוקה
5	45	0	0	0	518	2935	6153		2208	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
5	0	0	22500	0	0	0	6153		2208	חניון	מגורים ותעסוקה
5	9	84	504	0	2268	6595	2990	מרקמי	2210	מגורים	מגורים ותעסוקה
5	9	0	0	0	57	857	2990		2210	מסחר	מגורים ותעסוקה
5	9	0	0	0	217	1225	2990		2210	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
5	0	0	11950	0	0	0	2990		2210	חניון	מגורים ותעסוקה
5	30	159	954	0	6042	12470	2506	מגדלי	2211	מגורים	מגורים ותעסוקה
5	30	0	0	0	48	723	2506		2211	מסחר	מגורים ותעסוקה
5	30	0	0	0	180	1030	2506		2211	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
5	0	0	8800	0	0	0	2506		2211	חניון	מגורים ותעסוקה

5	9	67	402	0	1809	5283	2862	מרקמי	2212	מגורים	ותעסוקה
5	30	0	0	0	55	823	2862		2212	מסחר	ותעסוקה
5	30	0	0	0	207	1175	2862		2212	תעסוקה	ותעסוקה
5	0	0	11000	0	0	0	2862		2212	חניון	ותעסוקה
5	9	59	354	0	1593	4632	2403	מרקמי	2213	מגורים	ותעסוקה
5	30	0	0	0	48	694	2403		2213	מסחר	ותעסוקה
5	30	0	0	0	172	990	2403		2213	תעסוקה	ותעסוקה
5	0	0	9000	0	0	0	2403		2213	חניון	ותעסוקה
5	45	258	1548	0	9804	20255	3710	מגדלי	2214	מגורים	ותעסוקה
5	9	56	336	0	1512	4397	3710	מרקמי	2214	מגורים	ותעסוקה
5	45	0	0	0	71	1060	3710		2214	מסחר	ותעסוקה
5	45	0	0	0	267	1525	3710		2214	תעסוקה	ותעסוקה
5	0	0	14800	0	0	0	3710		2214	חניון	ותעסוקה
5	45	258	1548	0	9804	20255	7124	מגדלי	2226	מגורים	ותעסוקה
5	9	89	534	0	2403	6987	7124	מרקמי	2226	מגורים	ותעסוקה
5	45	0	0	0	140	2016	7124		2226	מסחר	ותעסוקה
5	45	0	0	0	517	2925	7124		2226	תעסוקה	ותעסוקה
5	0	0	28000	0	0	0	7124		2226	חניון	ותעסוקה
5	45	258	1548	0	9804	20255	4436	מגדלי	2227	מגורים	ותעסוקה
5	9	82	492	0	2214	6438	4436	מרקמי	2227	מגורים	ותעסוקה
5	45	0	0	0	82	1263	4436		2227	מסחר	ותעסוקה
5	45	0	0	0	323	1820	4436		2227	תעסוקה	ותעסוקה
5	0	0	17000	0	0	0	4436		2227	חניון	ותעסוקה
5	45	358	2148	0	13604	28106	5862	מגדלי	2255	מגורים	ותעסוקה
5	9	24	144	0	648	1884	5862	מרקמי	2255	מגורים	ותעסוקה
5	45	0	0	0	112	1663	5862		2255	מסחר	ותעסוקה
5	45	0	0	0	423	2410	5862		2255	תעסוקה	ותעסוקה

5	45	0	0	0	0	1074 (1)	5862		2255	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותעסוקה
5	0	0	23000	0	0	0	5862		2255	חניון	מגורים ותעסוקה
5	45	258	1548	0	9804	20255	4173	מגדלי	2266	מגורים	מגורים ותעסוקה
5	9	49	294	0	1323	3847	4173	מרקמי	2266	מגורים	מגורים ותעסוקה
5	45	0	0	0	74	1145	4173		2266	מסחר	מגורים ותעסוקה
5	45	0	0	0	290	1650	4173		2266	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
5	0	0	16000	0	0	0	4173		2266	חניון	מגורים ותעסוקה
5	45	258	1548	0	9804	20255	4924	מגדלי	2270	מגורים	מגורים ותעסוקה
5	9	92	552	0	2484	7223	4924	מרקמי	2270	מגורים	מגורים ותעסוקה
5	45	0	0	0	91	1400	4924		2270	מסחר	מגורים ותעסוקה
5	45	0	0	0	360	2020	4924		2270	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
5	0	0	19000	0	0	0	4924		2270	חניון	מגורים ותעסוקה
5	20	350 (2)	2100	0	13300	27478	4459	מגדלי	2104	מגורים	דיור מיוחד
5	20	0	0	0	62	1123	4459		2104	מסחר	דיור מיוחד
5	0	0	15000	0	0	0	4459		2104	חניון	דיור מיוחד
5	25	400 (3)	0	0	7020	18980	3986		2221	תיירות	מלונאות (אכסון מלונאי)
5	0	0	15000	0	0	0	3986		2221	חניון	מלונאות (אכסון מלונאי)
5	9	100 (3)	0	0	615	3485	2440		2222	תיירות	מלונאות (אכסון מלונאי)
5	0	0	9000	0	0	0	2440		2222	חניון	מלונאות (אכסון מלונאי)
5	9	100 (3)	0	0	615	3485	1753		2223	תיירות	מלונאות (אכסון מלונאי)
5	0	0	7000	0	0	0	1753		2223	חניון	מלונאות (אכסון מלונאי)
5	30	0	0	0	11500 (4)	34500 (4)	7321		2401	תעסוקה	תעסוקה
5	30	0	0	1000	310	3112	7321		2401	מסחר	תעסוקה
5	30	0	0	0	200 (4)	2800 (4)	7321		2401	מרכז לוגיסטי	תעסוקה
5	0	0	14000 (5)	0	0	0	7321		2401	חניון	תעסוקה
5	8	0	0	0	3374	10125	4320		2402	תעסוקה	תעסוקה
0	8	0	0	1000	300	2804	4320		2402	מסחר	תעסוקה
5	0	0	17000	0	0	0	4320		2402	חניון	תעסוקה
5	8	0	0	1000	200	1954	3128		2451	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
5	8	100 (3)	0	0	615	3485	3128		2451	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות
5	8	0	0	0	1800	5400	3128		2451	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות

5	0	0	12000	0	0	0	3128		2451	חניון	מסחר תעסוקה ותיירות
5	19	0	0	1000	120	987	3174		2452	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
5	19	(3) 300	0	0	4050	10950	3174		2452	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות
5	19	0	0	0	3500	10500	3174		2452	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
5	0	0	12000	0	0	0	3174		2452	חניון	מסחר תעסוקה ותיירות
5	19	0	0	0	60	698	2004		2453	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
5	19	(3) 300	0	0	4050	10950	2004		2453	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות
5	19	0	0	0	875	2625	2004		2453	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
5	0	0	8000	0	0	0	2004		2453	חניון	מסחר תעסוקה ותיירות
5	8	0	0	1500	1850	10083	6744		2501	מסחר	עירוני מעורב
5	30	(3) 300	0	0	(6) 4035	(6) 10930	6744		2501	תיירות	עירוני מעורב
5	8	0	0	0	(6) 4840	(6) 14520	6744		2501	תעסוקה	עירוני מעורב
5	0	0	26000	0	0	0	6744		2501	חניון	עירוני מעורב
5	8	0	0	500	225	1449	2878		2502	מסחר	עירוני מעורב
5	8	(3) 100	0	0	750	3645	2878		2502	תיירות	עירוני מעורב
5	8	0	0	0	970	5480	2878		2502	תעסוקה	עירוני מעורב
5	0	0	11000	0	0	0	2878		2502	חניון	עירוני מעורב
5	25	(2) 300	1800	0	4200	16800	3016		2273	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
5	20	0	0	0	35	375	3016		2273	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
5	0	0	12064	0	0	0	3016		2273	חניון	מבנים ומוסדות ציבור
3	9	(7) 197	1182	0	4728	11220	7395		201	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
3	9	0	0	0	15	185	7395		201	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
3	9	0	0	0	0	(1) 1500	7395		201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	0	0	29000	0	0	0	7395		201	חניון	מבנים ומוסדות ציבור
5	9	(7) 80	480	0	1920	4557	1722		202	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
5	9	0	0	0	25	295	1722		202	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
5	9	0	0	0	0	(1) 750	1722		202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	0	0	6500	0	0	0	1722		202	חניון	מבנים ומוסדות ציבור
5	20	(7) 102	612	0	3162	5810	2829		203	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
5	20	0	0	0	20	250	2829		203	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור

5	20	0	0	0	0	(1) 750	2829		203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	0	0	11000	0	0	0	2829		203	חניון	מבנים ומוסדות ציבור
5	20	(7) 209	1254	0	5730	11905	5897		204	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
5	20	0	0	0	50	690	5897		204	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
5	20	0	0	0	0	(1) 1500	5897		204	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	0	0	23000	0	0	0	5897		204	חניון	מבנים ומוסדות ציבור
5	20	(7) 132	792	0	3798	7519	3230		205	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
5	20	0	0	0	50	690	3230		205	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
5	20	0	0	0	0	(1) 750	3230		205	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	0	0	12000	0	0	0	3230		205	חניון	מבנים ומוסדות ציבור
5	20	(7) 161	966	0	4578	9171	4328		206	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
5	20	0	0	0	20	250	4328		206	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
5	20	0	0	0	0	(1) 1500	4328		206	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	0	0	17000	0	0	0	4328		206	חניון	מבנים ומוסדות ציבור
5	20	(7) 102	612	0	3162	5810	2681		207	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
5	20	0	0	0	20	250	2681		207	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
5	20	0	0	0	0	(1) 750	2681		207	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	0	0	10000	0	0	0	2681		207	חניון	מבנים ומוסדות ציבור
3	10	0	8008	0	0	(8) 8008	2002		2601	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	10	0	40892	0	0	(8) 40895	10223		2602	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	10	0	26356	0	0	(8) 26360	6589		2603	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	10	0	6524	0	0	(8) 6524	1631		2604	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	10	0	19992	0	0	(8) 19992	4998		2605	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	10	0	(9) 78756	0	0	(8) 78760	19689		2607A	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	10	0	(9) 13140	0	0	(8) 13140	3285		2607B	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	10	0	52152	0	0	(8) 52156	13038		2609	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	10	0	10236	0	0	(8) 6909	2559		2611	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

0	2	0	0	0	(10) 25	(10) 225	829		270B	מסחר	פארק / גן ציבורי
0	2	0	0	0	(10) 25	(10) 225	849		270C	מסחר	פארק / גן ציבורי
0	2	0	0	0	(10) 25	(10) 225	866		270D	מסחר	פארק / גן ציבורי
0	2	0	0	0	(10) 25	(10) 225	873		270E	מסחר	פארק / גן ציבורי
0	2	0	0	0	(10) 25	(10) 225	875		270F	מסחר	פארק / גן ציבורי
0	1	0	0	0	0	50	5058		2708	מסחר	שטח ציבורי פתוח
0	1	0	0	0	0	79	7929		2709	מסחר	שטח ציבורי פתוח
0	1	0	0	0	0	74	7454		2710	מסחר	שטח ציבורי פתוח
1	0	0	0	(11) 150	0	0	230		2000	ככר עירונית	
5	1	0	2540	48285	150	0	9058		2001	חניון	ככר עירונית
0	1	0	0	0	0	50	9058		2001	מסחר	ככר עירונית
5	1	0	1440	27370	100	0	5143		2004	חניון	ככר עירונית
0	1	0	0	0	0	50	5143		2004	מסחר	ככר עירונית
5	1	0	575	11000	50	0	2066		2006	חניון	ככר עירונית
0	1	0	0	0	0	50	2066		2006	מסחר	ככר עירונית
5	1	0	1150	21990	100	0	3917		2262	חניון	ככר עירונית
0	1	0	0	0	0	50	3917		2262	מסחר	ככר עירונית
0	1	0	0	0	0	50	5345		2700	מסחר	ככר עירונית
5	1	0	12500	0	50	0	5345		2700	חניון	ככר עירונית
5	0	0	0	1750	0	0	14548		2906	חניון	דרך מאושרת

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א - בשימושי מגורים בלבד : בכל מבנה בו יתוכנן מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת 8 מ"ר לשטח עיקרי לכל יחידת דיור, ו-4 מ"ר שירות עבור כל יחידת דיור יוקצו עבור הקמת הממ"ק.

ב - בשימושי מגורים בלבד : תותר תוספת 2 מ"ר לכל יחידת דיור עבור שטחי רווחה משותפים עבור הדיירים. שטחים אלה לא יוצמדו ליחידות הדיור. מיקום השטחים יוכל להיות מעל או מתחת למפלס הקרקע.

ג - בשימושי מגורים בלבד : תותר העברת עד 10% מזכויות הבניה בין טיפוסי הבניה השונים במגרש ללא שינוי סך כל זכויות הבניה במגרש. לא תותר העברת יחידות דיור בין טיפוסי הבינוי. לא תותר העברת זכויות למרפסות בין טיפוסי הבינוי.

ד - בייעודים שכוללים שימושי מגורים : יותר ניוד של עד 30% מהשטח העיקרי המיועד למסחר ו-30% מהשטח העיקרי המיועד לתעסוקה כפי שמופיעים בטבלה לעיל - אל מתחת למפלס הכניסה מבלי לשנות את ייעודם.

ה - בכל הייעודים תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחדיו) בתת הקרקע עבור מתקנים הנדסיים כגון : ניהול נגר, ואצירת אשפה.

ו - בייעודי דיור מיוחד, תעסוקה, מלונאות, מבנים ומוסדות ציבור, וכיכר עירונית: תותר תוספת של עד 2000 מ"ר תת קרקעי (שטח עיקרי ושירות יחדיו) עבור כל מרכז לייצור אנרגיה.

ז - בכל הייעודים תתאפשר תוספת זכויות בתת הקרקע עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 200 מ"ר בהתאם לסעיף 10.16ב'.

ח - למעט בבניה המגדלית בחזית הראשונה לים, תותר הקמת מבנה טכני על הגג מעל מספר הקומות המפורט בטבלה, לטובת חדר מדרגות, מעלית, חדר מפוחים, מעקה תיקני ומסתור מערכות, וכן מצללה בהתאם לתקנות התכנון והבניה בגובה של 3.5 מ' לצורך התקנת פאנלים סולאריים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית.

ט - מספר הקומות בטבלה כולל את קומת הקרקע. בנוסף למספר קומות זה, תתאפשר קומה טכנית עליונה.

י - גובה הבינוי המירבי למבנים על כל מרכיביהם הוא 180 מטרים מעל פני השטח ו- 195 מטרים מעל פני הים.

יא - שטחי שירות בהיקף של 2 מ"ר לחניה דו-גלגלית יתווספו לשטחים בתכנית.

יב - בתאי שטח 2207 ו-2255: בכל אחד מתאי השטח יוקצו לשטחים הציבוריים הבנויים לשימושי חינוך חצרות בשטח של 350 מ"ר לשתי כיתות.

יג - בתאי שטח 2207, ו-2255: יוקצו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיוצא בזה הדרושים להפעלתם, תשתיות, ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך השטח הציבורי הבנוי (ברוטו). שטחים אלה יהיו בנוסף לשטח הציבורי העל קרקעי ובנוסף לשטחי החניה ובמסגרת השטחים המותרים בתת קרקע ולא יבואו על חשבון שטחי השירות של השימושים האחרים.

יד - בכל תחום התכנית יוקצו 1,500 מ"ר עבור הקמת מתקנים זמניים לטיפול במים.

טו - תותר תוספת קומות מרתף בייעודי הקרקע השונים, ללא תוספת זכויות בניה, ככל שנדרש למיצוי זכויות.

טז - שטחי השירות המצויינים מתחת הכניסה הקובעת, המיועדים לחניונים, ישמשו עבור כל שימושי השירות המותרים מתחת הכניסה הקובעת, למעט מחסנים למגורים. שטחי השירות שצוינו מתחת הכניסה הקובעת ביעודים הכוללים מגורים לסוגיהם, ישמשו למחסנים דירתיים.

יז - בייעודים: מגורים ומסחר, מגורים ותעסוקה, דיור מיוחד, מלונאות, תעסוקה, מסחר תעסוקה ותיירות, ועירוני מעורב שבהם הותרו שימושים עיקריים בשתי קומות המרתף העליונות, סך כל השטח המצויין בטבלה כשטח שירות מתחת לכניסה הקובעת, ישמש הן למטרות שירות והן לשימושים העיקריים הנ"ל, ולא יתווסף עליו שטח.

יח - תותר תוספת 14 מ"ר עיקרי לכל יח"ד לצורך מרפסת בלבד.

יט - תותר תוספת 7 מ"ר עיקרי לכל יחידת אכסון מלונאי לצורך מרפסת בלבד.

כ - בכל היעודים: תותר המרה משטח עיקרי לשטח שרות.

כא - בשימושי מגורים בלבד, במגרשים בבעלות המדינה: חלק מיחידות המגורים יקבעו כדירות להשכרה.

כב - בייעוד מבנים ומוסדות ציבור המשמשים למגורים: ניתן להעביר שטחי שירות למתקנים הנדסיים מעל הכניסה הקובעת בהתאם לסעיף 4.8.2 (ס"ק 5א').

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תתאפשר המרת שטח ציבורי בנוי לחצר בנויה ולהיפך.

(2) יחידות הדיור מיועדות לדיור מוגן.

(3) מספר יחידות הדיור בטבלה משקף את מספר חדרי המלון. תתאפשר גמישות במספר חדרי המלון בכל מגרש, ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים בכל מגרש, וללא שינוי במספר חדרי המלון בתחום התכנית.

(4) בתא שטח 2401 תותר גמישות בזכויות בין שימושי תעסוקה ללוגיסטיקה בשטח של עד 1,000 מ"ר.

(5) בתא שטח 2401 תותר המרת זכויות שטחי שירות תת-קרקעיים לשטחים עיקריים עבור מרכז ייצור אנרגיה ואחסון בהיקף של עד 3,000 מ"ר.

(6) בתא שטח מס' 2501 יותר שילוב של שטחי תעסוקה בקומות המגדל המלונאי עד היקף של 10,000 מ"ר ברוטו.

(7) יחידות הדיור מיועדות להשכרה (דיור בהישג יד).

(8) השטח הוא שטח כולל לעיקרי ושרות.

(9) את שטחי השרות התת"ק ניתן להמיר לשטחים עיקריים עבור השימושים המותרים בתת"ק למגרש זה.

(10) במוקדי הפיתוח בתאי שטח 270B-270F כלל זכויות הבניה עבור מסחר כוללות גם שימושי הסעדה, תרבות ופנאי ושירותים כלליים לטובת הציבור.

(11) הזכויות המופיעות בטבלה 5 לתא שטח מס' 2000 מתייחסות לבניה חדשה בלבד והן מתווספות לשטחי מגדל הפיקוח הקיים בתא שטח זה.



תכנון ומב'
מונה הדפסה 106



תכנון ומב'
מונה הדפסה 106



תכנון זמין
מונה הדפסה 106



תכנון זמין
מונה הדפסה 106

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

א. כללי

1. תכנון ועיצוב המבנים והשטחים הפתוחים במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, בכל תא שטח יעשה בהתאם ל"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני ברובע שדה דב", למעט תאי השטח 2601-2611 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

ב. קווי בניין

1. במקומות בהם מסומן קו הבניין 0 תחויב היצמדות לקו הבניין לאורך 75% לפחות מאורכה של חזית המגרש בכל דופן של המגרש בה מסומן קו בניין 0. היצמדות הבינוי נדרשת בלפחות שש הקומות התחתונות במבנה.

2. בבנייה מרקמית חזיתות הבניין בקו בניין אפס יהיו המשכיות לכל גובה הבניין. בכל חזית תותר נסיגה אחת בכל בניין, מעל הקומה השביעית ובאגפים מלאים. תותר קומת דירות על הגג בנסיגה של לפחות 2.5 מ' מחזית הבניין לרחוב.

3. במבני ציבור בתאי שטח A-B 2607 בהם מסומן קו הבניין 0 לכיוון דרכים יש עדיפות להצמיד את הבינוי לקו בניין קדמי לאורך 60% לפחות מאורכה של חזית המבנה. בתאי שטח מס' 2600-2606 ביעוד מבנים מוסדות ציבור אין חובת בינוי בקו 0.

4. המרחק בין שני מבנים באותו מגרש יהיה לפחות 8 מטר או בנייה בקיר משותף. בבניין העולה על גובה 9 קומות יהיה המרחק לפחות 12 מ' או בנייה בקיר משותף.

5. לעת קידום 'תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח' תתאפשר גמישות בקביעת מרחק בין המבנים באותו מגרש.

6. תכסית גג עליון לא תפחת מ-65% משטח הקומה הטיפוסית.

ג. טיפוס הבינוי :

1. הבניה תרוכז לאורך הרחובות וסביב חצרות פנימיות ושטחים למעבר לציבור. כל זאת לפי נספח הבינוי של תכנית זו.

2. ככלל, הבניה תתחלק לשני טיפוסים עיקריים :

א. בניה מרקמית המאופיינת בבינוי מלווה רחוב עד גובה 9 קומות.

ב. בניה מגדלית מעל גובה 9 קומות.

ד. חזית מסחרית וחזית פעילה

1. בכל המגרשים בייעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע, יחויבו שימושי מסחר, משרדים, שירותים בעלי אופי ציבורי, לובי למגורים או למלון לאורך לפחות 75% מהחזית הבנויה בכל דופן של המגרש בה מסומנת חזית מסחרית.

2. החזית המערבית הפונה אל רחוב הים ופארק החוף תהיה ברובה חזית פעילה לא אטומה.

ה. סטיו/קולונדה

1. במקומות בתשריט בהם מסומן סטיו יבנה סטיו בעומק של 5 מ' רציף ואחיד לאורך הרחוב לאורך 75% לפחות מהחזית הגובלת ברחוב. בחלקי החזית בהם לא ייבנה סטיו יישמר מעבר ציבורי בקומת הקרקע בעומק של 5 מ'.

2. גובה הסטיו במבן יקבע ב'תכנית הבינוי והפיתוח האדריכלי', ולא יפחת מ-4.5 מטר נטו יחסית למפלס הסמוך ברחוב בכל נקודה ונקודה.



3. השטח שתחת הסטיו יפותח כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי רציף ללא מכשולים והפרעות ברוחב שלא יפחת מ-3 מ'.
4. בנקודת קצה של הסטיו כפי שמסומן בתשריט ניתן להמשיכו כ-14 מ' לרחוב ניצב, לצורך המשכיות עיצובית והמשכיות המסחר.
5. פתרון הצללה, באם ישולב בסטיו, יהיה אחיד לכל אורך הרחוב ויקבע ב'תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח'.

ו. תכנית הבניין :

1. בכל מגרש ישמרו 20% שטחים פנויים מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה) ומכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף מחלחל).
2. השטח ללא תכנית לא יפוצל לשטחים קטנים מ-100 מ"ר וככל הניתן יוצמד לשטח פנוי מתכנית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.
3. תכנית הבינוי המינימלית במגרשים בייעודים מגורים ומסחר, מגורים ותעסוקה, דיור מיוחד, תעסוקה, מלונאות, מסחר תעסוקה ותיירות, ועירוני מעורב היא 45% משטח המגרש.

ז. גובה קומות

1. גובה קומת מגורים לא יפחת מ-3.3 מ' ברוטו ולא יעלה על 4 מ' ברוטו.
2. גובה קומת המסחר ו/או תעסוקה/מלונאות לא יפחת מ-4 מ' ברוטו ולא יעלה על 6 מ' ברוטו.
3. קומת הכניסה הראשית לשימושי מגורים ותעסוקה בכל הבניינים תכלול מבואה בגובה שלא יעלה על 6 מ'.

ח. הוראות סביבתיות :

1. ככלל יופנו כלל פליטות מזהמי האוויר התוך מבניים מהמקורות השונים אל עבר גג המבנה, תוך תכנון פירים מתאימים לכלל המערכות הטכניות של המבנה (כגון אשפה, גנרטור, או אוורור חניונים) והכנת תשתית לשילוב פירים במבני המסחר, המלונאות והתעסוקה המתוכננים במקום. לשימושים שונים באותו מבנה יהיו פירים נפרדים.
2. ארובת פליטה מחניון תת קרקעי תוצב על גג המבנה שמעליו או במיקום אחר אשר יאפשר פיזור מזהמים נאות.
3. בכל שטח התכנית תותר הקמת מתקנים לדיגום ולטיפול בזיהום מי תהום. מיקום המתקנים יתואם עם רשות המים.
4. לא יותרו תחנות תדלוק בכל שטח התכנית. האמור לא יחול על תחנות לטעינה חשמלית.
5. תכנית העיצוב של מגרשים הסמוכים לפארק החופי, תתייחס להשפעה אפשרית של הבינוי על הפארק בהיבטים בעלי השפעה אקולוגית.

6.2 בינוי ו/או פיתוח

- א. כניסות למבנים
1. מפלס הכניסה לכל המבנים יהיה במפלס המדרכה הסמוכה. במסגרת 'תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח' למגרש שלם ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו רק בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך.
2. ככל הניתן, הכניסות הראשיות למבני המגורים ימוקמו לכיוון הרחוב. תתאפשר כניסה משנית מכיוון החצרות הפנימיות ומהשטחים שהוגדרו כזיקת ההנאה.
3. הכניסות למבני המגורים לכיוון הרחוב ישולבו בחזית המסחרית.
4. הכניסות לחניונים תת קרקעיים יתוכננו כפתח בחזית הבנויה בתוך תחום המבנה, ולא בשטחים הפתוחים שבין המבנים.

5. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב הפרדה ככל הניתן בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה, הפרדה זו תוצג ב'תכנית עיצוב האדריכלי והפיתוח'.

ב. גגות ומרפסות:

1. תכנון הגגות יוצג בתכנית עיצוב ופיתוח באופן שיאפשר ניצולם לטובת יצור אנרגיה, ניהול נגר ושימושים לרווחת הדיירים. חלק מגג הבניין ישמש כגג פעיל הנגיש לכל דיירי הבניין. חלוקה בין אזורים פעילים לטובת הדיירים לבין שטחי שירות ותפעול תוצג ב'תכנית עיצוב האדריכלי והפיתוח'.

2. תכנון המרפסות ייעשה על פי הנחיות שייקבעו ב'תכנית עיצוב האדריכלי והפיתוח' אשר תתייחס בין השאר למיקום המותר של מרפסות גג, מיקומם של מתקנים טכניים במרפסות ולפרטים העיצוביים כגון מעקות והכל בהתאם למסמך ה'הנחיות לעריכת תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי'.

ג. בריכות:

1. תכנון הבריכות ייעשה על פי הנחיות שייקבעו ב'תכנית עיצוב האדריכלי והפיתוח' אשר תתייחס בין השאר למיקום המותר של הבריכות בבניין וזאת בהתאם למסמך 'הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני ברובע שדה דב'.

2. יותרו בריכות אקולוגיות למטרות מיתון אקלים ונוי בשטח החצרות הפנימיות, הבריכות לא ימוקמו כדופן לרחוב.

ד. חומרי גמר:

1. תכנון חומרי הגמר ייעשה על פי הנחיות שייקבעו ב'תכנית עיצוב האדריכלי והפיתוח' אשר תתייחס בין השאר לחומרים, לגוונים ולהיבטי הסינוור, הבוהק והחום, וזאת בהתאם למסמך 'הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני ברובע שדה דב'.

ה. הנחיות מיוחדות-מיקום ותכנון מגדלים:

1. השטח המסומן בתשריט כ-"הנחיות מיוחדות ב' " הינו עבור המיקום המותר לבניה מגדלית.

2. השטח המסומן הינו מירבי. באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, תותר גמישות של 6 מטר כלפי פנים המגרש בכפוף לעריכת בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי המגרשים הגובלים. בכל מקרה המרחק בין שני מגדלים סמוכים שאינם באותו מגרש לא יפחת מ- 16 מ'.

3. בבנייה מגדלית היחס בין תכסית לגובה הבניין יבחן בשלב "תכנית עיצוב האדריכלי והפיתוח".

4. יותרו קומות מסד בחזית לרחובות, בגג המסד יותרו שימושים לרווחת הדיירים ומשתמשי הבניין.

ו. מרתפים ושימושים בתת הקרקע:

1. תותר הקמת מרתף עד 80% משטח המגרש.

2. גובה קומת המרתף ייקבע ב'תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח' בהתחשב בין השאר באפשרות ההמרה העתידית לשטחים עיקריים.

3. ניתן יהיה לחבר בין חניונים סמוכים וכן להשתמש ברמפות ככניסה משותפת עם רישום זיקות הנאה הדדיות בין שני המגרשים בתת הקרקע. מפלסי החניונים התת קרקעיים במגרשים צמודים יתואמו זה עם זה על מנת לאפשר מעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים. בסמכות מהנדס העיר לפטור מתיאום זה ככל שיוכח כי תיאום המפלס אינו אפשרי מטעמים הנדסיים או





אחרים. 4. רמפת הגישה לחניון בתת הקרקע תמוקם כחלק מהמבנה/המבנים. לא תותר רמפת גישה לחניון חיצונית למבנה. 5. מיקום הכניסה לחניון יהיה בהתאם לנספח התנועה. ניתן יהיה לסטות ממיקום זה במסגרת 'תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח' בתיאום עם התכנון לביצוע השטחים הציבוריים. 6. גובה שתי קומות המרתף העליונות ייקבע בתכנית העיצוב ויכול שיעלה על 4 מ'. ז. מגרשים למבני ציבור : 1. תכנון ומימוש שטחי המסחר בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יעשה בד בבד עם תכנון ומימוש השטחים הציבוריים. 2. בתוך המגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור תתאפשר הקמת מבנים בעלי קיר משותף. תותר הקמת מספר מבנים בתא שטח אחד במוסדות שייקבעו על פי 'תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח'. 3. הבינוי לכל השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור יפורט כולו ב'תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח'. 4. ככל הניתן לא ימוקמו גדרות כלפי הרחוב. 5. במגרשי מבני הציבור הצמודים לפארק הלינארי ולפארק המסלול יותרו שימושים לצרכים תפעוליים של הפארק, כדוגמת מחסנים, חדרי אשפה וכיוצא בזה, ושולבו במבנה הציבור ככל שיידרש, בשלב תכנית העיצוב למגרש.	6.3 בינוי ו/או פיתוח א. הוראות בינוי לשטחים הציבוריים הבנויים כהגדרתם בתכנית זו : 1. השטחים הציבוריים הבנויים, החצרות והחניות הצמודות להם ככל שיישנן יבנו במקשה אחת יחד עם השטחים הסחירים באותו מגרש. 2. במידה ויוכח תכנונית כי לא ניתן למקם את השטחים הציבוריים במבנה נפרד ו/או באגף נפרד, יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. 3. השטחים הציבוריים יהיו רציפים, רגולריים ואיכותיים. מיקומם הסופי ופריסתם ייקבעו בתכנית העיצוב. 4. היקף השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים במבנה יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים. 5. זיקות הנאה לא יעברו דרך השטחים הציבוריים ולא על חשבונם. 6. שטחים ציבוריים בנויים, ושטחי החצר הנלווים להם לפי העניין, לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון : כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון : תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר. 7. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים הבנויים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב, ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ויהיו בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים המותרים. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר. 8. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות ככל הניתן מהשימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר. 9. מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) יהיו נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים
--	--

שטחים ציבוריים בנויים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב. 10. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים הבנויים 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. 11. החצרות המוצמדות לשטחי הציבור הבנויים יהיו רגולריות ויכללו קירוי, גדרות וסגירות ככל שיידרשו. במידה ולא ניתן לתכנן חצר במפלס הקרקע יש לתכנן כמרפסת מקורה או שטח גג קומת מסד בצמוד ובאותו מפלס של השטח הציבורי. תתאפשר הוספת מצללות, סככות צל, או קירוי למניעת נפילת חפצים, עד גבולות המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 12. לשטחים הציבוריים הבנויים יוצמדו מקומות חניה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. תקן החנייה לדו גלגלי יהווה תקן מינימום. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים. 13. ככל שידרשו מקומות העלאה והורדה עבור השטחים הציבוריים הבנויים הם יתוכננו בתת הקרקע ובקרבת הגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי. במסגרת תכנית העיצוב/היתר הבניה ניתן יהיה לשנות את מיקום הורדת והעלאת הנוסעים באישור מהנדס העיר. מיקום ומספר מקומות העלאה והורדה יעשה בתיאום עם הגורמים העירוניים הרלוונטים. 14. אחוז החלחול משטח החוף המוצמד לשטחי ציבור בנויים לא יעלה על אחוז החלחול המוגדר בתכנית. 15. בקומות על קרקעיות המצויות בצמידות: מעל, מתחת ו/או בסמוך לשטחים הציבוריים הבנויים, לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אוויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. 16. לא תותר העברת תשתיות מכל מין וסוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר. ב. הוראות בינוי לשימושי מסחר ולתעסוקה במגרש מעורב שימושים: 1. תובטח הפרדת כניסות ככל הניתן בין מגורים לשימושי מסחר ותעסוקה ושטחים ציבוריים. 2. תובטח הפרדת מערכת האוורור של שטחי המסחר והתעסוקה. 3. תובטח הפרדת פסולת מגורים ממתקני פסולת של שימושי מסחר ותעסוקה. 4. יובטח פתרון לפריקה והטעינה לחלק המסחרי. 5. יובטח קיום חדר מחזור. 6. לכל שטחי המסחר יתוכננו פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון, ואם אין גג עליון, מעל מעקה הגג. מיקום הארובות יתחשב במרחק ובגובה של מבנים סמוכים.	
---	--

הוראות פיתוח

6.4

א. הוראות כלליות: 1. השצ"פים בתחום התוכנית יתוכננו באופן המשמר את המערכת האקולוגית המקומית ומתבסס על פיתוח אקסטנסיבי ושטחי אל געת, לצד גינון באמצעות מינים מקומיים. 2. ניתן להקים בריכות עונתיות בתחום השצ"פ והפארק. 3. במהלך ביצוע העבודה ינקטו האמצעים שימנעו פגיעה בשצ"פים ובפארק ככל שבוצעו. ב. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתאי שטח סחירים: 1. הבניה לאורך חזיתות המגרש תהיה רציפה על פי ההגדרות בתכנית זו וישולבו בה מעברים בזיקות הנאה לציבור בהתאם לתשריט.	
--	--

2. כל השטח הלא בנוי בכל המגרשים הסחירים יהיה שטח בזיקת הנאה לציבור, למעבר ושהייה של הולכי רגל. זיקות ההנאה יאפשרו חציה של המגרש, מבטים ותנועת אויר בין הרחוב לפני המגרש. זיקות ההנאה יתוכננו בתכנית העיצוב האדריכלי, תוך חיבור לזיקות הנאה במגרשים הסמוכים.

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

4. שטחי נטיעה בחצר הפנימית יהיו על פני קרקע טבעית או לחילופין על גבי גג חניון כאשר בית הגידול יהיה לפחות 1.5 מטר מתקרת החניון, ובעדיפות במפלס המעבר עד כמה שניתן.

5. ככלל, לא תותר הוצאת אוויר מחניונים ופליטות בתחום הפיתוח וזיקות ההנאה.

6. לא יתאפשרו גדרות למעט לצרכי בטחון ובטיחות ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' ובצמוד לשטחי ציבור בנויים.

7. פיתוח החצר הפנימית והמעברים לציבור יהיה בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.

8. העירייה תוכל לדרוש שהשטח בזיקת הנאה יהיה בתחזוקה עירונית.

ג. חצרות פנימיות

1. החצרות הפנימיות ישמשו כמרחב לשימוש כלל הציבור במשך כל ימות השנה ושעות היממה.

2. בכל מגרש בו הוקמו שטחי ציבור מבונים המיועדים לגן ילדים/מעונות יום, ישוך שטח חצר על פי ההקצאה הנדרשת בתדריך הרלוונטי להקצאות לצורכי ציבור.

3. החצר הפנימית תוגדר על ידי הבינוי בהיקפה.

4. החצר הפנימית של המגרש תהיה פתוחה לשמיים. תתאפשר הבלטה לחצר הפנימית של

אלמנטים בנויים עד 10% משטחה הכולל של החצר בקומת הקרקע.

5. לא תותר הצמדת חצרות לשימוש כלשהו למעט האמור בס"ק 2.

6. לא תותר יציאה מדירות מגורים לחצרות/גנינות.

7. כאשר החצר הפנימית תהיה מעל גג חניון יש להבטיח בית גידול בעומק של לפחות 1.5 מטר נטו.

8. בתחום החצר תותקן מערכת ניקוז והשקיה התואמת נטיעה בבית גידול מנותק.

ד. נטיעות במרחב במגרשים שאינם ציבוריים:

1. עומק הקרקע בשטחי גינון מעל חניונים ומתקני תשתית לא יפחת מ-1.5 מ' נטו.

2. השטח הפתוח מעל גגות החניונים יפותח כשטח בעל מאפיינים של שטח ציבורי פתוח.

6.5 בניה ירוקה

1. מבנים בתחום התכנית יתוכננו באופן מחייב על פי תקן 5282 לטובת עמידה במדדי יעילות אנרגטית המפורטים בנספח מס' 1 להוראות התכנית, ובהתאם למדיניות העירונית.

2. מבנים בתחום התכנית יתוכננו באופן מחייב על פי תקן 5281 לטובת עמידה במדדי בניה ירוקה המפורטים בנספח מס' 1 להוראות התכנית, ובהתאם למדיניות העירונית.

6.6 תנועה

א. חניית רכב

1. תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יעלה על 1:1 (כולל חניית אורחים).

2. תקן החניה למסחר יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:50 מ"ר מסחר, הנמוך מביניהם.

3. תקן חניה בתעסוקה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:240 מ"ר תעסוקה, הנמוך מביניהם.

4. תקן החניה לייעוד ולשימוש מבנים ומוסדות ציבור יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:100 מ"ר.
5. במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי תיקבע חפיפה בין שימושים שונים הפועלים בשעות שונות באותו מרחב, לצורך הקצאה מצומצמת של מקומות חניה עבורם.
6. 10% לפחות ממקומות החניה בחניונים ציבוריים יוקצו עבור רכב שיתופי.
7. לא תותר חניית רכב מכל סוג שהוא בתחום המגרש על פני הקרקע למעט רכב חירום ותפעול ואחזקה.
8. הצמדת חניות תתאפשר בשימוש למגורים בלבד. בחניות המיועדות לשטחים שאינם למגורים לא תותר הצמדה של מקומות החניה. כל שטח החניון למעט שטחי החניה המוצמדים ינוהל כחניון ציבורי.

ב. חניונים

1. מספר הכניסות לרכב לכל מגרש יהיה המזערי המתאפשר על פי ההנחיות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
2. מפלס תקרת החניון העליון יאפשר התקנת בתי גידול לעצים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' נטו וללא הבלטת מפלס האדמה בבתי הגידול ממפלסי הפיתוח שסביבו.
3. שתי קומות החניה העליונות יתוכננו כך שתתאפשר הסבתן לשימושים עיקריים.
4. לא תתאפשר גישה לחניונים המיועדים לרכב פרטי מרחוב אבן גבירול.
5. כל חניון תת קרקעי יכלול תשתית לטעינה חשמלית של רכבים ואופניים, עמדות הטעינה יותקנו בהתאם למדיניות העירונית לבניה בת קיימא.
6. קומת החניה העליונה בייעודי תעסוקה ומלונאות תתוכנן כך שתאפשר חניה למשאיות.
7. פתרון הוצאת אור מחניונים בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
8. ככל שתידרש השפלת מי תהום, בכפוף לאישור רשות המים.

ג. פריקה וטעינה

1. ניתן יהיה להסדיר פתרונות לפריקה וטעינה למסחר המלווה את הרחוב כחלק מרצועת החניה, לאורך הרחוב לפי מדיניות העירייה, במרכז הלוגיסטי המקומי, או בחניון התת הקרקעי במגרשים בהם מותרים שימושי מסחר עבור כלי רכב קטנים בלבד.
2. ב'תכנית העיצוב והפיתוח' יוגדרו האמצעים הנדרשים על מנת למזער מטרדים והפרעות למגורים ולהולכי הרגל.
3. עבור בתי מלון ובתי חולים, יתוכנן במגרש חניון תפעולי שיאפשר פריקה וטעינה.

ד. חניית לאופניים

1. מיקום חניות למשתמשי הבניין הקבועים ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ובהתאם למדיניות העירונית.
2. מיקום החניה לאורחים יקבע ב'תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח'.
3. תקן החניה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה אך לא יפחת מ-2.5 מקומות חניה לכל דירה במגורים, 1:40 מ"ר במסחר, 1:50 מ"ר בתעסוקה, 1:10 מיטות במלונאות, 5 מקומות חניה לכל כיתה בבי"ס יסודי ו-10 מקומות חניה לכל כיתה בבי"ס על יסודי.
4. טעינה חשמלית לאופניים תידרש על פי המדיניות העירונית לעת עריכת תכנית העיצוב האדריכלי.
5. על מנת לשמור על אופי המרחב הציבורי בייעודים מגורים ומסחר, מגורים ותעסוקה, דיור



מיוחד, תעסוקה, מלונאות, מסחר תעסוקה ותיירות, ועירוני מעורב, תותר חניית אופניים בקומת הקרקע רק בתחום תכנית המבנים המאושרים.

ניהול מי נגר

6.7

1. תכנית הבינוי התת קרקעית המירבית בכל אחד המגרשים היא 80%. השטח הנותר ישמש לצורכי חלחול וויסות הנגר ולנטיעות.
2. תכנון מערכת הניקוז יהיה כזה שסופות תכן בתדירות של 1:100 שנה יזרמו לכל היותר בדרכים אך לא יציפו בשום מקרה את המגרשים ואת המתקנים ההנדסיים.
3. תכנון המגרשים לבינוי יכלול איסוף מי גגות הבניין והמרפסות למרזבים שיועברו לקידוחי חלחול בשטח הפנוי בתחום המגרש. מהנדס העיר רשאי לאשר הקלה בנידון על בסיס סקר הידרולוגי.
4. בכל המגרשים הכוללים מגורים הנגר ייאסף ויושהה בגינן מעל מרתפים בהיקף של 30% משטח התכנית התת קרקעית במגרש. ניתן יהיה להפחית מהיקף הגגות הירוקים לטובת גגות כחולים המחוברים לקידוחי החדרה.
5. עודפי נגר בתחום המגרשים ו/או נגר מהגינן מעל המרתפים יופנו לשטח ציבורי לא מבונה הגובל במגרש. האמצעים להפניית עודפי הנגר יתוכננו באופן שלא יפריע לתנועת ולבטיחות הולכי רגל במרחב.
6. בבקשה להיתר בניה יפורטו שיטות תחזוקה ותפעול המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.
7. תכנון מפורט לניהול נגר ייעשה באופן המבטיח עמידה בדרישות הוראות הניקוז בהנחיות גורמי הניקוז המוסמכים.
8. במגרשים החלים באזור עדיפות להחדרה בהם לא ימצא זיהום מי תהום תינתן עדיפות, ככל הניתן, לאמצעים שהינם קידוחי החדרה של מי הגגות. יש להעדיף הקמה של מערכות החדרת מי הגגות בשצ"פים. אין להחדיר נגר שמקורו גגות ירוקים.

ביוב

6.8

- א. הוראות כלליות:
1. פיתוח הדרכים והמגרשים בתחום התכנית יהיה במפלס מינימלי ברום +5.50 המהווה את מפלס הגלישה מתחנת שאיבה רידינג של איגודן.
 2. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב.
 3. מיקום מתקני תחנת שאיבה לביוב, תחנת שאיבה למי קיץ ומתקני טיפול במים אפורים בתחום השטחים הציבוריים ייקבע ב'תכנית התשתיות והפיתוח'.
 - ב. תשתית מי הקולחין ("מים אפורים"):
 1. מבנים הכוללים שימושי מגורים יכללו הפרדת מערכת מים אפורים.
 2. יאספו ויטופלו מים אפורים בהירים בלבד (כיוירי רחצה, מקלחות ואמבטיות).
 3. לא יינתנו היתרי בניה ללא הצגת הפרדת מערכת מים אפורים בנספח הסניטרי של כל מגרש לפי הנחיות משרד הבריאות.
 4. חיבור המגרשים למערכת איסוף המים האפורים יעשה בשלבים המפורטים להלן, בהתאם להנחיות מהנדס העיר:
 - בשלב ראשון יחוברו כ- 1,000 יחידות דיור לצורך אספקת מים בנפח של 140 מ"ק/יום.
 - בשלב השני יחוברו כ- 3,400 יחידות דיור נוספות לצורך אספקת מים בנפח של 440 מ"ק/יום.
 - שינוי השלבים וקביעת שלבים נוספים יתאפשרו באישור מהנדס העיר.
 5. ככל שיידרש תותר הקמה של מתקני טיפול במים אפורים ואמצעים לאיגום תוצרי המתקן בשטחים הציבוריים הפתוחים.
 6. מערכת המים האפורים תשמש להשקיית השטחים המוגנים הציבוריים בלבד. השטחים

להשקיה יקבעו ע"י העירייה.

7. מתקני טיפול במים אפורים ואמצעים לאיגום תוצרי המתקן יוקמו בשטחים הציבוריים הפתוחים. תשריט התכנית/נספח התשתיות כוללים סימון סכמטי של המתקנים מיקומם המדויק של המתקנים ייקבע בשלב התכנון המפורט, יאפשר נגישות לתחזוקה שוטפת ויקבע בהתאם לצורך באישור מהנדס העיר ומשרד הבריאות.

8. תשתית המים האפורים תתוכנן באופן שיאפשר גלישה למערכות הביוב הציבוריות בעונות הגשומות ובעת תקלה.

9. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי המים האפורים.

10. תכנית 'העיצוב האדריכלי והפיתוח' תכלול בין השאר הוראות לשילוט וסימון מכלי המים הנאספים, צנרת מערכת המים הנאספים ואביזריה.



6.9

חשמל

א. הוראות כלליות

1. מתקני החשמל ימוקמו בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ובהתאם להיתרי סוג מכוחו.

ב. תחנות השנאה :

1. תותר הקמת תחנות השנאה בתת הקרקע. בייעודים בהם מותרת הקמת מבנים, תחנות ההשנאה ישולבו במבנים.

2. תתאפשר הקמת תחנות השנאה עיליות זמניות בשטחים ציבוריים הפתוחים ובתחום הדרך, לצרכי הספקת החשמל לתשתיות ציבוריות ועבור חיבורי חשמל לצרכי בניה.

3. תבוצע סימולציית שטף מגנטי לתחנות השנאה ויתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת בכפוף להיתר סוג והיתר הפעלה.

ג. מערכות להפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים :

1. לתכנית זאת נלווה נספח אנרגיה המתייחס להיקפי הצריכה, הייצור ופוטנציאל אגירה בתחום התכנית.

2. בכל מגרש תופק אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף המפורט בנספח מספר 1 להוראות התכנית. חלוקת ייצור האנרגיה בין המבנים שבמגרש תקבע בהתאם לתכנון של כל הבניינים במגרש, באופן שיחייב את היתרי הבניה של כלל המבנים במגרש.

3. ניתן להתיר ולתכנן הקמת מערכות להפקת אנרגיה בטכנולוגיות שונות בכפוף לבדיקה סביבתית מתאימה.

4. לכל מתקן ייצור אנרגיה לסוגיו השונים נדרשת חוות דעת סביבתית בנושאים של רעש, איכות אויר, קרינה וכו'.

5. אגירת אנרגיה תתאפשר בהתאם למדיניות העירייה ובתיאום עם היח' הסביבתית.

ד. מרכז אנרגיה

1. בסקר האנרגיה קבועים מתחמי אנרגיה. בכל מתחם יוקם מרכז אנרגיה.

2. מיקומם הסופי של מרכזי האנרגיה ייקבע ב'תכנית התשתית והפיתוח'. המרכזים ימוקמו ככל הניתן במגרשים בהם מסומן הסימבול 'מתקן אנרגיה' בנספח התשתיות. בסמכות הוועדה המקומית לקבוע מיקום אחר למתקנים.

3. מרכז האנרגיה, שטחו ומרכיביו ייקבעו בתכנית תשתיות ל'מתחם האנרגיה'. בכל מקרה לא יותרו מתוקף תכנית זו מרכזי אנרגיה המבוססים על גז טבעי.

4. תכנון מרכז האנרגיה יאושר על ידי הרשות להגנת הסביבה בעיריית תל אביב-יפו ורשות הכבאות.



5. הקמת מרכז אנרגיה כאמור תותר בהתאם להנחיות להלן : - מרכזי האנרגיה ימוקמו בתת הקרקע של תאי שטח ציבוריים שאינם מוסדות חינוך או הקצאה מבונה בתת הקרקע או בקומה טכנית במגרשים סחירים במבנים שאינם כוללים מגורים , בייעודים בהם הותר שימוש זה, בתנאי שיתאפשר אורור מתאים וגישה נוחה ממפלס הקרקע. 6. המגרשים הכלולים בכל מתחם אנרגיה יתחברו למרכז האנרגיה של אותו מתחם. מגרש יוכל להתחבר למרכז אנרגיה של מתחם אנרגיה אחר באישור מהנדס העיר.	
תשתיות	6.10
א. הוראות כלליות : 1. לצורך הקמת שטחי ציבור (דרכים, שבילים, פארקים וכדומה) לרבות הרכבת הקלה, יתאפשר ביצוע מדרונות סוללה במגרשים סחירים המיועדים לבנייה, כל עוד לא הוגשה בקשה להיתר למימוש זכויות הבניה במגרשים אלה. 2. יותר מעבר תשתיות ציבוריות במגרשים פרטיים בתת הקרקע בתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש, בתחום הסטיו (קולונדה). 3. כל התשתיות שיכולות להיות תת קרקעיות, ובכלל זה חשמל (למעט עמודי תאורה וארונות חלוקה), מים, ביוב, ניקוז, גז, תקשורת וכד', תהיינה תת-קרקעיות. 4. ארונות החלוקה, מוני מים ראשיים, הידרנטים פרטיים וכל תשתית אחרת שנדרשת לגישה לצרכי תחזוקה, יותקנו כחלק מקומת הקרקע של מבנים באופן המאפשר גישה כאמור. 5. ארונות תשתיות עירוניות (לרבות תאורה, רמזורים, ראשי מערכת השקיה, חשמל וכיוצא בזה) יוטמעו במגרשים הפרטיים הגובלים ויתואמו ב'תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח'. 6. תובטח הפרדה מוחלטת של מערכת הניקוז ממערכת הביוב. 7. ישמרו מרחקי הפרדה בין חדרי שנאים ועמדות חשמול לבין אזורי שהייה ממושכת/שימושים רגשים. ב. מתקנים ו/או שימושים זמניים : 1. הקמתם של אתרי התארגנות, מתקני גריסה, מחנות קבלן ו/או מפעלי בטון זמניים לצורך ביצוע התכנית לא תותר בתחום 100 מ' מקו החוף כפי שמסומן בתשריט. מיקומם של אלו טעון אישור מהנדס העיר. 2. הצבת מתקני טיהור קרקע ומים זמניים תותר בכל שטח התכנית. 3. לא תותר תוספת זכויות בניה לצורך השימושים הזמניים הנ"ל, וניתן יהיה לעשות באופן זמני שימוש בסל הזכויות הקיים בתכנית לצורך שימושים זמניים אלה, הכל בהתאם להנחיות מהנדס העיר. ג. תשתיות רכבת קלה : 1. ביצוע של עוגנים ארעיים לתוך רצועת המסילה ברחוב אבן גבירול, ככל שהותר על פי תת"ל 71, יהיה בכפוף להסכם עם חברת נת"ע. ד. פינוי פסולת פניאומטי ומיחזור : 1. המערכת הפניאומטית במגרשים הפרטיים תתוכנן במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח. 2. בכל המגרשים תחול חובת התחברות לתשתית הפניאומטית. 3. תתאפשר גישה תפעולית לרשות המקומית לחדרי המגופים והתשתיות בשטח המגרש הפרטי בכל עת.	

4. למתקני טיפול בפסולת, ינקטו כל האמצעים למניעת רעש וזיהום אויר בכפוף לחוות דעת אקוסטית ואיכות אויר אשר תועבר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה. 5. הוראות הקמת ותפעול המערכת במגרשים לבנייה, והחובה להתאמתה באופן מלא למערכת בשטחים הציבוריים, יעוגנו בתכנית העיצוב ו/או בבקשות להיתרי בניה. 6. במגרשי הבניה יוקמו חדרי מיחזור בהתאם להנחיות מהנדס העיר אשר יוצגו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. ה. מסדרון תשתיות תת קרקעי - קו איגודן ראשי: בתחום מסדרון התשתיות יחולו המגבלות הבאות: 1. לא תותר כל בניה, מעל ומתחת לקרקע, למעט פעולות בניה הקשורות במישרין לקו הביוב. 2. כל עבודת פיתוח ותשתיות תותנה בתיאום עם חברת "איגודן" ובאישורה מראש. 3. תובטח אפשרות גישה חופשית לחברת "איגודן" לטובת תחזוקת הקו הקיים, החלפתו או התקנת קו חדש במקביל לו. 4. שוחות בקרה לביוב ימוקמו במקומות נגישים לאחזקה (כגון: שטחי גינון, איי תנועה, מדרכות, שבילי אופניים, מעברים בין חניות), אך לא יותר להקים חניות או מיסעות מעל שוחות הביוב. 5. תכנון חפירה ודיפון למגרשים הסמוכים לקו איגודן יתואמו מראש עם איגודן לפני מתן היתר בניה. 6. אין לבצע עוגני קרקע לכיוון קו איגודן, ברדיוס מגן של 5 מטר מכל צד של דופן הקו. 7. בתחום החופף לרצועת המתע"ן בהתאם לסימונה בתשריט המצב המוצע, יחולו הוראות תת"ל/71ג.	
--	--

שמירה על עצים בוגרים

6.11

1. לתכנית זו מצורף 'נספח עצים בוגרים' הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות 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 קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. 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 האזורי/עירוני. 4. עצים המסומנים לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.	
---	--

מגבלות בניה לגובה

6.12

1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים וארובות על המבנה ועזרי בניה. 2. לטובת הנחיות סימון נדרש להעביר לנציג שר הביטחון בועדה המחוזית את פירוט המבנים	
---	--

בתיחום בשלב התכנון המפורט.

3. הגובה האבסולוטי של המבנה יכלול ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון, ואם אין מעל מעקה הבניין.

4. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית:

א. יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בועדה המחוזית תל אביב. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

ב. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה באמצעות פנייה לפורטל "שער האריות" של מערכת הביטחון ובאמצעות נציג שר הביטחון לועדה.

6.13

עיצוב פיתוח ובינוי

'תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח'

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרש הינו אישור ועדה מקומית של תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בקני"מ 1:250 ובמידת הצורך בקני"מ 1:100. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תוכן בהתאם למסמך הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני ברובע שדה דב.

תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תכלול התייחסות להיבטים הבאים:

א. בינוי

1. פירוט הבינוי המיועד במגרש כולו, כולל העמדת כלל המבנים, התייחסות לבינוי הגובל, נפחי הבינוי, גובה ומספר הקומות, נסיגות בחזית, עיצוב של החזיתות וחומרי גמר. הפירוט יהיה בתכניות ובחתכים וכן בתלת מימד.

2. תכניות מפלסי הפרויקט הבאים: קומות מרתפים, קרקע, קומה טיפוסית, קומה טכנית ותכנית גגות.

3. שני חתכים לפחות, לאורך ולרוחב הפרויקט הכוללים: מפלסי קומות, קולונדות, גגונים, וחתכים מקומיים נוספים על פי דרישת מהנדס העיר.

4. פירוט פינות מגרש, פינות מגרשים גובלים, כניסות לבניינים המתוכננים ולבניינים שכנים, כבישים, מדרכות ושבילים גובלים, שטחי גינון, גובה עליון של גדרות.

5. פירוט החזיתות הפונות לרחובות הסמוכים בהם משולב הבינוי המוצע במגרש. ובכלל זה המחשת אחידות ורצף בעיצוב חזית הרחוב לכל אורך הרחוב, וחומרי גמר. הצגת ההמשכיות העיצובית של הקולונדה, במקומות בהן נדרשת.

6. עיצוב הגגות והמערכות הטכניות על גג המבנה. הגג הטכני והגגות הנצפים יעוצבו כחזית חמישית ותתאפשר אליהם נגישות.

7. המחשת אופן הטיפול בקומות העליונות של המגדל ובכלל זה פרטי הקירוי של מרפסות גג, שילוב קולטים פוטו-וולטאיים ומערכות תשתית.

8. תמהיל גדלי הדירות הסופי ומיקומן, בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.

9. הצגת מיקומן האפשרי של הדיוריות במגרש, ככל שמתבקשות. לא יהיה בכך לחייב הקמת דיוריות לעת מתן היתר הבניה, אך לא יבנו דיוריות אלא בהתאם לתכנית העיצוב.

ב. שימושים

1. פריסת השימושים בבניין, מערך התנועה בו ומיקום הגישות למבנה: להולכי רגל, לרכבי אופניים ולרכב למרתף החניה.

2. פירוט הממשק בין השימושים בבניין ובכלל זה: שימוש בשטחים פרטיים משותפים, שימוש ברמפות כניסה ויציאה לרכב, אזורי חניה, וחיבור אופציונאלי בין מפלסי תת הקרקע.

3. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה להנחות על תמהיל שטח יחידות דיור בפירוט גדול יותר מהמפורט בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 106



תכנון זמין
מונה הדפסה 106



תכנון זמין
מונה הדפסה 106

4. תאום הפרוגרמה לשטחי הציבור הבנויים.

ג. יחס לסביבה

1. הכנת סקר אנרגיה, על פי הנחיות עיריית תל-אביב-יפו והגורמים המוסמכים. בהתאם למסקנות הסקר יקבעו מערכות להפקת אנרגיה מתחדשת ודרישות בנושא זה.

2. תכנית העיצוב תכלול דו"ח הידרולוגי.

3. לסך הכל שטחי מסחר ותעסוקה יתוכננו פירים (הפרדת פירים בין מסחר לתעסוקה) וארובה מעל גג העליון, ואם אין, מעל מעקה גג.

4. בדיקת רוחות עבור המגרשים בהם נצפו חריגות במהירות הרוח המותרת, בהתאם למפורט בנספח הסביבה לתכנית זו. במגרשים אלה ינקטו אמצעים לצמצום החריגות ולמניעת היווצרות מפגע בטיחותי.

5. תנאי למתן היתר בניה לשימושים העיקריים המותרים בשתי קומות המרתף העליונות הוא אישור היחידה הסביבתית כי השימוש מבוקש אינו מהווה מטרד ליתר השימושים המותרים במגרש, כאמור בפרק 4.

6. תנאי לאישור תכנית עיצוב ואדריכלות בתא מס' 2401 - חיזוי מפורט / ניטור ריכוזי איכות אויר בגובה 120 מ' ואילך לזיהום אויר מתחנת הכוח רדינג, ככל וזו תהיה פעילה כמקור לזיהום אויר בגובה זה.

7. תכנון פירי נידוף וארובות ככל שיתוכננו מטבחים מבשלים.

8. קביעת מרחקי הפרדה בין מתקני שנאים/מרכזי אנרגיה לאזורי שהייה ממושכת.

9. עבור מגרשים 280B, A2607, 2607B, 2273, 2227, 2905, תנאי לאישור תכנית עיצוב יהיה הכנת תכנית דיגום לגז קרקע וקבלת הנחיות הרשות לאיכות הסביבה למיגון או לפתרון אחר בהתאם לממצאים.

ד. צמחיה

1. תכנית הפיתוח תקבע תנאים להבטחת בתי גידול טבעיים לעצים וצמחייה בוגרת בהתייחס בין השאר לתכסית הבנייה במגרש. כמו כן, יושם דגש למיקומם והתפרשותם של העצים והצמחייה הבוגרת. תכנית הפיתוח תכלול פירוט נטיעות עצים, סימון ברור בחתך לבתי גידול ואו מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ' נטו וכד'.

2. הוראות מחייבות לתדירות הנטיעות, כמויות, סוגים וגדלי העצים לנטיעה במרחב הציבורי, גינון ופיתוח.

3. מיקום וסוגי עצים בשטח המגרש ובמדרכות הגובלות (קיימים ומתוכננים).

4. תכנית העיצוב תכלול סקר עצים.

עיצוב פיתוח ובינוי

6.14

המשך - 'תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח' תכלול התייחסות להיבטים הבאים:

ה. פיתוח נופי

1. מיקום עמודי וגופי התאורה (קיימים ומתוכננים בתאום עם מחלקת דרכים ומאור) בשטח המגרש ובמדרכות הגובלות.

2. מיקום וסוג ריהוט רחוב (יש להתאימם לקובץ הפרטים הסטנדרטיים העירוני).

3. מיקום גופי מים ומרכיבי הצללה.

4. התייחסות להנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

5. פרטי פיתוח ועיצוב רלוונטיים.

6. הטמעת פרטי פיתוח סטנדרטיים עירוניים בזיקות הנאה, במדרכות ובשטחים הציבוריים.

7. פרישת גדרות וקירות תמך, כולל פירוט חומרי הגמר וציון המפלסים במפגש עם הקרקע ובקצה העליון.

ו. זיקות הנאה

1. שטחים משותפים ושטחים בזיקת הנאה ובכלל זה, פתרון פיתוח השטחים המשותפים והמעברים בזיקת ההנאה.
2. תתאפשר קביעת זיקת הנאה למעבר תשתיות ציבוריות.

ז. תנועה

1. סימון תוואי שבילי אופניים ברחובות הגובלים למגרש בהתאמה לנספחי הבינוי והנוף.
2. מיקום חניות רכב, אופנועים ואופניים.
3. סימון מפלס מדרכה רציפה בכניסה לחניון עם אבן עלייה לרכב.
4. מיקום רחבות כיבוי אש ודרכי הגישה אליהן.
5. התייחסות לחניונים ומיקום הכניסות לחניונים.

ח. ניהול מי נגר

1. הצגת אופן ההשהיה והחלחול של מי נגר במגרש ושילובו בניהול הנגר השכונתי הן בשטחים הפרטיים והן בשטחים הציבוריים. אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי. סימון שיפועים ופתרון ניקוז מי גשם.

ט. ביוב

1. בחינת השפעת מתקני התשתית התת קרקעיים בתחום השצ"פים.
2. מיקום תחנות שאיבה ככל הנדרש בכפוף למרחקי הפרדה נדרשים.

י. תשתיות

1. פירוט אזורי שירות ומתקני תשתית מיוחדים.
2. פירוט מתקני אנרגיה כולל אופן עמידתם בדרישות ייצור האנרגיה המתחדשת.
3. סכמות עקרוניות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים ואגירת מי גשמים לשימוש חוזר בהשקיה או להדחת אסלות.
4. סימון קווי תשתית מרכזיים לרבות מים, חשמל, ביוב הנמצאים או עוברים בשטח המגרש או המדרכות הגובלות.
5. מיקום המערכות הטכניות ובכלל זה: מערכות מיזוג אויר, אוורור חניונים ונידוף שטחים מסחריים, מיקום ארובות לבתי אוכל ופליטת אגוזי גנרטור בדגש על הפרשי גבהים ומרחקים של הבינוי המוצע, סימון מתקני אשפה ודרכי גישה לרכב פינוי, מתקני מחזור, מיקום תאורה, מיקום חלחול/החדרת מים במגרש, כיבוי אש, סימון ברור של ברזי סניקה בנישה ייעודית ומיקום רחבות בשטח המיסעה ככל הניתן, סימון חדרי אופניים, עגלות, מחסנים, מתקנים טכניים נוספים (אנטנות, מזגנים, הסקה) וכו'.
6. 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.
7. תכנית עיצוב של כל מערכות מרכז האנרגיה החשופות לעיני הציבור על פי הנחיות אדריכל העיר ובכלל זה ארובות ומופע הצבת פנלים פוטו וולטאים על גגות וחזיתות מבנים.

יא. מיחזור, אצירת ופינוי אשפה





1. אישור תיאום למערכת לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר.
2. הצגת תכניות חדרון אשפה קומתי, חדר מחזור, חדר מגופים ותוואי צנרת.
3. פתרונות להפרדת פסולת במקור, מחזור ואיסופה בשטחים הציבוריים והפרטיים, בהתאם להנחיות אגף התברואה בעיריית תל אביב יפו.

יב. נספח תחזוקה

1. תכנית עיצוב תכלול נספח תפעול ותחזוקה לכלל המגרש בהתאם למסמך 'הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני ברובע שדה דב'.

יג. תכנון בר קיימא

1. תכנית עיצוב תכלול נספח תכנון בר קיימא לכלל המגרש בהתאם למסמך 'הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני בשדה דב'.



תנאים בהליך הרישוי

6.15

- א. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה:
 1. הבטחת רישום זיקות ההנאה.
 2. הסכם לתחזוקת שטחי זיקות ההנאה.
 3. בתאי שטח 2207 ו- 2255: הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום המגרש, והחצרות המוצמדות להם בבעלות העירייה.
 4. בתאי שטח 2207 ו- 2255 לעניין שטחי הציבור הבנויים: אישור משרד הבריאות והצגת הסכמי תחזוקה והקמה.
 5. הצגת תכנית העמדה הכוללת מפלסי פיתוח, כניסות ויציאות מהמגרש, מפלסי ניקוז ואשפה פניאומטית, מתואמת מול מנהל בינוי ותשתית ומחלקת רישוי.
 6. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החופי על ידי הועדה המקומית הוועדה המחוזית והוולחוו"ף.
 7. הבטחת הקמת הדיור המכליל.
 8. חתימה על התחייבות להתקשרות עם חברת ניהול.
 9. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסכם חיבור למערכת פניאומטית, ככל שקיים, עם החברה המבצעת.

ב. תנאים בתחום הנוף, הקיימות, והסביבה להיתר בניה:

1. תנאי להגשת היתר בניה בתאי השטח בהם נמצאה חריגה מקריטריון הרעש הוא ביצוע בדיקה אקוסטית בכפוף להנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות שתתייחס למכלול גורמי הרעש והרעידות האפשריים. הבדיקה האקוסטית גם לרכבת הקלה, ותערך בתיאום עם נת"ע. בהיתר הבנייה יפורטו מכלול האמצעים הנדרשים לצורך עמידה בתקני הרעש והרעידות.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור היחידה העירונית לתכנון בר קיימא.
3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשות המים לנושא מי תהום.
4. תנאי להיתר בניה למגורים מעל 10,000 יחידות דיור בתחום תכנית תא/4444 הינו ביצוע פארק המסלול ופארק החוף במלואם.

ג. תנאי בתחום התשתיות להיתר בניה:

1. תנאי להיתר בניה של המגרש יהיה אישור מהנדס העיר בדבר פתרון לניקוז מי נגר עודפים במגרש.
2. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם חח"י והמשרד להגנת הסביבה בדבר תכנון והקמת תחנות



השנאה וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ד. תנאי להגשת היתר בניה בגבול רכבת קלה :

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ולביצוע העבודה ודרכים בהן מסומנת רצועת מתע"ן יהיה תיאום עם נת"ע, לרבות לענין מיקומם ורוחבם של מעברי החצייה להולכי רגל ורוכבי האופניים לאורך רחוב אבן גבירול העתידי.

2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למגרשים הגובלים בתוואי הרכבת הקלה לאורך רחוב אבן גבירול יהיה תיאום עם חברת נת"ע, לרבות תיאום לוח הזמנים להקמת הפרויקט, תיאום הפיתוח במפלסי הרחוב, תיאום הסדרי התנועה והצגת פתרונות למבנים לאורך רחוב אבן גבירול בנושא רעידות מהרכבת הקלה בכפוף להמלצות הנספח הסביבתי.

ה. תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה :

1. תכנית עיצוב של כל מערכות המרכז החשופות לעיני הציבור על פי הנחיות אדריכל העיר ובכלל זה ארובות ומופע הצבת פנלים פוטו וולטאים על גגות וחזיתות מבנים.

2. היתר בניה למבנה הכולל מרכז אנרגיה יכלול פרשה טכנית של כל המערכות והמתקנים במרכז תוך בחינה סביבתית על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב ובכלל זה :

א. היבטי רעש ורעידות, איכות אוויר, קרינה, ניהול סיכונים, נוהל למקרי חירום, נוהל לתחזוקה שוטפת וכל היבט סביבתי רלוונטי אחר.

ב. סקירת כלל מקורות פליטת מזהמי האוויר במבנה והאמצעים/הנהלים המתוכננים למניעת מפגעים כתוצאה מקיומם ובכלל זה תכנון הסדרת פליטות בארובות או בכל אמצעי אחר.

ג. אמצעים למניעת דליפת שמנים וחומרים מזהמים ומסוכנים אחרים בין חללי המרכז לבין עצמם ומהמרכז החוצה.

ד. דו"ח חישובים לעוצמת הקרינה הצפויה ורדיוס ההשפעה עד לרמה של 4mG בהתאם להמלצות "זהירות מונעת" של המשרד להגנ"ס. תכנון מיגון אלמג אם ידרש יבוצע ע"י יועץ מומחה לקרינה אלקטרומגנטית.

ה. בקשה ל"היתר הקמה והפעלה" לתחנת השנאים שתתוכנן ע"י יועץ מומחה לקרינה אלקטרומגנטית.

ו. תכנון ואישור מערכות זיהוי וגילוי דליפות גז.

ז. הוכחת התאמת מיקום הסוללות להנחיות התקן האמריקאי NFPA 855 או תקן אחר שיאומץ בישראל בעת הוצאת היתר הבניה.

ח. תכנון והצבת הגנרטור יהיו בפיקוח העירייה.

ט. ארובת הפליטה מגנרטור החירום תוצב על גג המבנה וגובהה יהיה 2 מטר מעליו לפחות.

3. אישור המשרד להגנת הסביבה.

4. פרסום לפי סעיף 149 לחוק, להיתר בניה אשר יכיל מרכז אנרגיה הכולל יצור אנרגיה ע"י מקורות שאינם מתחדשים.

ו. תנאים להגשת היתר בניה למלונאות :

1. אישור משרד התיירות.

2. אישור משרד הבריאות.

6.16 תנאים למתן תעודת גמר

תנאים לתעודת גמר הינם :

א. הצגת הסכם חתום לתחזוקת השטחים הפתוחים בתחום המגרש הפרטי.



ב. רישום השטחים המשותפים בבניין, כאמור בפרק 4, כרכוש משותף.
ג. רישום זיקות ההנאה לציבור בתא השטח.
ד. במגרשים 2207, ו- 2255: הקמה בפועל של השטחים הציבוריים המבונים במגרשים, ורישום שטחים אלה ושטחי החצר המוצמדים אליהם, על שם העיריה.
ה. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר דיורית כאמור בסעיף 6.18.
ו. הקמת הדיור המכליל ורישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר השימוש.
ז. הגשת תיק תפעול ותחזוקה, בהתאם לפירוט שייקבע במסמך המדיניות העירוני לתחזוקת מבנים, שיכלול את הסעיפים הבאים:
1. תכנית עדות (AS MADE) של הבניין ומערכתיו.
2. תכנית תפעול ותחזוקה שוטפת של הבניין ומערכתיו.
3. תכנית בקרה ובדיקות תקופתיות של הבניין ומערכתיו.
4. אומדן עלויות תחזוקה ותכנית תקציבית לבניין לתחזוקה שוטפת ותחזוקה ארוכת טווח.
5. רשימת אמצעי הגנה בטיחותיים.
ח. אישור התקשרות מול חברת ניהול, חתום על ידי מנהלי חברת הניהול.
ט. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות דעת שאושרה בשלב היתרי בניה.
י. ביצוע מדידות קרינה בפועל בתוך הבניין לאיתור קרינה ממרכזי אנרגיה, מתקני שנאים, מרכזי הולכה ו/או תמסורת חשמל במבנה ובסביבתו וקבלת אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר על פי המלצת המשרד להגנת הסביבה.
יא. אישור ביצוע מיגון קרינה, ככל שנדרש.
יב. אישור התקנת גלאי CO במרתפים.
יג. אישור ביצוע מיגון בפני גזי קרקע, ככל שיידרש, בהתאם לתוצאות דיגום קרקע.
יד. הצגת תעודות שקילה ואישור על כמויות מחזור (הוכחה למחזור או שימוש חוזר) ופינוי פסולת בניין מאתרים מורשים על ידי המשרד להגנת הסביבה לאגף רישוי ופיקוח בנייה.
טו. הצגת היתר רעלים לבריקות שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.

6.17 סטייה ניכרת	
1. תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת. 2. תוספת זכויות למגורים במגרש שהותרו בו שימושים לאכסון מלונאי, תהווה סטייה ניכרת. 3. תוספת מגדלים מעבר למסומן בתשריט ונספח הבינוי תהווה סטייה ניכרת. 4. מיקומם של מגדלים כפי שמופיע בתשריט ונספח הבינוי הינו מחייב, שינויי מעבר לגמישות המפורטת בהוראות הבינוי (6.2 ס"ק ה') יהווה סטייה ניכרת. 5. כל שימוש אחר בשטחי המרפסות המפורטים בטבלה 5, תהווה סטייה ניכרת.	
6.18 הפקעות ו/או רישום	
1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור והשטחים המבונים לצרכי ציבור ירשמו בבעלות הרשות המקומית בהתאם לטבלת האיזון. 2. השטחים המבונים לצרכי ציבור בתאי שטח 2207 ו- 2255 ביעוד 'מגורים ותעסוקה' ירשמו בבעלות הרשות המקומית ללא תמורה בפנקסי המקרקעין במסגרת רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תרשם הערה על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום מבנה המגורים והתעסוקה לצרכי ציבור. 3. תאי שטח 2904 ו- 2905 ביעוד דרך מאושרת ירשמו בבעלות עיריית תל אביב-יפו בהתאם לטבלת האיזון. בתאי שטח אלו מתוכננת רצועת מתע"נ (מעל ומתחת לקרקע). בתאי שטח אלו תינתן על ידי העירייה רשות שימוש למדינת ישראל. 4. הדיורית אינה ניתנת לרישום בפנקס המקרקעין כיחידת דיור נפרדת. תרשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011	

5. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הוא הבטחת רישום זיקות ההנאה.
6. תנאי לתעודת גמר הוא רישום זיקות ההנאה בפנקסי המקרקעין.

6.19 איחוד וחלוקה

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלאות ההקצאה המצורפות כנספח מחייב לתכנית.

6.20 עתיקות

1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז תבוצע בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
2. היה והעתיקות שתתגלינה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.
3. הוראות לגבי אתר עתיקות לשימור בתא שטח מס' 2005 :
- ראה הוראות נוספות בסעיף 4.9 (יעוד "כיכר עירונית") סעיף קטן ב'.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



יעוד	מספר תא שטח	מס' קומות מקסימלי במגרש	חובת ייצור אנרגיה מתחדשת (קוויט"ש לשנה)	20% משטח המגרש פנוי לחלחול (מ"ר)	חובת טיפול במי נגר (מ"ק למגרש)	חובת נטיעות עצי צל על גבי קרקע טבעית ללא בינוי תת קרקעי (מס' עצים)	כיסוי צמחיה מינימלי משטח החצר הפנימית (אחוז משטח החצר)	יעילות אנרגטית של בניינים (על פי תקן 5282)	בניה ירוקה (כוכבים בתקן 5281)
מגורים ומסחר	2101	45	900,300	1657	696	46	20%	A	4
	2102	45	834,300	1413	594	39	20%	A	4
	2103	45	834,300	1392	584	39	20%	A	4
מגורים ותעסוקה	2201	45	507,990	755	317	21	20%	A	4
	2202	9	255,440	801	336	22	25%	B	3
	2203	20	339,150	736	309	20	20%	A	4
	2204	9	398,700	763	320	21	30%	B	3
	2206	20	412,490	1700	714	47	25%	A	4
	2207	45	538,130	1172	492	33	20%	A	4
	2208	45	656,709	1231	517	34	20%	A	4
	2210	9	308,914	598	251	17	20%	B	3
	2211	30	455,884	501	211	14	20%	A	4
	2212	30	236,498	572	240	16	20%	A	4
	2213	30	299,014	481	202	13	20%	A	4
	2214	45	435,903	742	312	21	20%	A	4
	2226	45	475,460	1425	598	40	20%	A	4
	2227	45	641,550	887	373	25	20%	A	4
	2255	45	731,030	1172	492	33	20%	A	4
	2266	45	447,030	835	351	23	20%	A	4
	2270	45	622,370	985	414	27	20%	A	4
דיוור מיוחד	2104	20	702,700	892	375	25	20%	A	4
מלונאות	2221	25	407,800	797	335	22	20%	A	5
	2222	9	144,955	488	205	14	20%	A	5
	2223	9	155,209	351	147	10	20%	A	5
תעסוקה	2401	30	750,990	1464	615	41	20%	A	5
	2402	8	465,500	864	363	24	20%	A	5
מסחר תעסוקה ותיירות	2451	8	384,760	626	263	17	20%	A	5
	2452	19	492,940	635	267	18	20%	A	5
	2453	19	192,280	401	168	11	20%	A	5
עירוני מעורב	2501	30	521,636	1349	566	37	20%	A+	5
	2502	8	380,858	576	242	16	20%	A+	5
מבנים ומוסדות ציבור (דב"י)	2273	25	338,110	603	253	17	20%	A	4
	201	9	552,241	1479	621	41	20%	B	3
	202	9	122,770	344	145	10	20%	B	3
	203	20	184,140	566	238	16	20%	A	4
	204	20	422,720	1179	495	33	20%	A	4
	205	20	317,190	646	271	18	25%	A	4
	206	20	315,540	866	364	24	20%	A	4
	207	20	211,500	536	225	15	20%	A	4

תאריך: 27.04.2023:

עורך הנספח: מיכאל וינד

עקרונות חישוב:

- חובת ייצור אנרגיה מתחדשת: עפ"י מחצאי נספח אנרגיה
- טיפול במי נגר: 84 מ"ק/דונם המהווים טיפול ב-75% מנפח המים היממתי בסופה בהסתברות 2%.
- נטיעות עצי צל על גבי קרקע טבעית: הקצאת 36 מ"ר לכל עץ מתוך כלל שטח המגרש הפנוי לחלחול (20%)
- בניה ירוקה של בניינים: עד 9 קומות 3 כוכבים, מעל 9 קומות 4 כוכבים, מגרשי תעסוקה ומלונאות 5 כוכבים
- יעילות אנרגטית של בניינים: עד 9 קומות B, מעל 9 קומות A, מגרשי תעסוקה ומלונאות A

תכנית מס' 507-0915108, מרכז רובע שדה דב - תא/4444/1

הכית 507-0915108 12/09/2024 16:57:52 נספח איכות הטביעה נספח מס' 1 להוראות: חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים

נספח מס' 1 להוראות התכנית - חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים

יעוד	מספר תא שטח	מס' קומות מקסימלי במגרש	חובת ייצור אנרגיה מתחדשת (קו"ט"ש לשנה)	חובת טיפול במי נגר (מ"ק למגרש)	חובת נטיעות עצי צל על גבי קרקע טבעית ללא בניו תת קרקעי (מס' עצים)	כיסוי צמחיה מינימלי משטח החצר הפנימית (אחוז משטח החצר)	יעילות אנרגטית של בניינים (על פי תקן 5282)	בניה ירוקה (כוכבים בתקן 5281)
מגורים ומסחר	2101	45	900,300	696	46	20%	A	4
	2102	45	834,300	594	39	20%	A	4
	2103	45	834,300	584	39	20%	A	4
	2201	45	507,990	317	21	20%	A	4
מגורים ותעסוקה	2202	9	255,440	336	22	25%	B	3
	2203	20	339,150	309	20	20%	A	4
	2204	9	398,700	320	21	30%	B	3
	2206	20	412,490	714	47	25%	A	4
	2207	45	538,130	492	33	20%	A	4
	2208	45	656,709	517	34	20%	A	4
	2210	9	308,914	251	17	20%	B	3
	2211	30	455,884	211	14	20%	A	4
	2212	30	236,498	240	16	20%	A	4
	2213	30	299,014	202	13	20%	A	4
	2214	45	435,903	312	21	20%	A	4
	2226	45	475,460	598	40	20%	A	4
	2227	45	641,550	373	25	20%	A	4
	2255	45	731,030	492	33	20%	A	4
	2266	45	447,030	351	23	20%	A	4
	2270	45	622,370	414	27	20%	A	4
	2104	20	702,700	375	25	20%	A	4
מלונאות	2221	25	407,800	335	22	20%	A	5
	2222	9	144,955	205	14	20%	A	5
	2223	9	155,209	147	10	20%	A	5
תעסוקה	2401	30	750,990	615	41	20%	A	5
	2402	8	465,500	363	24	20%	A	5
מסחר תעסוקה ותיירות	2451	8	384,760	263	17	20%	A	5
	2452	19	492,940	635	18	20%	A	5
	2453	19	192,280	401	11	20%	A	5
עירוני מעורב	2501	30	521,636	1349	37	20%	A+	5
	2502	8	380,858	576	16	20%	A+	5
מבנים ומוסדות ציבור (דב"י)	2273	25	338,110	603	17	20%	A	4
	201	9	552,241	1479	41	20%	B	3
	202	9	122,770	344	10	20%	B	3
	203	20	184,140	566	16	20%	A	4
	204	20	422,720	1179	33	20%	A	4
	205	20	317,190	646	18	25%	A	4
	206	20	315,540	866	24	20%	A	4
	207	20	211,500	536	15	20%	A	4

מאגזין מסכת עסקאות

תאריך: 27.04.2023:

עורך הנספח: מיכאל וינד

עקרונות חישוב:

- חובת ייצור אנרגיה מתחדשת: עפ"י ממצאי נספח אנרגיה
- טיפול במי נגר: 84 מ"ק/דונם המהווים טיפול ב-75% מנפח המים היממתי בסופה בהסתברות 2%.
- נטיעות עצי צל על גבי קרקע טבעית: הקצאת 36 מ"ר לכל עץ מתוך כלל שטח המגרש הפנוי לחלחול (20%)
- בניה ירוקה של בניינים: עד 9 קומות 3 כוכבים, מעל 9 קומות 4 כוכבים, מגרשי תעסוקה ומלונאות 5 כוכבים
- יעילות אנרגטית של בניינים: עד 9 קומות B, מעל 9 קומות A, מגרשי תעסוקה ומלונאות A

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית 507-0915108 תא/מק/4444/1 מרכז רובע שדה דב

אפשרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):

תאריך 15/06/2022	פרוטוקול 12-0019	החלטה 14
תאריך 10/05/2023	פרוטוקול 23-0008	החלטה 7
תאריך 14/08/2024	פרוטוקול 24-0015	החלטה 14

מנהל האגף: אורלי אראל

מנהל העיר: אהוד כמלי, אדרי

ליאור שפירא, עו"ד

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תאריך: