

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

תכנית מס' 507-0973057

תא/2/4444 צפון רובע שדה דב

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

אלי לוי
מנהל אגף תכנון העירונית

מאשרת
סמכות מקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית 507-0973057 תא/מק/2/4444 צפון רובע שדה דב

אפשרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):

תאריך	15/06/2022	פרוטוקול	222-0019	החלטה	15
תאריך	10/05/2023	פרוטוקול	223-0008	החלטה	8
תאריך	14/08/2024	פרוטוקול	224-0015	החלטה	15
תאריך	25/12/2024	פרוטוקול	224-0025	החלטה	2

05-06-2025

מנהל האגף	מנהל העיר	ליאור שפירא, עו"ד
אורלי אראל	אהוד כרמלי, אד"ר	יו"ר הועדה יו"ר ועדת המשנה
תאריך	תאריך	תאריך
תאריך	תאריך	תאריך

ליאור שפירא, עו"ד
יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ובניה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005137732/310>



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

דברי הסבר לתכנית

רקע:

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

1. חיבור המרקם הקיים והמתוכנן כך שיווצר רצף עירוני חי ונגיש מחוץ 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:

בניה מרקמית מלווה רחוב בגובה של 5-9 קומות ובניה בגובה של עד 40 קומות.

הבינוי כולל 4,022 יחידות דיור, 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 300 יח"ד מוגן לקשיש (פרטי) ודירות קטנות. בנוסף, נקבעו בתכנית 449 יחידות דיור בהישג יד (דב"י עירוני) בשטחי ציבור בבעלות עירונית.

כמו כן, בהסכם בין רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לבין העירייה לגבי תכניות תא/1/4444 ו-תא/2/4444 נקבע כי:

1. ביום 13.6.2022 אישרה הועדה לתכנון ופיתוח שיווק של 1,675 יח"ד להשכרה במסגרת התכנית, 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 ידה בחלוקה יחסית בין שתי התכניות

שטחים פתוחים:

בלב השכונה ממוקם "פארק המסלול" בתוואי של מסלול הטיסה שהתקיים בשדה התעופה. פארק זה הוא המרחב הפתוח השכונתי ואליו מובילה רשת של רחובות ושבילים.

לפארק אורכי זה צמודות גינות כיס שיוצרות מקומות אינטימיים יותר עבור התושבים.

בין השכונה לחוף הים ממוקם "הפארק החופי" שהינו פארק רחב ידיים המהווה חלק מרצף חוף הים והשטחים הפתוחים שלאורכו. פארק זה הינו פארק מטרופוליני

רשת של רחובות עירוניים, שבילים, ומעברים דרך החצרות הפנימיות של מגרשי המגורים מקשרים בין שני הפארקים האלה ובינם לבין רחוב אבן גבירול והשכונות שממזרח לו ויוצרים מערך עשיר ומגוון של קשרים בין העיר לים.

שטחים למבני ציבור:

לאורך פארק המסלול ממוקמים מבני הציבור של השכונה. תושבי השכונה בגילאים השונים ינועו בין מבני הציבור לאורך כל שעות היום, כך שפארק המסלול יהווה את הלב הקהילתי של השכונה.

חלק ממבני הציבור הקטנים משולבים במגרשים הסחירים ובמגרשי הדב"י.

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 ברחבי הרובע.

מערך הרחובות ברובע המתוכנן מייצר רשת צפופה של רחובות מסוגים שונים, בהיררכיה המשלבת שדרות רחבות ידיים, רחובות משניים וסמטאות להולכי רגל ורוכבי אופנים.

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.

רחוב אבן גבירול - המשך הרחוב המתחיל בעיר המרכזית מדרום וממשיך צפונה לתחום תכנית 3700, רוחבו 45 מ', מהווה את עמוד השדרה של הרובע. ברחוב זה זכות הדרך כוללת רצועה השמורה לקו רכבת קלה "הקו הירוק". ברחוב מתוכנן עירוב שימושים הכולל מגורים, מסחר, ותעסוקה.

רחוב הים - באזור הצפוני הרחוב ממשיך את רחוב הים המתוכנן בתכנית 3700 הצפונית הרחוב ישמש, בין השאר, גם לנגישות אל אתרי הנופש הפתוחים בתחום הפארק החופי ואל חוף הים. לאורכו יהיו שימושים מסחריים ובתי מלון.

תכנון בר קיימא:

התכנית מיישמת כמה 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תא/2/4444 צפון רובע שדה דב

מספר התכנית 507-0973057

1.2 שטח התכנית 393.371 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) 62א (1), 62א (18), 62א (19), 62א (2), 62א (א) 62א (3), 62א (4), 62א (5), 62א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
 קואורדינאטה X 179877
 קואורדינאטה Y 669647

1.5.2 תיאור מקום

בתחום השטח ששימש כשדה התעופה דב תל אביב.
 צפונית לשכונת מרכז רובע שדה דב, דרומית לרחוב פרופס, מזרחית לקו החוף,
 מערבית לרחוב אבן גבירול.
 רחובות: אבן גבירול, ארצי יצחק, 2040, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452,
 2453, 2454, 2455.

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	ארצי יצחק		

אזור שדה דב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6632	מוסדר	חלק	94-108, 121, 127, 279-281	87-93, 109, 126, 273-275, 277-278, 282, 293-294
6883	מוסדר	חלק	10	
6884	מוסדר	חלק		2
6896	מוסדר	חלק	14-15, 75-76, 78-81, 83, 206	16, 37, 77, 82, 204, 207
6900	מוסדר	חלק		6, 9, 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 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

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/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 אף: במקרה של סתירה ביניהן, תקבענה הוראות תכנית זו.	5264	1594		15/01/2004
<u>507-0271700</u>	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700 (תא/מק/צ). הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו. בנושא זכויות בניה, תכסית בינוי, גובה בינוי וקווי הבניין יחול המקל מבין שתי התכניות. על תאי שטח המיועדים לדיור בר השגה תחול התכנית רק לנושא השימושים המשניים לשימוש הראשי.	7304	8757		18/07/2016
<u>507-0403931</u>	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0403931 (תא/4444). הוראות תכנית 507-0403931 תחולנה על תכנית זו.	9029	7908		09/08/2020
<u>507-0361915</u>	החלפה	תא/3388/ב' שכונת מגורים צפונית לגוש הגדול	10028	1750		30/11/2021
<u>507-0646547</u>	כפיפות	תא/מק/4800 זכויות למתקני חניה תת קרקעיים	8195	9855		08/04/2019

תחת לדרכים						
תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית - 507-0535294 (תא/4241 שירותים ציבוריים ומבנים זמניים). הוראות תכנית 507-0535294 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	507-0535294	0			

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				יאיר אביגדור רונן כנורי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יאיר אביגדור רונן כנורי		תשריט מצב מוצע	לא
הנחיות מיוחדות לתאי שטח	מחייב		1	07/03/2024	יאיר אביגדור רונן כנורי	16: 48 07/03/2024	נספח מס' 1 להוראות התכנית - חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים	כן
אדריכלות	רקע		3	05/05/2025	יאיר אביגדור רונן כנורי	01: 48 05/05/2025	נספח דיור מכליל	לא
בינוי	רקע	1: 1250	1	15/05/2025	יאיר אביגדור רונן כנורי	08: 57 15/05/2025		לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 5000	1	16/12/2024	שלומי זאבי	11: 19 16/12/2024	נספח נוף 1 : סכמות	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 1250	1	16/12/2024	שלומי זאבי	11: 21 16/12/2024	נספח נוף 2 : תכניות וחתכים נופיים	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 1250	1	16/12/2024	שלומי זאבי	11: 20 16/12/2024	נספח נוף 3 : חתכי רחוב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	12/03/2024	ברני גטניו	09: 17 12/03/2024		לא
סביבה ונוף	רקע		694	25/11/2024	דרור נחמיאס	14: 30 25/11/2024	מסמך סביבתי	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	05/05/2025	אסיה פפרנו	01: 47 05/05/2025	נספח תנועה 1	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	11/02/2024	אסיה פפרנו	22: 46 09/02/2024	נספח תנועה 2 : תחבורה ציבורית	לא
ניקוז	רקע	1: 1250	1	21/02/2023	שמואל בדולח	11: 58 24/04/2023		לא
ניקוז	רקע		22	26/03/2024	שמואל בדולח	12: 55 26/03/2024		לא
מים	רקע	1: 1250	1	11/02/2024	שמואל בדולח	22: 56 09/02/2024		לא
מים	רקע		13	05/05/2025	שמואל בדולח	01: 50 05/05/2025	נספח מים וביו	לא
ביו	רקע	1: 1250	1	11/02/2024	שמואל בדולח	22: 56 09/02/2024		לא
תשתיות	רקע	1: 1250	1	11/02/2024	אריה לבנטון	22: 23 09/02/2024	נספח כבישים 1 : תנוחה	לא
תשתיות	רקע	1: 1250	1	11/02/2024	אריה לבנטון	22: 27 09/02/2024	נספח כבישים 2 : חתכים לאורך	לא
תשתיות	רקע	1: 1250	1	11/02/2024	אריה לבנטון	22: 28 09/02/2024	נספח עבודות עפר 1	לא

לא	נספח עבודות עפר 2 : מרתפים	22: 29 09/02/2024	אריה לבנטון	11/02/2024	1	1: 1250	רקע	תשתיות
לא	נספח תיאום תשתיות 1 : תכנית	12: 21 11/02/2024	מאיר סבג	11/02/2024	1	1: 1250	רקע	תשתיות
לא	נספח תיאום תשתיות 2 : חתכים	12: 31 11/02/2024	מאיר סבג	11/02/2024	1	1: 1250	רקע	תשתיות
לא	סקר עצים בוגרים : תכנית	01: 48 05/05/2025	אורי מאירוביץ'	05/05/2025	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים : חוברת	03: 46 20/02/2023	אורי מאירוביץ'	20/02/2023	46		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר אנרגיה ונספח תשתיות חשמל	09: 34 03/04/2025	אבירם בר עקיבא	03/04/2025	22		רקע	תשתיות
לא	נספח תכנון, פינוי ושינוע אשפה פניאומטית	01: 49 05/05/2025	שמואל ליפשיץ	05/05/2025	15		רקע	תשתיות
לא	עקרונות שומה והקצאה מסתמנת לפי קבוצות	10: 43 24/04/2025	יוני צ'רניאבסקי	24/04/2025	66		מחייב	טבלאות הקצאה

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
מרחב עיסקי ת"א	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 107**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
אדריכלות ועיצוב עירוני	עורך ראשי	יאיר אביגדור רונן כנורי	60727	יאיר אביגדור-אדריכלות ועיצוב עירוני	מזור	המייסדים	13	03-9733640	office@minadd.com
אדריכלות ועיצוב עירוני	אדריכל	רונן כנורי	115496	יאיר אביגדור-אדריכלות ועיצוב עירוני	מזור	המייסדים	13	03-9733640	office@minadd.com
ניהול פרויקט	יועץ	מירב לוי		יאיר אביגדור-אדריכלות ועיצוב עירוני	מזור	המייסדים	13	03-9733640	office@minadd.com
אדריכלות נוף	יועץ נופי	שלומי זאבי		תכנון נוף	מזור	המייסדים	13	03-9733640	office@minadd.com
תכנון	יועץ תחבורה	אסיה פפרנו		מ.ת.ן הנדסת	תל אביב-	בית הלל	20	03-5625919	asia@matan-eng.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 107

דרכים				תחבורה ותנועה	יפו			
הנדסת כבישים	יועץ תחבורה	אריה לבנטון	6622	אלתן ושות' הנדסה אזרחית	רמת גן	הבונים	2	03-5751755 mail@eltan-eng.co.il
תכנון סביבתי	יועץ סביבתי	דרור נחמיאס		אדסה	שהם	(1)		03-9739911 rivka@adam-ma.co.il
תכנון בר קיימא	יועץ סביבתי	אביעד שר שלום			תל אביב-יפו	ברנדיס	47	03-5188961 sarshalom.aviad@gmail.com
תכנון אקלימי	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה	תל אביב-יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001 office@yozmot-sviva.com
תשתיות רטובות	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	06533	ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים	נתניה	גבורי ישראל	10	073-7903900 shmulik@hgm-eng.co.il
תיאום תשתיות	יועץ תשתיות	מאיר סבג	106494	מרום תובל - ייעוץ ניהול והשקעות	רמת גן	שלם	3	077-4600788 meir@marom-tuval.co.il
חשמל ואנרגיה	יועץ תשתיות	אהרון בר דב		בר דב הנדסה וניהול	פתח תקוה	גליס	9	073-2486900 aharonb@bardoveng.com
חשמל ואנרגיה	יועץ תשתיות	אבירם בר עקיבא	111349	טכנולוגיות זבדי בע"מ	הוד השרון	הרצל	7	09-7400511 aviram@zavdi-tech.com
אשפה פניאומטית	יועץ תשתיות	שמואל ליפשיץ		ESD	נתניה	גבורי ישראל	10	09-7733160 shmulik@esd-env.com
אגרונום	אגרונום	אורי מאירוביץ'		פתילת המדבר	צור יצחק	(2)		office@ptilat-hamidbar.co.il
פרוגרמה	יועץ כלכלי	חיים פיאלקוף			ירושלים	שכטמן יוסף	106	02-5861913 cfialk@gmail.com
שמאות	שמאי	יוני צ'רניאבסקי	1763	צ'רניאבסקי שמאות מקרקעין	תל אביב-יפו	סוטין	19	03-6954097 yonicher@gmail.com

noam@ptilat-hamidbar.co.il			(3)	.	פתילת המדבר בע"מ		נועם ביבי	סוקר עצים	אגרונום
danal@tatamap.com	03-7541000	67	הירקון	בני ברק	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות	570	ברני גטניו	מודד	מדידות ומיחשוב

(1) כתובת : אגוז 6.

(2) כתובת : ברוש 20.

(3) כתובת : צור יגאל, רחוב נוף הרים 16.



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

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, ע"פ 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 התו"ב 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	מסמך "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 שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.
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

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 קרקע פעילה: רחוב אבן גבירול, רחוב הים.
שטחים ציבוריים בנויים	שטחים בנויים המיועדים לצרכי ציבור, במגרשים המיועדים לייעודים סחירים. בשטחים אלו יותרו שימושים לצורכי ציבור ושימושים נילווים בהתאם לתכנית 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' - צפון 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, מלונאות (אכסון מלונאי), מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי ודרך מאושרת.
2. פירוט זכויות בנייה למגורים בהיקף של 3,722 יח"ד, מתוכן 3,273 יח"ד סחירות ו-449 יח"ד דב"י עירוני. בנוסף מתוכננות 300 יח"ד מוגן.
3. פירוט זכויות בנייה סחירות על קרקעיות (שטח כולל עיקרי ושירות) בהיקף של 434,317 מ"ר למגורים, 26,225 מ"ר למסחר, 28,095 מ"ר לתעסוקה, 79,940 מ"ר למלונאות.
4. פירוט תמהיל יחידות הדיור הסחירות ל: 25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות ו-50% יח"ד גדולות.
5. פירוט זכויות לשטחים בנויים על קרקעיים לשימושים ציבוריים (שטח כולל עיקרי ושירות) בהיקף של 86,800 מ"ר וקביעת הוראות 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 ומיחזור 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

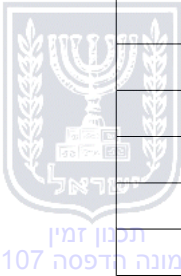
יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	150
תעסוקה	1572
מבנים ומוסדות ציבור	3400 - 3403, 400 - 404
מלונאות (אכסון מלונאי)	3301 - 3305
שטח ציבורי פתוח	671, 672, 674, 675, 677, 678, 680 - 682
פארק / גן ציבורי	380 - 386, 670, 673, 676, 679, 683, 684
ככר עירונית	780 - 784
דרך מאושרת	820 - 828, 840 - 842
דרך מוצעת	830, 831
מגורים ומסחר	3100 - 3107, 3109
מגורים ותעסוקה	3201 - 3205, 3207 - 3210

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	פארק / גן ציבורי	381
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	380, 383
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	3400 - 3403
הנחיות מיוחדות ב	דיור מיוחד	150
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור	3401
הנחיות מיוחדות ב	מגורים ומסחר	3101, 3102, 3104, 3109
הנחיות מיוחדות ב	מגורים ותעסוקה	3201 - 3205, 3207 - 3210
הנחיות מיוחדות ב	מלונאות (אכסון מלונאי)	3301, 3303, 3305
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	675
הנחיות מיוחדות ג	פארק / גן ציבורי	381
זכות מעבר למעבר רגלי	דיור מיוחד	150
זכות מעבר למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	3401, 3402
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ומסחר	3100 - 3107
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ותעסוקה	3201 - 3205, 3207 - 3210
זכות מעבר למעבר רגלי	מלונאות (אכסון מלונאי)	3301 - 3305
זכות מעבר למעבר רגלי	תעסוקה	1572
חזית מסחרית	דיור מיוחד	150
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	3400 - 3403
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	3100 - 3107, 3109
חזית מסחרית	מגורים ותעסוקה	3201 - 3205, 3207 - 3210
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	3301 - 3305
חזית מסחרית	תעסוקה	1572
חניה	ככר עירונית	783, 784
חניה	פארק / גן ציבורי	384 - 386
להריסה	דרך מאושרת	821 - 826, 840 - 842
להריסה	דרך מוצעת	831

להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	403 ,401 ,400 ,3401 ,3400
להריסה	מגורים ומסחר	3106 - 3100
להריסה	מגורים ותעסוקה	3209 - 3207 ,3205 - 3203
להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	3305 ,3304 ,3302
להריסה	פארק / גן ציבורי	683 ,676 ,670 ,383 ,382 ,380
להריסה	שטח ציבורי פתוח	680 ,678 ,677 ,675 ,674 ,672 ,671 ,681
להריסה	תעסוקה	1572
סטיו	דיור מיוחד	150
סטיו	מבנים ומוסדות ציבור	3402 ,3401
סטיו	מגורים ומסחר	3107 - 3100
סטיו	מגורים ותעסוקה	3210 - 3207 ,3205 - 3201
סטיו	מלונאות (אכסון מלונאי)	3305 - 3301
סטיו	תעסוקה	1572
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	820
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	820
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד	150
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	842 - 840 ,828 - 820
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	831 ,830
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	784 - 780
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	404 - 400 ,3403 - 3400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	3109 ,3107 - 3100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ותעסוקה	3210 - 3207 ,3205 - 3201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מלונאות (אכסון מלונאי)	3305 - 3301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פארק / גן ציבורי	683 ,679 ,676 ,673 ,670 ,386 - 380 ,684
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	680 ,678 ,677 ,675 ,674 ,672 ,671 ,682
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	1572

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	61,894	15.73
דרך מוצעת	38,805	9.87
מבנים ומוסדות ציבור	10,724	2.73
מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	27,810	7.07
מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	66,605	16.93
מלונאות (איכסון מלונאי)	21,415	5.44
פארק/גן ציבורי	150,306	38.21
שטח ציבורי פתוח	4,548	1.16
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	11,264	2.86
סה"כ	393,371	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	4,666.11	1.19
דרך מאושרת	100,073.69	25.43
דרך מוצעת	174.15	0.04
ככר עירונית	4,348.35	1.10
מבנים ומוסדות ציבור	33,271.01	8.45
מגורים ומסחר	30,388.59	7.72
מגורים ותעסוקה	44,355.14	11.27
מלונאות (אכסון מלונאי)	11,954.66	3.04
פארק / גן ציבורי	150,815.18	38.32
שטח ציבורי פתוח	11,611.65	2.95
תעסוקה	1,943.95	0.49
סה"כ	393,602.48	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 ע"ש 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 ע"ש 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 ע"ש 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: 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. 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

	הראשון לבניין. 4. התכנון ישמור על העקרון של מגוון גדלי הדירות ברמת המגרש והבניין. 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.
4.2	מגורים ותעסוקה
4.2.1	שימושים 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 ע"ש 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 שחיה וחדר כושר, אשר ירשמו ע"ש 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 ע"ש 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, מתקני ספורט ובלבד שלא יהוו מטרד לשימושי המגורים ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

	והכנת תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. ראו הוראות בינוי ופיתוח בסעיפים 6.1-6.5. 2. תמהיל יחידות הדיור ביעוד זה בכל מגרש יהיה: 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. 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. 4. התכנון ישמור על העקרון של מגוון גדלי הדירות ברמת המגרש והבניין. 5. הבינוי מעל 9 קומות יכלול מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) בכפוף לאישור פיקוד העורף. 6. תותר הקמת מרחבים מוגנים דירתיים (ממ"דים) באישור מהנדס העיר. 6. תוקם חברת ניהול.
4.3	דיור מיוחד
4.3.1	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 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 היעוד עצמו שירשמו כרכוש משותף ע"ש 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 כהגדרתה בסעיף 1.9.
2. מרכז חלוקה ולוגיסטיקה מקומי.
3. חדרים ומתקנים לפינוי אשפה וחדרי מיחזור פסולת.

מעל קומת הכניסה:

1. משרדים לסוגיהם.
2. תעשייה 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.
7. מנחת כלי טיס זעירים לצורכי הובלה והפצה על גגות מבנים בכפוף לחו"ד 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 1572 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 גלריות ומעברים עיליים בנוסף לזכויות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

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.

4.5 מלונאות (אכסון מלונאי)

4.5

שימושים

4.5.1

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 ושמוחות 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 עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.

מתחת קומת הכניסה:

1. מחסנים, חניה, 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 ומתקני ספורט.

הוראות

4.5.2

בינוי ו/או פיתוח

א

1. ראו הוראות בינוי ופיתוח בסעיפים 6.1-6.5.
2. לסה"כ שטחי מסחר ולמטבח המלונאות ככל שיתוכנן, נדרשים פירים וארובות.
3. ישמרו מרחקי הפרדה בין חדרי שנאים לאזורי שהייה ממושכת.

4.6 מבנים ומוסדות ציבור

4.6

שימושים

4.6.1

א. בתאי שטח 400-404

1. כל השימושים המותרים לפי תכנית "תא/מק/צ - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" (תכנון זמין מונה הדפסה 107) 507-0271700.
2. שימושי חירום בריאות, רווחה 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. ב. בתאי שטח מס' 3400-3403 המסומנים בתשריט עם "הנחיות מיוחדות": 1. יחידות דיור בהישג יד כשימוש עיקרי וכל השימושים האינהרנטיים למגורים ותומכים בהם, המפורטים בסעיף 4.1 ביעוד מגורים ומסחר. 2. השימושים המותרים לפי תכנית "תא/מק/צ - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" (507-0271700) בשלוש הקומות הראשונות של המבנה. 3. מסחר.	
4.6.2	הוראות
א בינוי ו/או פיתוח 1. ראו הוראות בינוי ופיתוח בסעיפים 6.1-6.5. 2. מימוש שטחי המסחר במבני הציבור יעשה בהתאמה לקצב מימוש שטחי הציבור ובהתאמה ליעוד 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 במאחד באחד המגרשים או בחלק מהם. 4. בין מגרשים 403 ו-404 תתאפשר הקמת מעבר בנוי עילי (גשר) מעל המעברים הציבוריים. אופן החיבור יקבע ב'תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח'. 5. במגרשים 3400-3403: 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 בתיפקוד 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'.	
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
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.	
4.7.2	הוראות
א בינוי ו/או פיתוח הוראות הבינוי והפיתוח הן בהתאם לתא/4444 ובנוסף: 1. מיקום מבנים בתחום השצ"פ ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח. 2. ככל שיתוכננו חדרי שנאים בתת הקרקע, לא יוצבו ריהוט רחוב, מתקני משחקים מעליהם ו/או לידם. 3. 'תכנית העיצוב האדריכלי והנופי' לשצ"פים תתייחס בין היתר לערכים האקולוגיים הקיימים, למערכת האקולוגית המקומית, לאתרי טבע עירוני, לקרקע הטבעית, לצימחיה, להשפעות הבינוי	

ולתאורה וזיהום אור.

4.8 פארק / גן ציבורי**4.8.1****שימושים**

תכנית תא/ 4444 מהווה תכנית מפורטת לייעוד זה. השימושים המפורטים להלן באים להוסיף על האמור בה ו/או לפרט, ולא לגרוע ממנה:

1. שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים.
2. בריכות נוי, בריכות אקולוגיות, מזרקות, פסלי רחוב.
3. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, טיילת.
4. דרכים לא סלולות לצורך תחזוקה ונגישות.
5. מחסני גינון ואחזקה.
6. שירותים ציבוריים.
7. מתקני חניה לאופניים.
8. מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים או משוקעים בפיתוח המגרש לצרכי הפארק בלבד, לרבות תשתיות ביוב באופן שיאפשר רציפות השטח הפתוח ומעברים בין השטחים הפתוחים השונים
9. שטחים להשהיה וחלחול מים, מתקן הנדסי להגברת חלחול והשהיית מי נגר, שטחים לטיפול ביולוגי בנגר ובמים אפורים.
11. מגרשי ספורט לרבות כדורגל, כדור-עף וכיו"ב.
12. שירותים כלליים לטובת הציבור הכוללים בין היתר, תאי שירותים ציבוריים בעלי גישה נפרדת.
13. בתחום ה- 100 מ' מקו החוף לא יותרו השימושים הבאים: מגרשי ספורט, מחסני גינון ואחזקה, שירותים ציבוריים, מסחר, הסעדה פנאי ותרבות וחניה ציבורית.
14. בתאי שטח 381, 382, 383, 384, 385: מסחר, הסעדה, פנאי ותרבות ושירותים כלליים לטובת הציבור.
15. בתאי שטח 384, 385, 386 המסומנים בתשריט כ'חניה': חניה ציבורית תת קרקעית לרכב ולאופניים לרבות חדרי מדרגות ומעלית עיליים לגישה לחניוני רכב, מתקנים לגישה לחניית כלי רכב דו גלגליים, מרכזי אנרגיה לטובת הפארק, מסוף התחבורה הציבורית והחניונים.
16. בתא שטח 381 המסומן בתשריט ב'הנחיות מיוחדות ג': מסוף תחבורה ציבורית תת קרקעי.
 - א. מתקן תשתית תת קרקעי לאוטובוסים וכל הדרוש לתפעולו, לרבות: גישה, מבנים ומתקנים, חניון תפעולי לאוטובוסים.
 - ב. מבנים תפעוליים תת קרקעיים כגון: חדרי בקרה ומשרדים, חדר מנוחה לנהגי אוטובוסים (כולל מטבחון ושירותים), מתקני וקווי חשמל לטעינת אוטובוסים ותפעול המסוף, מתקנים הנדסיים, חדר שנאים, מבנים טכניים תומכים, אחסנה הנדרשת לצרכי הפעילות במתקן התשתית לאוטובוסים, מבני עזר נוספים ככל שיידרשו, וכן אמצעים הנדרשים לשם אבטחת המתקן.
 - ג. מבנים תפעוליים על-קרקעיים, כגון: חדרי מדרגות ומעלית שימשו לצורך הסדרת הגישה אל ומהמסוף.
 - ד. הכניסה והיציאה של אוטובוסים למסוף תהיה נפרדת מהכניסה לחניונים הציבוריים.
 - ה. עמדת שומר ושער כניסה ויציאה.
 - ו. קווי תשתית ומתקני תשתית.
 - ז. אמצעים ופתרונות למיתון השפעות סביבתיות (סקר סיכונים למסוף, קרינה, זיהום אוויר, אקוסטיקה) העלולות להיווצר כתוצאה מפעילות מסוף התחבורה/חניונים ציבוריים.

4.8.2**הוראות****בינוי ו/או פיתוח****א**

בהתאם לתכנית 4444 ובנוסף:

1. מתוקף תכנית תא/4444 אשר הינה תכנית מפורטת לפארק המסלול והפארק החופי, ניתן להוציא היתרי בניה עבורם בכפוף לתנאים כמפורט בפרק תנאים להיתרי בנייה בתכנית הנ"ל.
2. 'תכנית העיצוב האדריכלי והנופי' לפארק החופי תתייחס בין היתר לערכים האקולוגיים הקיימים, למערכת האקולוגית המקומית, לאתרי טבע עירוני, לקרקע הטבעית, לצימחיה, להשפעות הבינוי ולתאורה וזיהום אור.
3. פיתוח אתרי טבע בכפוף הוראות תוכניות החלות על נושא טבע עירוני התקפות לזמן הפיתוח.
4. ניתן לקדם תכנית עיצוב נפרדת למסוף התחבורה הציבורית ולחניה הציבורית.

א. מוקדי הפיתוח

1. תאי שטח 381, 382, 383, 384, 385 הינם עבור מוקדי פיתוח לאורך הפארק החופי ויפותחו בהתאם להוראות והזכויות המפורטות בטבלה מס' 5.
2. בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפארק החופי ולפארק המסלול ניתן יהיה לשנות את מיקום המוקדים, ובלבד שישמרו מבטים וצירים פתוחים לים ולא תיווצר הסתרה מכיוון הצירים אל הפארק ואל הים.

ב. מסוף התחבורה הציבורית והחניונים הציבוריים

1. תכנון מסוף התחבורה הציבורית יהיה בהתאם לפרוגרמה של משרד התחבורה ובאישורו.
2. מסוף התחבורה הציבורית והחניונים יכללו עמדות טעינה לרכב חשמלי.
3. מסוף התחבורה הציבורית והחניונים הציבוריים יוקמו בתת קרקע, מתחת למפלס הרחוב הגובל בפארק. לא יוקמו מבנים עבור המסוף והחניונים מעל מפלס הקרקע למעט מתקנים טכניים הכרחיים דוגמת מתקני איורור ומבני כניסה ויציאה נדרשים.
4. מיקום המבנים במפלס הקרקע מעל מסוף התחבורה הציבורית יתואם בשלב התכנון המפורט עם תכנון מסוף התחבורה.
5. מעל המסוף והחניונים יהיה פיתוח נופי וקרקע טבעית לשתילה בעומק 1.5 מטר נטו לכל הפחות.
6. רמפות ואלמנטים אחרים עבור המסוף והחניונים שיבלטו מעל הקרקע ישולבו בפיתוח הנופי.
7. פתרונות הוצאת והכנסת אוויר ופליטות יוקמו בכפוף לאישור הרשות לאיכות סביבה ויאושרו במסגרת תכנית העיצוב.
8. לא תותר גישת כלי רכב בין חניוני התחבורה לבין המסוף, לשני הכיוונים.

ג. מתחם מיכלי הדלק

1. פיתוח המתחם יקבע ב'תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח' וישתלב בפיתוח של כלל הפארק.
2. יתאפשר שימוש מחדש במיכלים הקיימים.
3. הנפח הבנוי של המיכלים הקיימים והמבנים הקיימים במתחם ייחשב כזכויות בניה מאושרות מתוקף תכנית זו, בהתאם למאוסר בתכנית תא/4444.
4. יותרו שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, וכן שימושי פנאי, נופש וספורט.
5. תותר הסרה ו/או פתיחת פתחים בקירות ובגגות המיכלים.
6. תתאפשר גישה חופשית לציבור מסביב ובין המיכלים.



4.9	ככר עירונית
4.9.1	שימושים
	בהתאם לתכנית 4444 ובנוסף:

1. שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים, מתקני ספורט פתוחים, בריכות אקולוגיות, בריכות נוי ופסלים.
2. מתקני חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי.
3. בתאי שטח 784, 783 המסומנים בתשריט כ'חניה': חניוני רכב ציבוריים תת קרקעיים לרבות מתקני התפעול הנדרשים לתפקודה.
4. בתאי שטח 784, 783, 782 : מרכז אנרגיה.
5. תשתיות ומבנים הנדסיים תת קרקעיים לרבות מערכות ביוב ראשיות ואגירה ומתקני אנרגיה.
6. מתקני ניהול מי נגר.
7. קווי תשתית.
8. שירותים ציבוריים.



4.9.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

א. הוראות כללית

1. הכיכרות בתאי שטח 781, 780 יכללו ב'תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח' של המגרשים הצמודים.

ב. מרכזי אנרגיה בתאי שטח 784, 783, 782

1. מרכזי האנרגיה יוקמו בתת קרקע, מתחת למפלס הרחוב הגובל בפארק.
2. מעל מרכז האנרגיה יהיה פיתוח נופי וקרקע טבעית לשטילה בעומק 1.5 מטר נטו לכל הפחות.
3. אלמנטים טכניים עבור מרכז האנרגיה שיבלטו מעל הקרקע ישולבו בפיתוח הנופי.
4. פתרונות הוצאת אוויר ופליטות יוקמו בכפוף לאישור הרשות לאיכות סביבה ויאושרו במסגרת תכנית העיצוב.
5. לא יוצבו ריהוט גן, מתקני משחקים וספורט ליד/מעל מרכזי אנרגיה.



4.10

דרך מאושרת

4.10.1

שימושים

לפי תכנית 4444 ובנוסף:

1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965, לרבות שבילי אופניים.
2. תשתיות תת קרקעיות לרבות מנהרות שירות ותשתיות ביוב ראשיות ומקומיות.
3. שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט רחוב ותאורה.
4. 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'.

4.10.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. ראו הוראות פיתוח בסעיף 6.4-6.5.
2. פתרונות הוצאת אוויר ופליטות בכפוף לאישור הרשות לאיכות סביבה.



4.11

דרך מוצעת

4.11.1

שימושים

לפי תכנית 4444 ובנוסף:

1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965, לרבות שבילי אופניים.
2. תשתיות תת קרקעיות לרבות מנהרות שירות ותשתיות ביוב ראשיות ומקומיות.
3. שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט רחוב ותאורה.

4. 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'.	
הוראות	4.11.2
בינוי ו/או פיתוח 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.	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

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		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	9	80	480		2156	6515	3168	מרקמי	3100	מגורים	מגורים ומסחר
					115	1035			3100	מסחר	מגורים ומסחר
			12000						3100	חניון	מגורים ומסחר
5	9	93	558		2542	7542	4865	מרקמי	3101	מגורים	מגורים ומסחר
5	20	110	660		4144	8805		מגדלי	3101	מגורים	מגורים ומסחר
					115	1035			3101	מסחר	מגורים ומסחר
			19000						3101	חניון	מגורים ומסחר
5	9	85	510		2311	6920	4702	מרקמי	3102	מגורים	מגורים ומסחר
5	20	92	552		3466	7364		מגדלי	3102	מגורים	מגורים ומסחר
					115	1035			3102	מסחר	מגורים ומסחר
			18000						3102	חניון	מגורים ומסחר
5	9	90	540		2426	7351	3036	מרקמי	3103	מגורים	מגורים ומסחר
					110	990			3103	מסחר	מגורים ומסחר
			12000						3103	חניון	מגורים ומסחר
5	9	23	138		620	1890	2639	מרקמי	3104	מגורים	מגורים ומסחר
5	20	90	540		3392	7205		מגדלי	3104	מגורים	מגורים ומסחר
					85	765			3104	מסחר	מגורים ומסחר
			10000						3104	חניון	מגורים ומסחר
5	9	62	372		1671	5027	2306	מרקמי	3105	מגורים	מגורים ומסחר
					65	585			3105	מסחר	מגורים ומסחר
			9000						3105	חניון	מגורים ומסחר
5	9	76	456		2049	6145	2880	מרקמי	3106	מגורים	מגורים ומסחר
					115	1035			3106	מסחר	מגורים ומסחר
			11000						3106	חניון	מגורים ומסחר
5	9	82	492		2210	6630	3151	מרקמי	3107	מגורים	מגורים ומסחר
					115	1035			3107	מסחר	מגורים ומסחר
			12000						3107	חניון	מגורים ומסחר
5	9	55	330		1483	4447	3620	מרקמי	3109	מגורים	מגורים ומסחר
5	20	89	534		3353	7123		מגדלי	3109	מגורים	מגורים ומסחר
					70	630			3109	מסחר	מגורים ומסחר
			14000						3109	חניון	מגורים ומסחר
6	9	40	240		1078	3234	3449	מרקמי	3201	מגורים	מגורים ומסחר ותעסוקה
6	40	220	1320		8301	17638		מגדלי	3201	מגורים	מגורים ומסחר ותעסוקה
					250	750			3201	תעסוקה	מגורים ומסחר ותעסוקה

				95	855			3201	מסחר	מגורים ותעסוקה
			13000					3201	חניון	מגורים ותעסוקה
5	9	40	240	1078	3234	3432	מרקמי	3202	מגורים	מגורים ותעסוקה
5	20	95	570	3579	7605		מגדלי	3202	מגורים	מגורים ותעסוקה
				388	1163			3202	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
				110	990			3202	מסחר	מגורים ותעסוקה
			13000					3202	חניון	מגורים ותעסוקה
5	9	95	570	2561	7681	5543	מרקמי	3203	מגורים	מגורים ותעסוקה
5	20	90	540	3391	7204		מגדלי	3203	מגורים	מגורים ותעסוקה
				750	2250			3203	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
				140	1260			3203	מסחר	מגורים ותעסוקה
			22000					3203	חניון	מגורים ותעסוקה
5	9	123	738	3310	9822	7081	מרקמי	3204	מגורים	מגורים ותעסוקה
5	40	220	1320	8294	17638		מגדלי	3204	מגורים	מגורים ותעסוקה
				1050	3148			3204	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
				140	1260			3204	מסחר	מגורים ותעסוקה
					1000 (1)			3204	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותעסוקה
			28000					3204	חניון	מגורים ותעסוקה
5	9	100	600	2695	8085	6064	מרקמי	3205	מגורים	מגורים ותעסוקה
5	40	220	1320	8301	17638		מגדלי	3205	מגורים	מגורים ותעסוקה
				950	2850			3205	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
				100	900			3205	מסחר	מגורים ותעסוקה
			24000					3205	חניון	מגורים ותעסוקה
5	9	60	360	1617	4851	4223	מרקמי	3207	מגורים	מגורים ותעסוקה
5	20	90	540	3391	7204		מגדלי	3207	מגורים	מגורים ותעסוקה
				500	1500			3207	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
				100	900			3207	מסחר	מגורים ותעסוקה

			16000					3207	חניון	מגורים ותעסוקה
5	9	103	618		2816	8328	6476	3208	מגורים	מגורים ותעסוקה
5	40	220	1320		8301	17638		3208	מגורים	מגורים ותעסוקה
					888	2663		3208	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
					130	1170		3208	מסחר	מגורים ותעסוקה
						(1) 750		3208	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותעסוקה
			25000					3208	חניון	מגורים ותעסוקה
6	9	35	210		954	2830	3607	3209	מגורים	מגורים ותעסוקה
6	40	220	1320		8301	17638		3209	מגורים	מגורים ותעסוקה
					424	1271		3209	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
					130	1170		3209	מסחר	מגורים ותעסוקה
			14000					3209	חניון	מגורים ותעסוקה
5	9	55	330		1498	4447	4453	3210	מגורים	מגורים ותעסוקה
5	40	220	1320		8301	17638		3210	מגורים	מגורים ותעסוקה
					800	2400		3210	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
					110	990		3210	מסחר	מגורים ותעסוקה
			17000					3210	חניון	מגורים ותעסוקה
5	20	(2) 300	1800		5250	15750	4663	150	מגורים	דיוור מיוחד
					31	284		150	מסחר	דיוור מיוחד
5	9	(3)	18000	(3)	(3) 1025	(3) 3075	1943	150	חניון	דיוור מיוחד
					30	270		1572	תעסוקה	תעסוקה
			(3) 300	(3) 2700	(3) 100	(3) 900		1572	מסחר	תעסוקה
			4000					1572	מרכז לוגיסטי	תעסוקה
5	25	(4) 387			6602	17711	3585	3301	חניון	מלונאות (מלונאות)
					75	675		3301	מסחר	מלונאות (מלונאות)
			13400					3301	חניון	מלונאות (מלונאות)
5	12	(4) 139			2402	6358	2120	3302	מלונאות (מלונאות)	מלונאות (מלונאות)
					82	742		3302	מסחר	מלונאות (מלונאות)
			7900					3302	חניון	מלונאות (מלונאות)

5	25	(4) 297			5040	13627	2032		3303	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
					83	743			3303	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
			7600						3303	חניון	מלונאות (אכסון מלונאי)
5	12	(4) 120			1218	3292	1034		3304	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
					15	135			3304	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
			3800						3304	חניון	מלונאות (אכסון מלונאי)
5	25	(4) 377			6434	17256	3177		3305	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
					60	540			3305	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
			11900						3305	חניון	מלונאות (אכסון מלונאי)
5	9	(5) 75	450		2025	4725	2361		3400	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
					35	315			3400	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
						(1) 750			3400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			9444						3400	חניון	מבנים ומוסדות ציבור
5	20	(5) 239	1434		7333	14177	5694		3401	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
					51	459			3401	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
						(1) 1500			3401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			22776						3401	חניון	מבנים ומוסדות ציבור
5	9	(5) 80	480		2160	5040	2582		3402	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
					40	360			3402	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
						(1) 750			3402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			10328						3402	חניון	מבנים ומוסדות ציבור
5	9	(5) 55	330		1485	3465	1876		3403	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
					35	315			3403	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
						(1) 750			3403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			7504						3403	חניון	מבנים ומוסדות ציבור
1	10		6084			(1) 6135	1521		400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	10		33288			(1) 33569	8322		401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

1	10		8368			(1) 8442	2092		402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	10		23272			(1) 23470	5818		403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	10		11936			(1) 12034	2984		404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3			98	1857			1029		783	חניון	ככר עירונית
3			178	3384			1875		784	חניון	ככר עירונית
	1				528	1232	94717		380	ספורט ונופש	פארק / גן ציבורי
1			(6) 587	(6) 11148			11729		381	תחבורה	פארק / גן ציבורי
	2				25	(7) 225			381	מסחר	פארק / גן ציבורי
	2				25	(7) 225	764		382	מסחר	פארק / גן ציבורי
	2				25	(7) 225	1360		383	מסחר	פארק / גן ציבורי
3			932	17711			7745		384	חניון	פארק / גן ציבורי
	2				25	(7) 225			384	מסחר	פארק / גן ציבורי
3			907	17232			7533		385	חניון	פארק / גן ציבורי
	2				25	(7) 225			385	מסחר	פארק / גן ציבורי
3			798	15168			6632		386	חניון	פארק / גן ציבורי
1			15	85			4622		670	מתקנים הנדסיים	פארק / גן ציבורי
1			16	89			4278		679	מתקנים הנדסיים	פארק / גן ציבורי
1			15	85			1696		684	מתקנים הנדסיים	פארק / גן ציבורי

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 ממ"ר לשטח עיקרי לכל יח"ד, ו-4 ממ"ר שירות עבור כל יח"ד יוקצו עבור הקמת הממ"ק.

ב - בשימושי מגורים בלבד : תותר תוספת 2 ממ"ר לכל יח"ד 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 ניווד 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.



תכנון זמין
הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

ה - בכל היעודים 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 היעודים תתאפשר תוספת זכויות בתת הקרקע עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 200 מ"ר בהתאם לסעיף 16.10 ב'.

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 מטר מעל פני השטח ו-195 מטר מעל פני הים.

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

יב - בתאי שטח 3204 ו-3208: בכל אחד מתאי השטח יוקצו לשטחים הציבוריים הבנויים חצרות לשימושי חינוך בשטח של 350 מ"ר לכל שתי כיתות.

יג - בתאי שטח 3204 ו-3208: יוקצו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב 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 המצוינים מתחת הכניסה הקובעת, המיועדים לחניונים, ישמשו עבור כל שימושי השירות המותרים מתחת הכניסה הקובעת, למעט מחסנים למגורים. שטחי השירות שצוינו מתחת

הכניסה הקובעת בשימוש מגורים, ישמשו למחסנים דירתיים. הזכויות לחניון הן עבור כלל השימושים במגרש.

יז - בייעודים: מגורים ומסחר, מגורים ותעסוקה, דיור מיוחד, מלונאות ותעסוקה, שבהם הותרו שימושים עיקריים בשתי קומות המרתף העליונות, סך כל השטח המצוין 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. השטח המירבי למרפסת ביח"ד יהיה 16 מ"ר, וממוצע המרפסות בכל בניין יהיה 14 מ"ר.

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

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

כא - במסוף התחבורה הציבורית בתא שטח 381 תותר הקמת קומת גלריה בקומת החניה העליונה.

כב - בשימושי מגורים בלבד במגרשים בבעלות המדינה: חלק מיחידות המגורים יקבעו כיחידות להשכרה.

כג - בייעוד מבנים ומוסדות ציבור המשמשים למגורים: ניתן להעביר שטחי שירות למתקנים הנדסיים מעל הכניסה הקובעת בהתאם לסעיף 4.6.2 (ס"ק 45).

כד - שטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת הרשומים בשימוש 'חניון' מתייחסים לכלל השימושים בתא השטח.

כה - מספר חדרי המלון בתחום התכנית לא יפחת מ-1,320 חדרים, בהתאם לתכנית תא/4444.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח זה כולל את כל השטחים העיליים - עיקרי ושירות. ניתן להמיר שטח ציבורי בנוי לחצר בנויה.

(2) יחידות דיור אלה הן יחידות דיור מוגן בלבד.

(3) תותר גמישות בזכויות בין שימושי תעסוקה ללוגיסטיקה בשטח של עד 1,000 מ"ר. תותר המרת זכויות שטחי שירות תת"ק לשטחים עיקריים עבור מרכז ייצור אנרגיה ואחסון בהיקף של עד 3,000 מ"ר.

(4) 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.

(5) יחידות דיור אלה הן דיור בהישג יד (דב"י) עירוני בלבד ומיועדות להשכרה.

(6) במסגרת היתר הבניה, ניתן לקבוע מתוך שטחים אלה שטחי שירות תת קרקעיים וכן שטחים עיליים לטובת מבני כניסה למסוף. תותר הקמת קומת גלריה בקומת החניה העליונה.

(7) כלל זכויות הבניה עבור 'מסחר' כוללות גם שימושי הסעדה, תרבות ופנאי ושירותים כלליים לטובת הציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

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 להנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני ברובע שדה דב', למעט תאי השטח 400-404 בייעוד 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. בבניה מרקמית חזיתות הבניין בקו בניין אפס יהיו המשכיות לכל גובה הבניין. בכל חזית תותר נסיגה אחת, מעל הקומה השביעית ובאגפים מלאים. תותר קומת דירות על הגג בנסיגה של לפחות 2.5 מ' מחזית הבניין לרחוב.
3. במבני ציבור בהם מסומן קו הבניין 0 לכיוון דרכים יש עדיפות להצמיד את הבינוי לקו בניין קדמי לאורך 60% לפחות מאורכה של חזית המבנה.
4. המרחק בין שני מבנים באותו מגרש יהיה לפחות 8 מטר או בניה בקיר משותף. בבניין העולה על גובה 9 קומות יהיה המרחק לפחות 12 מ' או בניה 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.
7. קו הבניין בקומת הקרקע לכיוון שצ"פ יהיה 3 מטר לפחות.

ג. טיפוזי הבניין

1. הבניה תרוכז לאורך הרחובות וסביב חצרות פנימיות ושטחים למעבר לציבור, לפי נספח הבינוי של תכנית זו.
2. ככלל, הבניה תתחלק לשני טיפוזים עיקריים:
 - בניה מרקמית המאופיינת בבינוי מלווה רחוב עד גובה 9 קומות.
 - 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 העיצוב האדריכלי והפיתוח' ולא יפחת מ-4.5 מטר נטו יחסית למפלס הסמוך ברחוב בכל נקודה ונקודה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

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 מבניה (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 ביעודים תעסוקה, מלונאות, מגורים ומסחר, מגורים ותעסוקה 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 בייעוד 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 העיצוב האדריכלי והפיתוח'.

2. תכנון המרפסות יעשה על פי הנחיות שייקבעו ל'תכנית העיצוב 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 יעשה על פי הנחיות שייקבעו ב'תכנית העיצוב 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 יעשה על פי הנחיות שייקבעו ב'תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח' אשר תתייחס בין השאר לחומרים, לגוונים ולהיבטי הסינוור, הבוהק והחוס, וזאת בהתאם למסמך הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני ברובע שדה דב.

ה. הנחיות מיוחדות - מיקום ותכנון מגדלים

1. השטח המסומן בתשריט כהנחיות 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.

3. בבניה מגדלית היחס בין תכסית לגובה הבניין יבחן בשלב 'תכנית העיצוב 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, למעט במסוף התחבורה הציבורית בתא שטח 381 והחניונים בתאי שטח 384, 385, 386 בהם תותר הקמת מרתף על 100% משטח המגרש.

2. גובה קומת המרתף יקבע 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. הוראות בינוי למסחר ותעסוקה	
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.	

6.3	בינוי ו/או פיתוח
	א. 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 במרווחים 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. ב. הוראות בינוי לשטחים הציבוריים הבנויים 1. השטחים הציבוריים הבנויים, החצרות והחניות הצמודות להם ככל שיישג יבנו במקשה אחת יחד עם השטחים הסחירים באותו מגרש. 2. במידה ויוכח תכנונית כי לא ניתן למקם את השטחים הציבוריים 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 הציבוריים 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 הרלוונטיים.

14. 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.

15. 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.

16. אחוז החלחול משטח החוץ המוצמד לשטחי ציבור בנויים לא יעלה על אחוז החלחול המוגדר בתכנית.

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 אוויר בין הרחוב לפנים 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 המעברים לציבור יהיה בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי 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, ישויד 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 וגינות. 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 גינות 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, מונה הדפסה 107. הנמוך מביניהם. 3. תקן החניה לתעסוקה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:240 מ"ר תעסוקה, הנמוך מביניהם. 4. תקן החניה ליעוד 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
---	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

- בשעות שונות באותו מרחב, לצורך הקצאה מצומצמת של מקומות חנייה 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, תפעול 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 עפ"י 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 טעינה יותקנו בהתאם למדיניות העירונית לבניה בת קיימא.
6. קומת החניה העליונה בייעודי תעסוקה ומלונאות תתוכנן כך שתאפשר חניה למשאיות.
7. פתרון הוצאת אויר 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 האדריכלי 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 אופניים
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 ע"פ המדיניות העירונית לעת עריכת תכנית העיצוב האדריכלי.
5. על מנת לשמור על אופי המרחב הציבורי, בייעודי הקרקע מגורים ומסחר, מגורים ותעסוקה, תעסוקה ומלונאות תותר חניית אופניים בקומת הקרקע רק בתחום המבנים המאושרים.

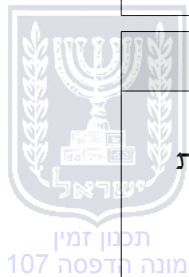
ניהול מי נגר

6.7

1. תכסית הבינוי התת קרקעית המירבית בכל אחד מהמגרשים 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 יאסף ויושהה בגיטון 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 מהגיטון 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.	
--	--



6.8	ביוב
	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 ת"ש לביוב, ת"ש 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 (כיורי רחצה, מקלחות ואמבטיות). 3. לא יינתנו היתרי בניה ללא הצגת הפרדת 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 המגוננים 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 יקבע בשלב התכנון המפורט, יאפשר נגישות לתחזוקה שוטפת ויקבע



- בהתאם לצורך באישור מה"ע 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 ואביזרים.

חשמל

6.9

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 עליות זמניות בשטחים ציבוריים פתוחים 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 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 חו"ד סביבתית בנושאים של רעש, איכות אוויר, קרינה וכו'.
5. אגירת אנרגיה תתאפשר בהתאם למדיניות העירייה ובתיאום עם היחידה 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. 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 הרק"ל, 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 וכיו"ב) יוטמעו במגרשים הפרטיים הגובלים ויתואמו ב'תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח'.
6. תובטח הפרדה מוחלטת של מערכת הניקוז ממערכת הביוב.
7. ישמרו מרחקי הפרדה בין חדר שנאים לעמדות חשמול לבין אזורי שהייה ממושכת/שימושים רגילים.

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 רק"ל ותחבורה ציבורית

1. ביצוע של עוגנים ארעיים לתוך רצועת המסילה ברחוב אבן גבירול, ככל שהותר ע"פ תת"ל 71, יהיה בכפוף להסכם עם חברת נת"ע.
2. מותרים בכל הייעודים שטחי התארגנות ומחנות קבלן לשם ביצוע עבודות להקמת מתקן התשתית לאוטובוסים לרבות המבנים והמתקנים הדרושים לכך, וכן עירום עפר זמני.

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 לחו"ד אקוסטית ואיכות אויר אשר תועבר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה.
5. הוראות הקמת ותפעול המערכת במגרשים לבנייה, והחובה להתאמתה באופן מלא למערכת



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

בשטחים הציבוריים, יעוגנו בתכנית העיצוב ו/או בבקשות להיתרי בניה.
6. במגרשי הבניה יוקמו חדרי מחזור בהתאם להנחיות מהנדס העיר אשר יוצגו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

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 מפקיד 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 לוועדה.

עיצוב פיתוח ובינוי

6.13

- 'תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח'
- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרש הינו אישור ועדה מקומית של 'תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח' בקנ"מ 1:250 ובמידת הצורך בקנ"מ 1:100. 'תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח' תוכן בהתאם למסמך הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני ברובע שדה דב.
- 'תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח' תתייחס 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 ע"פ 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 מה"ע 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 יחיד בפירוט גדול יותר מהמפורט בתכנית.

4. תיאום הפרוגרמה לשטחי הציבור הבנויים.

ג. סביבה

1. הכנת סקר אנרגיה, ע"פ הנחיות העירייה והגורמים המוסמכים. בהתאם למסקנות הסקר יקבעו מערכות להפקת אנרגיה מתחדשת ודרישות בנושא זה.

2. הכנת דו"ח הידרולוגי.

3. לסה"כ שטחי מסחר ותעסוקה יתוכננו פירים (הפרדת פירים בין מסחר לתעסוקה) וארובה מעל הגג העליון, ואם אין, מעל מעקה הגג.

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. תכנון פירי נידוף וארובות ככל שיתוכננו מטבחים מבשלים.

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

8. עבור מגרשים 3101, 3102 - 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. ה. פיתוח נופי 1. מיקום עמודי וגופי התאורה (קיימים ומתוכננים בתאום עם מחלקת דרכים ומאור) בשטח המגרש ובמדרכות הגובלות 2. מיקום וסוג ריהוט רחוב (בהתאמה 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 בזיקות ההנאה. 2. תתאפשר קביעת זיקת הנאה.	
עיצוב פיתוח ובינוי המשך - 'תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח' תכלול התייחסות להיבטים הבאים: 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 השהיה ואזורי חלחול טבעי. סימון שיפועים ופתרון ניקוז מי גשם. ט. ביוב 1. בחינת השפעת מתקני התשתית התת קרקעיים בתחום השצ"פים.	6.14

2. מיקום תחנות שאיבה ככל הנדרש בכפוף למרחקי ההפרדה הנדרשים.

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 ושטחים 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 ותואי צנרת.

3. פתרונות להפרדת פסולת במקור, מחזרה 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'.

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 3204, 3208: הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום המגרש והחצרות המוצמדות להם בבעלות העירייה.

4. בתאי שטח 3204, 3208: לעניין שטחי הציבור הבנויים - אישור משרד הבריאות והצגת הסכמי תחזוקה והקמה.

5. בתאי שטח 3204, 3210: אישור 'תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח' הכוללת את הכיכרות העירוניות הסמוכות בתאי השטח 780, 781 בהתאמה.

6. הצגת תכנית העמדה הכוללת מפלסי פיתוח, כניסות ויציאות מהמגרש, מפלסי ניקוז ואשפה פניאומטית, מתואמת מול מנהל בינוי ותשתית ומחלקת רישוי.

7. אישור 'תכנית עיצוב אדריכלי ונופי' לפארק החופי על ידי הוועדה המקומית, הוועדה



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

המחוזית והוולחון"ף. 8. הבטחת הקמת הדיור המכיל. 9. חתימה על התחייבות להתקשרות עם חברת ניהול. 10. 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 בקשה להיתר בניה בתאי השטח בהם נמצאה חריגה מקריטריון הרעש הוא ביצוע בדיקה אקוסטית בכפוף להנחיות הרשות לאיכות הסביבה, שתתייחס למכלול גורמי הרעש והרעידות האפשריים. הבדיקה האקוסטית תתייחס גם לרק"ל, ותערך בתיאום עם נת"ע. בהיתר הבניה 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 להגשת היתר בניה למסוף האוטובוסים: הכנת חו"ד סביבתית. 5. תנאי להגשת היתר בניה לפארק החופי בתא שטח 381 - תיאום שלביות הביצוע של הפארק עם חברת נתיבי איילון. 6. תנאי להיתר בניה למגורים מעל 10,000 יח"ד בתחום תכנית תא/4444 הינו ביצוע פארק המסלול ופארק החוף במלואם. 7. תנאי להיתר הבניה למיכלי הדלק במגרש 380 יהיה הכנת תכנית דיגום לגז קרקע וקבלת הנחיות הרשות לאיכות הסביבה למיגון או לפתרון אחר בהתאם לממצאים. ג. תנאים בתחום התשתית 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 בקשה להיתר בניה בגבול הרק"ל 1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ולביצוע העבודה ודרכים בהן מסומנת רצועת מתע"ן יהיה תיאום עם נת"ע, לרבות לעניין מיקומם ורוחבם של מעברי החצייה להולכי רגל ורוכבי האופניים לאורך רחוב אבן גבירול העתידי. 2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למגרשים הגובלים בתוואי הרק"ל 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 מהרק"ל בכפוף להמלצות הנספח הסביבתי.	
6.16 תנאים בהליך הרישוי א. 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: - היבטי רעש ורעידות, איכות אוויר, קרינה, ניהול סיכונים, ניהול למקרי חירום, ניהול לתחזוקה	



שוטפת וכל היבט סביבתי רלוונטי אחר. - סקירת כלל מקורות פליטת מזהמי האוויר במבנה והאמצעים/הנהלים המתוכננים למניעת מפגעים כתוצאה מקיומם ובכלל זה תכנון הסדרת פליטות בארובות או בכל אמצעי אחר. - אמצעים למניעת דליפת שמנים וחומרים מזהמים ומסוכנים אחרים בין חללי המרכז לבין עצמם ומהמרכז החוצה. - דו"ח חישובים לעוצמת הקרינה הצפויה ורדיוס ההשפעה עד לרמה של 4mG בהתאם להמלצות 'זהירות מונעת' של המשרד להגנ"ס. תכנון מיגון אלמג אם יידרש יבוצע ע"י יועץ מומחה לקרינה אלקטרומגנטית. - בקשה להיתר הקמה והפעלה לתחנת השנאים שתוכנן ע"י יועץ מומחה לקרינה אלקטרומגנטית. - תכנון ואישור מערכות זיהוי וגילוי דליפות גז. - הוכחת התאמת מיקום הסוללות להנחיות התקן האמריקאי NFPA 855 או תקן אחר שיאומץ בישראל בעת הוצאת היתר הבניה. - תכנון והצבת מגנטור יהיו בפיקוח העירייה. - ארובת הפליטה מגנטור 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. ב. תנאים להגשת היתר בניה למלונאות 1. אישור משרד התיירות. 2. אישור משרד הבריאות. ג. תנאים להוצאת היתר בניה למסוף התחבורה הציבורית בתא שטח 381 1. תיאום וקבלת אישור חברת נתיבי איילון.	
---	--

תנאים למתן תעודת גמר	6.17
1. תנאים לתעודת גמר הינם: א. הצגת הסכם חתום לתחזוקת השטחים הפתוחים בתחום המגרש הפרטי. ב. התחייבות לחתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של זיקות ההנאה. ג. רישום השטחים המשותפים בבניין, כאמור בפרק 4, כרכוש משותף. ד. רישום הערת אזהרה בדבר דיורית כאמור בסעיף 6.19.5. ה. רישום זיקות ההנאה לציבור בתא השטח. ו. רישום זיקות הנאה כאמור בסעיף 6.19.6. ז. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר דיורית כאמור בסעיף 6.18.5. ח. הקמת הדיור המכליל ורישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר השימוש. ט. הגשת תיק תפעול ותחזוקה, בהתאם לפירוט שייקבע במסמך המדיניות העירוני לתחזוקת מבנים, שיכלול את הסעיפים הבאים: - תכנית עדות (AS MADE) של הבניין ומערכותיו. - תכנית תפעול ותחזוקה שוטפת של הבניין ומערכותיו. - תכנית בקרה ובדיקות תקופתיות של הבניין ומערכותיו. - אומדן עלויות תחזוקה ותכנית תקציבית לבניין לתחזוקה שוטפת ותחזוקה ארוכת טווח. - רשימת אמצעי הגנה בטיחותיים. י. אישור התקשרות מול חברת ניהול, חתום על ידי מנהלי חברת הניהול.	

יא. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב היתרי בניה.

יב. 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 עפ"י המלצת המשרד להגנת הסביבה.

יג. אישור ביצוע מיגון קרינה, ככל שנדרש.

יד. אישור התקנת גלאי CO במרתפים.

טו. אישור ביצוע מיגון בפני גזי קרקע, ככל שיידרש, בהתאם לתוצאות דיגום קרקע.

טז. הצגת תעודות שקילה ואישור על כמויות מחזור (הוכחה למחזור או שימוש חוזר) ופינוי פסולת בניין מאתרים מורשים ע"י המשרד להגנת הסביבה לאגף רישוי ופיקוח בנייה.

יז. הצגת היתר רעלים לבריכות שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.

יח. במגרשים 3204, 3208 - הקמה בפועל של השטחים הציבוריים המבונים במגרשים, ורישום שטחים אלה ושטחי החצר המוצמדים אליהם, על שם העירייה.

**סטיה ניכרת****6.18**

1. תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת.
2. תוספת זכויות למגורים במגרש שהותרו בו שימושים לאכסון מלונאי, תהווה סטיה ניכרת.
3. תוספת מגדלים מעבר למסומן בתשריט ונספח הבינוי תהווה סטיה ניכרת.
4. מיקומם של מגדלים כפי שמופיע בתשריט ונספח הבינוי הינו מחייב, שינויי מעבר לגמישות המפורטת בפרק 6.2 (ה) יהווה סטיה ניכרת.
5. כל שימוש אחר בשטחי המרפסות המפורטים בטבלה 5 יהווה סטיה ניכרת.

הפקעות ו/או רישום**6.19**

1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור והשטחים המבונים לצרכי ציבור ירשמו בבעלות הרשות המקומית בהתאם לטבלת האיזון. השטחים המבונים לצרכי ציבור בתאי שטח 3204 ו 3208 בייעוד 'מגורים ותעסוקה' ירשמו בבעלות הרשות המקומית ללא תמורה בפנקסי המקרקעין במסגרת רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תרשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום מבנה המגורים והתעסוקה לצרכי ציבור.
2. תא שטח 820 בייעוד 'דרך מאושרת' ירשם בבעלות עיריית תל אביב בהתאם לטבלת האיזון. בתא שטח זה מתוכננת רצועת מתע"ן (מעל ומתחת לקרקע). בתא שטח זה תינתן ע"י העירייה רשות שימוש למדינת ישראל.
3. תא שטח 381 בייעוד פארק/גן ציבורי ירשם בבעלות עיריית תל אביב-יפו בהתאם לטבלת האיזון. בתא שטח זה ישולב מסוף תחבורה ציבורי תת קרקעי ומבנה גישה להולכי רגל. בתא שטח זה תינתן ע"י העירייה רשות שימוש למדינת ישראל עבור מסוף תחבורה ציבורי תת קרקעי ומבנה גישה להולכי רגל.
4. הדוירית אינה ניתנת לרישום בפנקס המקרקעין כיחידת דיור נפרדת. תרשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.
5. בתאי שטח סמוכים שבהם יתבקש חיבור בין מרתפי חניה כאמור בסעיף 4.7.1 (4) תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר בין תאי השטח.
6. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הוא הבטחת רישום זיקות ההנאה.
7. תנאי לתעודת גמר הוא רישום זיקות ההנאה בפנקסי המקרקעין.

איחוד וחלוקה**6.20**

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.

6.21	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%.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

--



תכנית מס' 507-0973057

תא/2/4444 - צפון רובע שדה דב

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

יעוד	מספר תא שטח	חובת ייצור אנרגיה מתחדשת (קו"ט"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)
דיור מיוחד	150	452,659	933	392	26	20%	A	4
	3100	347,610	634	266	18	20%	A	4
	3101	374,235	973	409	27	20%	A	4
	3102	297,424	940	395	26	20%	B	3
	3103	147,233	607	255	17	20%	B	3
	3104	257,293	528	222	15	20%	A	4
	3105	266,972	461	194	13	20%	B	3
	3106	306,637	576	242	16	20%	B	3
	3107	267,372	630	265	18	20%	B	3
	3109	334,073	724	304	20	20%	A	4
מגורים ומסחר	3201	387,236	690	290	19	20%	A	4
	3202	391,853	686	288	19	20%	A	4
	3203	530,775	1,109	466	31	20%	A	4
	3204	881,471	1,416	595	39	20%	A	4
	3205	848,730	1,213	509	34	20%	A	4
	3207	521,258	845	355	23	20%	A	4
	3208	776,288	1,295	544	36	20%	A	4
	3209	728,670	721	303	20	20%	A	4
	3210	651,338	891	374	25	20%	A	4
	3400	163,313	472	198	13	20%	A	4
מבנים ומוסדות ציבור (דב"י)	3401	290,753	1,139	478	32	20%	A	4
	3402	244,568	516	217	14	20%	A	4
	3403	146,858	375	158	10	20%	A	4
	1572	192,322	389	163	11	20%	A	5
תעסוקה	3301	383,063	717	301	20	20%	A	5
	3302	380,085	424	178	12	20%	A	5
	3303	460,078	406	171	11	20%	A	5
	3304	79,380	207	87	6	20%	A	5
	3305	308,753	635	267	18	20%	A	5

תאריך: 07.03.2024

עורך הנספח: רונן כנורי - מנעד

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 507-0973057 תא/מק/2/4444 צפון רובע שדה דב			
אפשרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			
תאריך	פרוטוקול	החלטה	
15/06/2022	222-0019	החלטה 15	
10/05/2023	223-0008	החלטה 8	
14/08/2024	224-0015	החלטה 15	
25/12/2024	224-0025	החלטה 2	
מנהל האגף	מחנך העיר	ליאור שפירא, עו"ד	מנהל אגף תכנון ולבניה
אורלי אראל	אחוד כרמלי, אדרי	יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה	

אלי לוי
מנהל אגף תכנון ולבניה

05-06-2025