

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-1028927

תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 105-117



מאושרת
סמכות מקומית

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-1028927 תא/מק/4573 התחדשות דרך השלום 105-117		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 09/02/2022	פרוטוקול 222-0004	החלטה 5
תאריך 12/07/2023	פרוטוקול 223-0012	החלטה 13
תאריך 05/03/2025	פרוטוקול 225-0005	החלטה 7
מנהל האגף	מהנדס העיר	ליאור שמירא, עו"ד
אורלי אראל	אהוד כרמלי, אדרי	יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה

אלי לוי
מנהל אגף תכנון העירייה



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005188716/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית התחדשות עירונית בשטח של כ-16.9 דונם ממוקמת צפון-מזרחית לדרך השלום, דרום-מערבית לרחוב עמישב, דרום-מזרחית לרחוב מרטון ארנסט וצפון-מערבית לבית ספר שושנה דמארי, בסמוך לגבול המוניציפלי עם העיר גבעתיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מטרת התכנית הנה התחדשות מבני המגורים ושיפור איכות המגורים, באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מסחר, צרכי ציבור ושטחים פתוחים, תוך שילוב עקרונות פיתוח בר קיימא ושימור הזהות המקומית של המרחב. כוונת התכנון לייצר סביבה עירונית מגוונת הממשיכה רצף פעילות במרחב הסובב ומשלבת בין הפעילויות השונות המתקיימות בתחום התכנית.

כלל דירות המגורים במרחב התכנית רשומות כחכירת משנה מאגודה שיתופית, הרשומה כחוכרת ראשית מקרן קיימת לישראל, לרבות של 9 יחידות המסחר.

התכנית מציעה התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים, בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000 שסימנה את האזור כאזור להתחדשות עירונית. זאת באמצעות פינוי והריסה של 7 בניינים טוריים בני שלוש קומות מעל קומת עמודים, הכוללים סה"כ 150 יח"ד, בחלוקה של 6 בניינים בני 22 דירות ובניין אחד בן 18 דירות, הכולל גם 9 יחידות מסחר בקומת הקרקע, ובנייה במקומם של עד 490 יחידות דיור ב-8 מבנים בני 9 ו-19 קומות במגוון טיפולוגיות בנייה 3 מבנים רבי קומות ו-5 מבנים גבוהים, עם/ללא קומת מסד מסחרי/פעיל.

בתכנית נכלל דיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. התכנית מקצה מגרש למבנים ומוסדות ציבור בחלקה הדרומי בשטח של כ-2.1 דונם, וכן מרחיבה את הרחובות דרך השלום ורחוב עמישב באמצעות הרחבת זכות הדרך ובנוסף קביעת זיקות הנאה לאורכם, כמו כן קובעת רחוב משולב החוצה את מרחב התכנון בין דרך השלום ורחוב עמישב.

התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית ותואמת את תכנית המתאר המקומית תא/5000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
-----------	------------------------	-----

תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 105-117

מספר התכנית	507-1028927
-------------	-------------

שטח התכנית	16,893 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
--------------	------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9), א62 (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	181800
קואורדינאטה Y	663100

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

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

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	דרך השלום	113	
תל אביב-יפו	דרך השלום	117	
תל אביב-יפו	דרך השלום	109	
תל אביב-יפו	דרך השלום	105	
תל אביב-יפו	דרך השלום	107	
תל אביב-יפו	דרך השלום	115	
תל אביב-יפו	דרך השלום	111	
תל אביב-יפו	עמישב	36	
תל אביב-יפו	עמישב	46	
תל אביב-יפו	עמישב	42	
תל אביב-יפו	עמישב	40	
תל אביב-יפו	עמישב	38	
תל אביב-יפו	עמישב	48	
תל אביב-יפו	עמישב	44	

שכונה רמת הטייסים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק	41-46, 94, 318	71

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



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/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
<u>תמא/3</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362		26/08/1976
<u>תמא/4/2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<u>תמא/23/א/4/2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4/2. הוראות תכנית תמא/23/א/4/2 תחולנה על תכנית זו.	6689	1096		07/11/2013
<u>תממ/5</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
<u>תא/5000</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/5000. הוראות תכנית תא/5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
<u>507-0271700</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507-0271700 (תא/מק/צ). תחולנה על תכנית זו.	7304	8757		18/07/2016
<u>תא/ע/1</u>	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/ע/1 ממשיכות לחול למעט דירות בקומת המרתף.	5264	1594		15/01/2004
<u>תא/ח</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול.	4978	2239		16/04/2001

20/08/2007		3996	5705	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ג/1 ממשיכות לחול. זכויות הבניה, הקומות, יחידות הדיור ותכנית לא יחולו בנוסף.	שינוי	<u>תא/ג/1</u>
15/04/2019		9921	8200	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0535294 (תא/4241). הוראות תכנית 507-0535294 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>507-0535294</u>
05/08/1954			364	תוכנית תא/367 לא תחול בתחום תוכנית זו.	החלפה	<u>תא/367</u>
29/04/1965		1748	1177	תוכנית תא/880 לא תחול בתחום תוכנית זו.	החלפה	<u>תא/880</u>
29/08/1991		3585	3916	תכנית תא/2399 לא תחול בתחום תכנית זו.	החלפה	<u>תא/2399</u>
16/02/2006		1898	5495	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/3380. הוראות תכנית תא/3380 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תא/3380</u>
10/05/2006		4150	5526	תכנית תא/3440 לא תחול בתחום תכנית זו.	החלפה	<u>תא/3440</u>
22/02/1951		677	143	תוכנית תא/K לא תחול בתחום תוכנית זו.	החלפה	<u>תא/K</u>
20/03/1969			1514	תוכנית תא/1043 לא תחול בתחום תוכנית זו.	החלפה	<u>תא/1043</u>
06/11/1975		436	2163	תא/1658 התרת תכניות טרנספורמטורים לא תחול בתחום תוכנית זו.	החלפה	<u>תא/1658</u>
31/01/1957		533	521	תא/367/א ביטול תנאים מיוחדים להקמת בתי מרחקת באזורי מגורים עפ"י 367 לא תחול בתחום תכנית זו.	החלפה	<u>תא/367/א</u>

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				דני קייזר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דני קייזר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	23/01/2023	אהוד קראוס	10: 47 30/04/2023	נספח מצב מאושר	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	29/06/2023	דני קייזר	14: 50 29/06/2023	נספח מס' 1 - נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 250		27/06/2023	זהר דבורי	16: 21 27/06/2023	נספח מס' 2 - נספח נוף	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	20/04/2025	אלכסנדרה ג'וסובסקי	08: 49 22/04/2025	נספח מס' 3 - נספח תנועה	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		68	25/06/2023	שבתאי גונן	17: 06 25/06/2023	נספח מס' 4 - נספח שימור עצים - מלל	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		25/06/2023	שבתאי גונן	17: 06 25/06/2023	נספח מס' 4 - נספח שימור עצים	לא
ניקוז	רקע	1: 500		19/06/2023	ולנטינה אנטוני	15: 33 22/06/2023	נספח מס' 5 - נספח ניקוז	לא
ניקוז	רקע		28	01/09/2022	ירון גלר	15: 47 17/11/2022	נספח מס' 5 - נספח ניקוז - מלל	לא
מים	רקע	1: 500		19/06/2023	ולנטינה אנטוני	14: 26 19/06/2023	נספח מס' 6 - נספח מים וביוב	לא
ביוב	רקע		5	03/07/2022	ולנטינה אנטוני	15: 38 17/11/2022	נספח מס' 6 - נספח מים וביוב - מלל	לא
איכות הסביבה	רקע		78	22/11/2022	הילה אורן	13: 46 17/11/2022	נספח מס' 7 - נספח מיקרו אקלים	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 250		20/06/2023	ירון גלר	13: 07 21/06/2023	נספח מס' 8 - ניהול מי נגר	לא
איכות הסביבה	רקע		28	01/06/2023	אורי אביעד	14: 31 04/07/2023	נספח מס' 9 - נספח אנרגיה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		9	29/06/2023	שאול רוזנברג	14: 19 19/05/2025	נספח מס' 10 - איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		40	29/06/2023	שאול רוזנברג	14: 25 19/05/2025	נספח מס' 10 - מסמך עקרונות לטבלת הקצאות ולוח איזון	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		45	28/09/2022	שאול רוזנברג	11: 58 11/02/2024	נספח מס' 11 - חווד כלכלית	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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
	פרטי			האחים דוניץ בע"מ	ראשון לציון	ז'בוטינסקי	5	03-9673650	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			האחים דוניץ בע"מ	ראשון לציון	ז'בוטינסקי	5	03-9673650	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	תמיר לביא	45034076	קייזר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	03-6498810	tamir@kaiser-arch.com
אדריכל	עורך ראשי	דני קייזר	26511	קייזר אדריכלים ומתכנני ערים	בני ברק	ששת הימים	30	03-6498810	danny@kaiser-arch.com
מודד	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס חברה למדידות ורישום [2007] בע"מ	ירושלים	הרטום	9	02-5400430	Photocad@kraus-eng.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	זהר דבורי	78655		פתח תקוה	דיין משה	14	03-9229954	zohar@zdvori.co.il

מהנדסת	מהנדס	אלכסנדרה ג'וסובסקי	76333	אמאב תחבורה ותנועה (2012) בע"מ	רמת גן	הרקון	6	03-7549954	
אגרונום	אגרונום	שבתאי גונן		גונן עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(1)		079-5599799	gonen@trees.co.il
מהנדסת	יועץ תשתיות	ולנטינה אנטוני	91023	א.ח. תכנון וייעוץ בהנדסת מים וביוב בע"מ	פתח תקוה	שחם	3	03-5706582	office@ah-eng.co.il
מהנדס	יועץ	ירון גלר	0076815		תל אביב- יפו	פרלוק משה	12	03-7414906	gellerm@017.net.il
	יועץ סביבתי	הילה אורן		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503643	hila@ethos-group.co.il
	יועץ סביבתי	אורי אביעד			צורן קדימה	הגלעד	3		
שמאי מקרקעין	שמאי	שאול רוזנברג	196	שאול רוזנברג שמאי מקרקעין בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-5752033	r-shamay@rosenberg.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 926.

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
בניה מרקמית	מבנה או רצף מבנים בגובה התואם להגדרת "בניין גבוה" על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970, המציבים דופן בנויה ורציפה ככל הניתן לרחובות ולכלל החללים הציבוריים, וגובהם אינו עולה על 9 קומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג.
גג מועיל	גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול"), בהתאם למפרטי הביצוע לגגות שיאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
גג משותף מגוון ופעיל	קומות הגג של מבנים B, D, F, H בתכנית זו, שיפותחו ויעוצבו כגג מועיל ופעיל בשימוש משותף, שיבנה חלקית בשימושים משותפים בלבד (ללא יחידות דיור) וכפי שמפורט בהוראות תכנית זו.
גובה קומה	גובה קומה כפי שיחושב ממפלס הרצפה ועד מפלס הרצפה של הקומה שמעליה, כולל כל המערכות הטכניות, אלמנטים קונסטרוקטיביים וכדומה.
דיור בהישג יד (דב"י)	דיור להשכרה במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה ולהוראות תכנית זו.
חזית מסחרית	חזית פעילה לרחוב המאפשרת שימושים כגון מסחר, ושימושים בעלי אופי ציבורי ומבואות כניסה למבני המגורים. לפחות 70% מאורך החזית תאפשר פעילות לקהל הרחב באמצעות ריבוי כניסות למסחר ושקיפות. מסומנת בתשריט בקו סגול רצוף.
מבנה A	מגדל כהגדרתו בסעיף זה שיוקם בתא שטח 100, בסמוך לדרך השלום ותא שטח 400.
מבנה B	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף זה. שיוקם בתא שטח 100, בסמוך לדרך השלום ותא שטח 840.
מבנה C	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף זה, שיוקם בתא שטח 100, בסמוך לרחוב עמישב ותא שטח 840.
מבנה D	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף זה, שיוקם בתא שטח 100, בסמוך לרחוב עמישב ותא שטח 400.
מבנה E	מגדל כהגדרתו בסעיף זה, שיוקם בתא שטח 101, בסמוך לדרך השלום ותא שטח 840.
מבנה F	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף זה, שיוקם בתא שטח 101, בסמוך לדרך השלום ותא שטח 670.
מבנה G	מגדל כהגדרתו בסעיף זה, שיוקם בתא שטח 101, בסמוך לרחוב עמישב ותא שטח 670.
מבנה H	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף זה, מבנה שיוקם בתא שטח 101, בסמוך לרחוב עמישב ותא שטח 670.
מגדל	מבנה עד 19 קומות (כולל קומת הקרקע, קומת גג וקומה טכנית), החורג נקודתית מגובה המבנים הסמוכים לו.
מגורים	שימושי מגורים, דירות מגורים לסוגיהן, כולל דיור בהישג יד.
מסחר 1	מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה לרבות

מפלס קומת הקרקע	מסעדות, בתי קפה, בתי מרקחת, מרפאות, מכוני כושר, חנויות, סניפי בנק וכו' מפלס דרך השלום יהיה מפלס קומת הקרקע הקובעת לעניין חישוב זכויות ומספר הקומות והשימושים למבנים עם חזית על דרך השלום, מפלס רחוב עמישב יהיה מפלס קומת הקרקע הקובעת לעניין חישוב זכויות ומספר קומות למבנים עם חזית על רחוב עמישב.
קו בניין עילי	תחום הבניין המרבי המותר בקומות מעל קומת הקרקע, מסומן בצבע טורקיז בתשריט.
קולונדה	חלל מכוסה תקרה (רצועה מפולשת), עם או בלי עמודים, בקומת הקרקע לאורך החזיתות הפונות לדופן דרך השלום והשצ"פ ברחוב מרטון ארנסט בעומק שלא יפחת מ-4 מטרים ובגובה קומת הקרקע, הנמצא ברצף אחד עם מפלס המדרכה הגובלת תוך שמירה על רציפות מעבר בתחום שטח זה ובינו לבין המדרכה הגובלת. בשטחה תרשם זיקת הנאה לציבור.
קומת הגג	הקומה העליונה במבני המגורים.
שטח כולל	סך הזכויות במ"ר הכולל שטחים עיקריים ושטחי שירות.
תכסית	היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות, אך לא כולל אלמנטי הצללה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000, זאת על ידי הריסת שבעה מבני מגורים טוריים והקמת שמונה מבנים (שלושה מגדלים עד 19 קומות וחמישה מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות) הכוללים סך הכל עד 490 יחידות דיור. קביעת חזית מסחרית לדרך השלום ולשטח ציבורי פתוח ושימושי מסחר לדרך המשולבת, הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור, קביעת דרך משולבת, הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורחוב עמישב והסדרת חנייה תת קרקעית למגורים, למסחר ולשטחי הציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965.
2. קביעת הוראות לפינוי והריסה של שבעה מבני מגורים טוריים קיימים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, הכוללים 150 יחידות דיור ו-9 יחידות מסחר, והקמת עד 490 יחידות דיור ב-8 מבנים חדשים בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000.
3. שינוי ייעודי הקרקע מייעודי "מגורים מיוחד", "שטח ציבורי פתוח" ו-"דרך מאושרת" לייעודים "מגורים ד", "מבנים ומוסדות ציבור", שטח ציבורי פתוח, "דרך מוצעת" ו-"דרך משולבת" וקביעת הוראות לגביהם.
4. קביעת זכויות בנייה כמפורט בסעיף 5.
5. קביעת 10% לפחות מסך יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה וב-40% הנחה, בהתאם לתוספת השיטית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית.
6. קביעת הוראות בינוי לשמונה מבנים בני 9 ו-19 קומות הכוללות גובה, קווי בניין, קומות, תכסית.
7. קביעת הוראות להגדרת שטחים פתוחים לרווחת הדיירים בקומות הגג של המבנים המרקמיים.
8. קביעת שימושי מסחר והוראות לחזית מסחרית לאורך דרך השלום, השטח הציבורי הפתוח והדרך המשולבת.
9. קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף, לרבות הנחיות לשימור עצים.
10. קביעת הוראות ליצירת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות

היממה.

11. הרחבת רוחב זכות הדרך לדרך השלום ורחוב עמישב וקביעת הוראות והנחיות לפיתוח הרחוב.

12. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.

13. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא וניהול נגר.

14. קביעת תנאים בהליך רישוי לרבות הוראות לעריכת תוכנית עיצוב ופיתוח.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101,100
מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח ציבורי פתוח	670
דרך מוצעת	830 - 833
דרך משולבת	840

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	101
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	670
זכות מעבר	מבנים ומוסדות ציבור	400
זכות מעבר	מגורים ד'	101,100
זכות מעבר למעבר ברכב	דרך משולבת	840
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ד'	100
חזית מסחרית	מגורים ד'	101,100
מבנה להריסה	דרך משולבת	840
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	400
מבנה להריסה	מגורים ד'	101,100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	830 - 833
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	840
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101,100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	670

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	625	3.70
מגורים א'	14,409	85.30
שטח ציבורי פתוח	1,859	11.01
סה"כ	16,893	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	799.91	4.73
דרך משולבת	579.56	3.43
מבנים ומוסדות ציבור	2,144.25	12.69
מגורים ד'	11,516.82	68.14
שטח ציבורי פתוח	1,862.06	11.02
סה"כ	16,902.6	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ד'****4.1.1****שימושים**

1. קומת קרקע:
 א. שימושים נלווים עבור כלל השימושים בבניין.
 ב. במבנים A, B, C, E, F, G, H, כהגדרתם בסעיף 1.9: שימושי מסחר 1.
 ג. שימושי מגורים.
 ד. שימוש בחלק מדירת המגורים למשרד אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד לסביבתו.

2. מעל קומת הקרקע:
 א. שימושי מגורים.
 ב. שימוש בחלק מדירת המגורים למשרד אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד לסביבתו.

3. קומת הגג:
 א. שימושים נלווים עבור כלל השימושים בבניין לרבות מתקנים, מערכות וחדרים טכניים.
 ב. במבנה C, כהגדרתו בסעיף 1.9: שימושי מגורים.
 ג. במבנים B, D, F, H, כהגדרתם בסעיף 1.9: גג משותף ופעיל-גגות ירוקים משותפים לרווחת דיירי הדירות, לרבות מועדון דיירים, פרגולות להצללה, שטחי כושר ופנאי, פינות ישיבה, פיתוח גינון, מתקני משחק.

4. מתחת למפלס הקרקע:
 א. בקומת המרתף העליונה: כל השימושים המותרים מעל למפלס הקרקע לא כולל שימושי מגורים ושימושים רגילים. כלל השימושים יתוכננו בתנאי אוורור ותאורה טבעיים ככל הניתן, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית ובאישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה.
 ב. חנייה, שטחי תפעול, אחסנה, לוגיסטיקה.

4.1.2**הוראות**

א

בינוי**הוראות בינוי**

1. קומת קרקע:
 א. חזית מסחרית כמסומן בתשריט וכהגדרתה בתכנית זו.
 ב. דירות מגורים יותרו בחזיתות הפונות לשטח מרחב התכנון הפנימי בין הבניינים, והן לא יתוכננו בחזיתות שפונות לדרך השלום, לרחוב עמישב ולשצ"פ.
 ג. מפלס קומת הקרקע ילווה בהתאמה את המדרכה הגובלת, תוך שמירה על רציפות מעבר ונגישות מיטבית להולכי רגל ורוכבי אופניים.
 ד. בחזית דרך השלום תבנה קולונדה כהגדרתה בתכנית זו.

2. מספר קומות:

א. במבנים A, E, G, כהגדרתם בסעיף 1.9 - עד 19 קומות, מספר הקומות כולל קומת קרקע, קומה טכנית וקומת גג.
 ב. במבנים B, C, D, F, H, כהגדרתם בסעיף 1.9 - עד 9 קומות, מספר הקומות כולל קומת קרקע,

וקומת גג.

3. גובה קומות ברוטו יהיה כמפורט להלן:

א. גובה קומת קרקע לא יפחת מ-4.5 מטרים ולא יעלה על 6 מטרים (לרבות יציע ככל שיבנה).

ב. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.6 מטרים.

ג. גובה קומת מגורים עליונה לא יעלה על 4.5 מטרים.

ד. גובה קומת מרתף עליונה - לא יעלה על 7 מטרים.

ה. גובה קומות טכניות ייקבע בהתאם לחתך המערכות הטכניות.

ו. הגובה הסופי ייקבע בהתאם למדיניות העירונית בנושא ובכפוף לפרמטרים הנדסיים, עיצוביים

שימושים וכו' במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח.

4. מגורים:

א. בתחום התכנית יותרו עד 490 יחידות דיור.

ב. שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור יהיה כ-79 מ"ר. באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי עבור יחידות דיור אלו תותר המרה של שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור) לשטחים עיקריים לטובת הדירה. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יחידות דיור.

ג. תמהיל שטחי הדירות, (שטח עיקרי+מרחב מוגן דירתי או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה):

לפחות 15% יחידות דיור בשטח של עד 65 מ"ר.

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 65-85 מ"ר.

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 86-105 מ"ר.

לפחות 15% יחידות דיור בשטח של 106-120 מ"ר.

שטח דירה מינימלי 40 מ"ר.

הדירות בכלל התכנית ובכל מבנה יתוכננו במגוון גדלים. תמהיל שטחי דירות סופי והממוצע ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם להחלטת הוועדה.

ד. דיור בהישג יד (דב"י):

1. לפחות 10% מכלל יחידות הדיור (לפחות 49 יח"ד) יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפקחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה על שינויי ולמדיניות העירונית התקפה בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.

2. תמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיה מגוון ויקבע בתכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.

3. שטחן הממוצע של יחידות הדיור בהישג יד יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל הדירות בתכנית.

4. יחידות הדיור תמוקמנה במגוון קומות וכיוונים. מיקומן הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב.

ה. דירות במפלס הקרקע:

לא יותרו דירות גן. תותר הקמת דירות בקומת הקרקע ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים:

1. לא תותר הצמדת שטחים פתוחים ו/או חצרות לדירות, למעט מרפסות בתכנית המרפסות הטיפוסיות בקומות מעל.

2. לא תותר יציאה וכניסה מן הדירות אלא אך ורק מהמבואה הראשית.

3. ניתן להגביה את מפלס הדירות ממפלסי הפיתוח סביבן, אך לא יעלה על 0.5 מטרים ממפלס הפיתוח מחוץ לדירה.

4. לא יותרו חיבור והצמדה פיזית של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו.

5. כניסות:

א. מפלס הכניסה הקובעת של כל בניין ייקבע בתכנית עיצוב ופיתוח.
 ב. הכניסות לבנייני המגורים יהיו מדרך השלום, מרחוב עמישב או מהרחוב המסומן כדרך המשולבת (תא שטח 840), או בקרבה ישירה אליהם, ולא מהחצרות הפנימיות.

6. מרחקים מינימליים בין הבניינים :

המרווח בין בניה מרקמית ומגדל כהגדרתם בסעיף 1.9 לא יפחת מ-10 מטרים, והמרווח בין בניה מרקמית לבניה מרקמית לא יפחת מ-8 מטרים. המרווח הפנימי בין הבניינים שלאורך דרך השלום ולאורך רחוב עמישב לא יפחת מ-10 מטרים. מרווחים אלה ימדדו מהמישור החיצוני ביותר של המבנה, כולל מרפסות, בליטות וכל אלמנט אחר. מרווחים סופיים בין המבנים יאושרו במסגרת תכנית העיצוב ופיתוח.

7. תכנית קומה עליונה למגורים :

במבנים B, D, F, H, כהגדרתם בסעיף 1.9, תכנית הקומה העליונה למגורים, שמתחת לקומת הגג, תהיה לפחות 80% מתכנית בקומה הטיפוסית במבנה.

המשך בסעיף קטן ב' - הוראות בינוי

ב

בינוי

הוראות בינוי

המשך סעיף קטן א' - הוראות בינוי

8. מחסנים :

הקמת והצמדת מחסנים דירתיים בתת הקרקע בלבד .

9. פריסת השימושים :

א. יותר חיבור יחידות מסחריות מעל הקרקע לקומת המרתף העליונה.
 ב. פתרון הבינוי יבטיח ככל הניתן מניעת מטרדים הדדיים, לרבות : הפרדת כניסות, מבואות ומערכות תנועה אנכית, הפרדת פתרונות תנועה וחניה, פתרונות למניעת מטרדים אקוסטיים בין השימושים, השפעת קרינה וכולי.
 ג. תובטח הפרדה ככל הניתן של מערכות לרבות מערכות תשתית, הפרדת פתרונות תברואה ואצירת אשפה.

ד. אחסנה וחניה -יותר מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד, למעט אחסנה הנלווית לשימושי מסחר שתותר גם מעל למפלס הכניסה הקובעת.

ה. מתקנים וחללים טכניים לא ימוקמו כלפי חזיתות קדמיות ו/או כלפי המרחב הציבורי ככל הניתן.

10. מרפסות :

א. שטח המרפסות יהיה כמפורט בטבלה בסעיף 5. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של כל המרפסות למגורים כולל מרפסות גג מקורות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

ב. ניתן לבחון במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף יכלל בשטחים העיקריים המותרים בתכנית.

ג. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי בהתאם לתקנות התכנון והבנייה . אסורה

הקמת מרפסות מעל תא שטח 400 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ותא שטח 670 בייעוד שטח ציבורי פתוח ותא שטח 840 בייעוד דרך משולבת.
ד. לא תותר סגירת מרפסות.
ה. שטחי המרפסות ומיקומן ייקבע במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

ג **בינוי**

סימון מהתשריט : חזית מסחרית

חזית מסחרית מסומנת בתשריט בקו סגול רצוף.

1. במקומות בהם מסומן בתשריט חזית מסחרית תחויב חזית מסחרית כהגדרתה בתכנית זו, ושלא תפחת מ- 70% מהאורך המסומן בתשריט התכנית.
- תותר גמישות מינימלית באחוז החזית הפעילה לעת תכנית העיצוב, עבור תכנון מיטבי לשילוב החזית הפעילה והכניסות למגורים, לשיקול דעת הועדה המקומית.
2. הכניסות לשטחים המסחריים ולמבואות המגורים תהיינה נפרדות ותמוקמנה כלפי הרחוב.
3. בקומת הקרקע של תאי השטח המסומנים בחזית מסחרית תותר הקמת יציע (גלריה) כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה בשטח של עד 40% משטח החלל בוא הוא מוקם. היציע לא יחשב כקומה במניין הקומות שטחי היציע יחושבו מתוך סך שטחי הבניה במגרש כמפורט בטבלה 5. שטחי היציע ישמשו למסחר בלבד.
4. המרווח הקדמי בין גבול המגרש לבין החזית המסחרית בפועל יתוכנן כהמשך רציף ונגיש של המדרכה, באופן המבטיח תנועה חופשית של הולכי רגל ללא גדרות ומעקות וללא מדרגות. בשטח זה תירשם זיקת הנאה למעבר ולשהייה של הולכי רגל ורוכבי אופניים בהתאם להוראות סעיף 6.6 "זכות מעבר".
5. בתחום המרווח הקדמי תותר פעילות מסחרית לצורך שימושי הסעדה וישיבה, בהתאם להנחיות מחלקת רישוי עסקים
6. החזית המסחרית תקורה לטובת הגנה על המשתמשים, באמצעות קולונדה או נסיגה בקומת הקרקע עם או ללא עמודים במישור החזית, כפי שייקבע בתכנית עיצוב ופיתוח.
7. במקרה של הקמת קולונדה בחזיתות המסחריות, יישמרו התנאים הבאים:
 - א. רוחב הקולונדה לא יפחת מ-4 מטרים ברוטו.
 - ב. תרשם זיקת הנאה למעבר ושהייה בתחום הקולונדה עד לקירות המבנה.
 - ג. ריצוף שטחי הקולונדה יהיה המשכי למדרכות, הן בגבהים והן בסוג הריצוף.
8. בכל בניין הכולל חזית מסחרית יוקם פיר ארובה פנימי, לטובת האפשרות להקים בתי אוכל במפלס הרחוב במבנים הכוללים חזית מסחרית, או פתרון אחר לכלל שטחי המסחר לשביעות רצון מהנדס העיר. לכל עסק בית אוכל / חנות תהייה אפשרות להתחבר לארובה זו. פתרון הנידוף יתייחס למרחק והפרשי גבהים בין המבנים.
9. יותר חיבור אנכי פנימי בין השטחים למסחר בקומת הקרקע ובקומת המרתף העליונה לטובת רציפות הפעילות המסחרית בין הקומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

ד **מרתפים**

- קווי הבניין למרתפים יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים פרט לקו בניין קדמי כלפי דרך השלום, לאורך דרך השלום ניתן יהיה לחרוג מקו בניין עד 20% וכן פרט לקווי הבניין הצדיים לכיוון הדרך המשולבת בין היתר לטובת חיבור מעברים תת קרקעיים בין תא שטח 100 ו-101.
2. ירשמו זיקות הנאה הדדיות בהתאם למפורט בסעיף 6.6 "זכות מעבר" להלן.
 3. לא תותר הוצאת אוויר מרתפים לכיוון שטחי הציבור הפתוחים ולמבני ציבור, לזיקות ההנאה לאורך הרחובות או בזיקת ההנאה בחלק הפנימי של מרחב התכנון.
 4. ככל שתידרש השפלת מי תהום לצורך חפירת מרתפים, יידרש לשם כך אישור רשות המים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

ה

גגות

גגות

1. קומות הגג במבנים H-ו B, D, F :

א. יפותחו גגות משותפים מגוננים ופעילים בהם ישולבו שימושים לרווחת ופנאי כלל הדיירים במבנה דוגמת גינות לרבות נטיעת עצים, בריכות, שטחי פנאי ונופש וכו'.

ב. על גבי הגגות יותרו פרגולות/ חממות/ סגירות חורף. אופי הסגירות ייקבע בתוכנית עיצוב ופיתוח.

ג. שטחי הפרגולות/ חממות/ סגירות חורף יהיו עד כ-400 מ"ר סה"כ כמפורט בטבלת הזכויות.

ד. הנגישות לגגות תהיה באמצעות מדרגות ומעלית.

ה. הגגות יירשמו כרכוש משותף של כל בניין חדש, לטובת דיירי הדירות באותו בניין.

ו. מעל השטחים הפעילים הפתוחים בגגות לא תותר הקמת מבנים או מתקנים טכניים למעט תאים פוטו וולטאים ו/או דודים וקולטי שמש, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש על פי התכנון וע"פ כל דין.

ז. תותר הקמת מתקנים טכניים בקומת הגג ומעליה, אשר ישתלבו כחלק מהעיצוב הכללי של המבנה ותובטח הסתרם מהרחוב, ובכפוף לחוות דעת אקוסטית. ככל שהמתקנים יותקנו בקומה טכנית, זו תיחשב במסגרת מניין הקומות. לא יוצבו מתקנים טכניים על הגגות באזורים הפעילים הפתוחים.

2. קומות הגג :

א. יתוכנן גג מועיל בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות הפנויים ממערכות טכניות. מפרטי הביצוע יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר. המערכות הטכניות יתוכננו בשטח מינימלי לטובת תכנון הגג המועיל.

ב. מתקנים טכניים על גגות המבנים יוסתרו באופן מלא ובכפוף לחוות דעת אקוסטית ובכפוף לחו"ד אקוסטית והתייחסות להפרשי הגבהים בין המבנים, והשימוש בגגות כגגות פעילים/ירוקים.

ו

פיתוח ונוף

1. מפלס הקרקע יתוכנן לנגישות נוחה מהרחובות הגובלים, בכל מפגש בין מבנה לשטח פתוח יש להקפיד על גישה ישירה ככל הניתן על ידי התאמת המפלסים. השטח שבין הבניינים יפותח כשטח רציף ומגונן ללא אמצעי תיחום וברציפות לרחובות הגובלים. השטח יפותח כהמשכי ונגיש לאור הפרשי הטופוגרפיה המשתנים מדרך השלום אל רחוב עמישב.

2. המרווח הקדמי יהיה המשכי למפלס המדרכה, שטחי זיקות ההנאה המשמשים להרחבת מדרכות, בין אם בחזית מסחרית ובין אם לאו, יפותחו בצורה זהה למדרכה הציבורית.

3. רוחב המעבר הפנוי מכל מכשול בשטחים בזיקת הנאה לא יפחת מ-2.5 מטרים לצורך הבטחת רצף הליכה.

4. מפלסי הכניסה למבני המגורים יהיו במפלס המדרכות. כל שינוי מפלסי יתבצע בתחום המבנים.

5. בשטח הפתוח יותרו, ריהוט גן, פרגולות, עמודי תאורה, ריצוף ו/או חיפויי קרקע שונים, שבילים ורחבות, מתקני אופניים, מערכות ותשתיות, רחבות כיבוי אש.

6. רחבות להולכי רגל, מדרכות הרחובות והשטחים הפתוחים יאפשרו בתי גידול לעצי צל.

7. עומק אדמה גננית רציפה מעל לחניון עבור בתי גידול לעצים לא יפחת מ-1.50 מטרים.

8. בתי הגידול לעצים לא יפחתו מ-24 מ"ק אדמה לעץ.

9. פיתוח השטחים הפתוחים, מיקום והיקף בתי הגידול יקבע במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח ובהתאם למדיניות העירונית.

10. שיפועי קרקע בהיקף הבניין יהיו ככל הניתן המשך רצוף של מפלס הרחוב עם שיפועים

	המתחייבים לטובת ניקוז נגר עילי. 11. מתקנים לקשירת אופניים ימוקמו גם במפלס הפיתוח במגרשים הפרטיים בנוסף למתקנים המתוכננים במרתפים. 12. החצר הפנימית תתוכנן באופן כוללני במטרה לשמש את כלל מרחב התכנית. הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשולים מכל סוג שהוא ייבחנו במסגרת תוכנית העיצוב.	
ז	תנועה 1. לא תותר הקמה של יותר מרמפת גישה אחת לרכב למרתף החנייה בתחום התכנית. 2. גישה לרמפת הכניסה לרכבים תתאפשר מרחוב עמישב בלבד. 3. רמפת הגישה לחניון תעשה בתחום הבינוי ולא בשטח הפתוח כך שתהווה חלק ממעטפת הבניין. 4. מיקומה הסופי של הרמפה יקבע בתכנית עיצוב ופיתוח.	
ח	זכות מעבר 1. תינתן זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע בכל ימות השנה,, שהייהברחובות בהיקף התכנית דרך השלום, רחוב עמישב ולאורך השטח הציבורי הפתוח הסמוך לרחוב מרטון ארנסט עד חזיתות המבנים, בכל שטח הקולונדה לדרך השלוםברוחב 4 מטרים, ובין המבנים בקרקע בחצר הפנימית, כמסומן בתשריט. אזורים אלה יפותחו כשטחים פתוחים ומגוננים כחלק מרצף הפיתוח הכולל של המרחב. 2. רוחב זיקת ההנאה לא יפחות מ-3 מטרים לאורך רחוב עמישב לא יפחת מ-4 מטרים בשטח המגרש ולאורך דרך השלום, זאת בנוסף לשטח בזיקת ההנאה בשטח הקולונדה בחזיתות המסחריות. 2. מיקומה ושטחה של זיקת ההנאה ייקבע סופית בתכנית עיצוב ופיתוח ושטחה הכולל לא יפחת מ-4 דונם. 4. בתחום זיקת ההנאה יותר פיתוח נופי וסביבתי, נטיעת עצים, שבילים ורחבות מרוצפות, שבילי רגל ורכבי אופניים, ריהוט גן ורחוב, עמודי תאורה, מתקני אופניים, משחק והצללה וכו'. 5. זיקות ההנאה המחברות בין רחוב עמישב לדרך השלום ישמרו על המשכיות ונגישות לאור הפרשי הטופוגרפיה המשתנים. 6. באזורים שיוגדרו כזיקת הנאה לטובת הציבור בתכנית העיצוב ופיתוח לא יותרו פתחים להוצאת אוויר, שחרור אגוזים וגנרטורים	
ט	ניהול מי נגר בהתאם להוראות סעיף 6.8 - "ניהול מי נגר".	

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	1. א. חניון, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מנהל וחירום עירוניים, מתקני תפעול עירוניים. ב. יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים נלווים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה. ג. תותר הוספת שטח לבניית שטחי מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה. 2. שטחים פתוחים ומגוננים, שבילים ודרכי גישה, ריהוט גנני ומצללות, רחבות מרוצפות וכיו"ב.
4.2.2	הוראות
א	בינוי הוראות בינוי

	1. בהתאם להוראות תכנית תא/מק/צ (507-0271700). 2. תותר הקמת מצללות ו/או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קיר בשטח בנייה של עד 2,144 מ"ר. 3. לשטחי המסחר יתוכננו פתרונות מנדוף ככל ויוקם עסק המצריך זאת, ולשיקול דעת מהנדס העיר או כל גורם מטעמו. 4. יוקמו חניות ומלתחות לרוכבי אופניים.
ב	שמירה על עצים בוגרים בתחום תא השטח יבוצע בשלב הכנת תכנית העיצוב סקר עצים בו יעודכן מעמדם של העצים בתא השטח.

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים 1. שטחים פתוחים לרווחת הציבור לרבות גינות, שבילי הליכה וכו'. 2. פיתוח נופי לרבות נטיעות, גינון, ריהוט ופיסול גן רחוב, מתקני משחק וספורט, מתקני נופש וכושר, תאורה, שבילים ומדרכות, אזורי ישיבה, מתקני צל, אלמנטי מים, מעקות, קירות תומכים, אלמנטי פיתוח ונוי עיצוביים וכו'. 3. שטחים פתוחים לקליטה ו/או השהייה של מי נגר. 4. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים. 5. מתקנים טכניים ציבוריים תת קרקעיים וכיסויים מעל הקרקע ותשתיות תת קרקעיות, ומתקנים לאיסוף מי נגר כפי שיתואם בתכנית העיצוב. 6. מתקנים המאפשרים פעילויות נלוות לשימושים בס"ק 1-5 להלן.
4.3.2	הוראות א פיתוח ונוף הוראות פיתוח 1. השטח יפותח באופן המשכי ורציף לתא שטח 101, לזיקת ההנאה בתא שטח 101, לגבולות התכנית ולמגרש עצמו, ובהתאם להפרשי הטופוגרפיה הקיימים. 2. פיתוח ועיצוב השטח הציבורי הפתוח, לרבות מפלסי הפיתוח, עיצוב המבנים והמתקנים והסתרתם וכולי, ייקבעו בתוכנית עיצוב ופיתוח בהתאם להנחיות העירייה. 3. לא יוצבו ריהוט גן, מתקני משחק וספורט ליד/מעל חדרי שנאים, ככל שיתוכננו. 4. יינטעו עצים נותני צל בסמוך לרחובות השלום ועמישב. 5. יותרו שטחים עבור מתקני צל, אשר יכול שייבנו עם גג/קירוי היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות בשטח בניה של עד 600 מ"ר 4. תותר הקמת מצללות ו/או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קירות בשטח בניה של עד 200 מ"ר_ 6. השטח יוצל על פי מדיניות הצל העירונית. 7. לפחות מחצית משטח השצ"פ יהיה בלתי מרוצף. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

4.4 דרך מוצעת	
4.4.1 שימושים	
1. כל השימושים המותרים בדרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל. 2. תשתיות עיליות ותת קרקעיות. 3. רחבות כיבוי אש.	
4.4.2 הוראות	
א פיתוח ונוף	הוראות פיתוח 1. לאורך כל מדרכה יינטעו עצי צל כמפורט בסעיף 6.11 "סביבה ונוף" וכפי שייקבע בתכנית עיצוב ופיתוח בהתאם למדיניות העירונית לנושא. 3. כניסות רכב למגרשים יבוצעו במפלס המדרכה באופן שיבטיח את רציפותה.
4.5 דרך משולבת	
4.5.1 שימושים	
1. מעל לפני הקרקע: א. כלל השימושים כמפורט בייעוד "שטח ציבורי פתוח". ב. שטח למעבר להולכי רגל ותנועת כלי רכב זעירים. ג. כניסת ויציאת רכבי חירום. ד. בכפוף לחוות דעת אגף התנועה בעיריית תל אביב יפו, יתאפשר לפתוח את הדרך למעבר כלי רכב בין רחוב עמישב ודרך השלום וכלל השימושים המפורטים בייעוד "דרך מוצעת". 2. מתחת לפני הקרקע: בתא שטח 840 יתאפשר שימוש בתת הקרקע לטובת מעבר ומיסעה לרכב והולכי רגל ותשתיות תת קרקעיות עבור הציבור, או חיבור מערכות להנחת דעתו של מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, וכן בכפוף להסדר עם אגף נכסים. בתא שטח זה לא תותר חניה פרטית.	
4.5.2 הוראות	
א פיתוח ונוף	הוראות פיתוח 1. לאורך כל מדרכה יינטעו עצי צל כמפורט בסעיף 6.11 "סביבה ונוף" וכפי שייקבע בתכנית עיצוב ופיתוח בהתאם למדיניות העירונית לנושא 2. שטחים עבור מתקני צל, אשר יכול שייבנו עם גג/קירוי היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות בשטח בניה של עד 579 מ"ר בהתאם לאמור בהערות לטבלה 5.
ב מרתפים	תירשם זיקות הנאה בהתאם למפורט בסעיף 6.6 "זכות מעבר" להלן.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספרות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(1) 1224						19	74	102				3097	7744		A	100	מגורים	מגורים ד'
(1) 420						9	34	35				1127	2816		B	100	מגורים	מגורים ד'
(1) 528						9	34	44				1429	3574		C	100	מגורים	מגורים ד'
(1) 420						9	34	35				1277	3193		D	100	מגורים	מגורים ד'
												462	808			100	מסחר	מגורים ד'
(1) 2592	(6)		(5) 6		6			216	60	(4) 25527		(3) 7392	(2) 18135	5846		100	<סך הכל>	מגורים ד'
(1) 1224						19	74	102				3087	7719		E	101	מגורים	מגורים ד'
(1) 420						9	34	35				1099	2749		F	101	מגורים	מגורים ד'
(1) 1224						19	74	102				3087	7719		G	101	מגורים	מגורים ד'
(1) 420						9	34	35				1224	3059		H	101	מגורים	מגורים ד'
												647	783			101	מסחר	מגורים ד'
(1) 3288	(8)			(7) 4	6			274	60	(4) 28876		(3) 9144	(2) 22029	5662		101	<סך הכל>	מגורים ד'
	6		0	0	(11) 6	10	40		70	10934	(10)	(9) 2779	7941	2144		400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
												(12)	10	1863		670	שטח ציבורי	שטח ציבורי
					6					(14) 1000		(13)		579		840	פתוח	פתוח דרך משולבת

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. לא יתאפשר ניוד שטחים (עיקרי או שירות) מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת, שינוי בהיקף שטחים אלו יהווה סטיה ניכרת. בשל הבדלי הטופוגרפיה, הבינוי מעל הקרקע לא יכלול זכויות שאפשריות מתחת לכניסה הקובעת.

ב. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים. הגדלת היקף שטחי המגורים ו/או כמות יחידות הדיור תהווה סטייה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



שימוש אחר תכנון זמין
מונה הדפסה 32

- ג. זכויות בניה שלא יעמדו במסגרת הוראות העיצוב העירוני בתכנית לעניין קווי בנין, תכנית גובה מבנים, מרחקים בין מבנים וכדומה יבוטלו.
- ד. מותר ניוד יחידות דיור ושטחי בנייה בין המבנים בתאי השטח 100 ו-101 בשיעור של עד 20% ובתנאי שלא תהיה חריגה בהיקף השטחים המותרים בתכנית ולא תהיה חריגה בצפיפות המרבית המותרת בתכנית, ולא תהיה חריגה מקווי הבניין, המרחקים בין המבנים ומגובה המבנים.
- ה. שטחן הכולל של המרפסות יהיה לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר יחידות הדיור כולל יחידות הדיור בקומת הקרקע. שטח של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר.
- ו. עבור שטחי בניה למבנים ולמוסדות ציבור בתא שטח 400:

תותר המרה מלאה בין שטחי השירות מעל לכניסה הקובעת לשטחים עיקריים מעל לכניסה הקובעת ולהיפך.

תותר המרה מלאה בין שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת לשטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת ולהיפך.

ז. מתוך שטחי בניה למבנים ולמוסדות ציבור בתא שטח 400:

ניתן יהיה להמיר עד 10% לטובת שימושים סחירים הנלווים לשימוש הציבורי.

ח. עבור שטחי הבניה למבנים ולמוסדות ציבור בתא שטח 400:

תותר הוספת שטח לבניית שטחי מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש

ט. תותר המרה של שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בקומת המרתף העליונה בהתאם לשימושים ולתנאים המפורטים בסעיף 4.1.1 לעיל, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי שירות נחוצים לבניין, ובהתאם לפרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

י. על גובה הבניין הקבוע במסמכי התוכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מטרים מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

יא. מספר יחידות הדיור הכולל בתוכנית לא יעלה על 490. לפחות 10% מיחידות הדיור בתכנית ישמשו עבור דיור בהישג יד כמפורט בסעיף 4.1.2 (4) ד'.

יב. ככל שיתוכנן מיגון קומתי במקום דירתי, תותר המרה של הפרש השטחים בין המרחב המוגן הקומתי למרחב המוגן הדירתי לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה שטח הדירה העיקרי + ההפרש, ובלבד שלכל דירה יתווספו לכל היותר 8 מ"ר עיקרי. בהתאם לכך ישתנה השטח העיקרי הממוצע ליחידת דיור הקבוע בתכנית. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי מרחב מוגן דירתי לדירות הנסמכות על מרחב מוגן קומתי. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יחידות דיור.

יג. בקומות הגג המשותף מוגן ופעיל ולצורך פיתוח לרווחת הדיירים יותרו שטחים מעבר למפורט בטבלה עבור פרגולות ו/או חממות ו/או סגירות חורף עד 400 מ"ר.

יד. חריגה ממספר הקומות כפי שמפורט בטבלה זו ובהתאם לסעיף ההגדרות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

טו. תותר הבלטות מרפסות מעבר לקו בניין קדמי, בשיעור של עד 2.0 מ' לשיקול דעת הוועדה המקומית. לא תותר הבלטות מרפסות מעל שטחים מעבר לגבול המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחים עבור מרפסות מקורות או בלתי מקורות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין. לשימוש מגורים יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע עפ"י סעיף 4.1.2 ב (10). שטח זה ייועד למרפסות בלבד וכל שימוש אחר בו ייחשב לסטייה ניכרת.
- (2) מתוך שטחים אלו יוקצו לפחות 200 מ"ר מתוך השטח העיקרי בכל אחד מתאי השטח לטובת מרחב משותף לרווחת כלל הדיירים כגון מועדון, מרחבי עבודה, חדר כביסה וכדומה.
- (3) שטחי שירות עבור שימושי המגורים בתא השטח. תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים בהיקף של עד 400 מ"ר עבור שטחים משותפים לשיקול דעת מהנדס העיר והוועדה המקומית. שימוש אחר תכנון זמין מונה הדפסה 32
- בשטחים אלה יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- (4) שטחים כוללים עבור כלל השימושים בתא השטח. תתאפשר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים (בנוסף לזכויות מעל הקרקע) לטובת שטחי מסחר ותמך למסחר בקומת המרתף העליונה לשיקול דעת מהנדס העיר והוועדה המקומית ובכפוף לאישור של הרשות העירונית לאיכות הסביבה. מימוש השטחים בתת הקרקע בתא השטח בכפוף לעמידה בסעיף 4.1.1 (4).
- (5) קו בניין צידי לכיוון תא שטח 400 - 6 מטרים, קו בניין עילי - 4 מטרים - עבור הבלטות מרפסות בלבד.
- (6) קו בניין קדמי לכיוון דרך השלום - בקומת הקרקע הכוללת קולונדה - 8 מטרים, קו בניין עילי - 4 מטרים, קו בניין קדמי לכיוון רחוב עמישב - 3 מטרים, קו בניין קדמי לכיוון דרך משולבת (תא שטח 840) - 3 מטרים. תותר הורדת עמודים קונסטרוקטיביים בקו הבניין העילי לכיוון דרך השלום ומרטון.
- (7) קו בניין צידי לכיוון תא שטח 670 - 4 מטרים.
- (8) קו בניין קדמי לכיוון דרך השלום - בקומת הקרקע הכוללת קולונדה - 8 מטרים, קו בניין עילי - 4 מטרים, קו בניין קדמי לכיוון רחוב עמישב - 3 מטרים, קו בניין קדמי לכיוון דרך משולבת (תא שטח

(840) - 3 מטרים.

(9) מותרים בנוסף 2,144 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

(10) ככל ויוחלט על הקמת חניון ציבורי יתווספו 1,930 מ"ר.

(11) ככל ויוחלט על הקמת חניון ציבורי יתווספו 3 קומות.

(12) מותרים 600 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

(13) מותרים עד 579 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

(14) ישמשו למעברים בין תאי שטח 100 ו-101.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

א. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ותנאי לקבלת היתר חפירה ודיפון, הינו אישור הוועדה המקומית לתוכנית עיצוב ופיתוח לכל תחום התכנית.

ב. באישור מהנדס העיר תותר הכנת תוכנית עיצוב נפרדת לשטחים בייעודים הציבוריים בהתאם להנחיות שינתנו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

ג. תכנית העיצוב והפיתוח תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ותכלול את הנושאים הבאים:

1. זיקות הנאה:

מיקומם הסופי, צורתם ומימדי השטחים, לרבות התייחסות לממשק שבין זיקת ההנאה למדרכה הציבורית ולשטחים ציבוריים.

2. הוראות בינוי:

א. העמדת המבנים ומיקומם הסופי בתחום קווי הבניין המוצעים בתכנית, פריסת השימושים השונים והפרדות ביניהם, מרתפים, מספר קומות, גובה קומות וגבהים סופיים של המבנים.

ב. חתכים וחזיתות עקרוניים והדמיות המבנים, הוראות עיצוב לרבות פתחים, טיפול בגגות המבנים, חומרי בנין וחומרי גמר, פרטים אופייניים, מיקום כניסות להולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב, וכן כל פרט אחר אשר יידרש על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

3. פיתוח ונוף:

א. הוראות לפיתוח הנוף, קביעת מפלסי כניסה קובעת, מפלסי פיתוח, המדרכות והמעברים שבין המבנים.

ב. תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: קביעת אחוזי גינון מזערי משטח מגרש המגורים; הבטחת בתי גידול נפחיים לעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית ושילובם בתכנון הנוף; מיקום עצים; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו; הגדרת גודל העץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאוורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקיה בהתאם לסעיף 6.12 "איכות הסביבה", סעיף קטן ב' "חסכון במים". תכנון הצללה ונטיעות במרחב הציבורי יהיו על פי מסמך ההנחיות של עיריית תל אביב-יפו צל במרחב הציבורי ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה.

ג. מיקום הגגות המגוננים בהתאם לסעיף 6.1 "הוראות בינוי" סעיף קטן ב'

ד. ידרש עדכון של סקר העצים שיפרט שינויים בעקבות התכנון או המצב בשטח ככל שידרש לעת עריכת תוכנית העיצוב

4. מספר ותמהיל שטח יחידות הדיוור ברמת התכנית וברמת הבניין, תמהיל השטחים הסופי ושטחן.

5. דירות בהישג יד תמהיל שטחי הדירות ומיקומן.



6. מנגנוני אצירת אשפה ומיקומם מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לרבות אמצעים למיון והפרדת אשפה, קביעת מנגנון והסדרי הפינוי, בתיאום עם אגף התברואה.

7. פריסת השימושים בקומת הקרקע, מיקום חדרים טכניים לרבות ארובות, פתחים ותריסי אוורור, מתקנים הנדסיים, מיקום חדרי טרפו, מסתורי כביסה, מאגרי גז, ניקוז ומים, מגופים ראשיים וכו', שטחים משותפים לדיירים, מסחר, אלמנטים עיצוביים כגון שילוט, יציאות מחניון וכו'.

8. ניהול מי נגר :

הפרויקט יעמוד ביעדי שטחים פתוחים בהתאם למדיניות לתכנון בר קיימא העירונית וביעדי ניהול נגר ובכלל זה התקנת גג כחול/ ואו ירוק בחזית החמישית בהיקף התואם את תוצאות דו"ח ניהול הנגר והמדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפה לעת הוצאת ההיתר

9. דרכים, תנועה וחנייה :

א. קביעת מיקום הרמפה ושלביות ביצוע של המרתפים

ב. קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, פריקה וטעינה וכניסות החניון.

ג. נספח שבילי אופניים ואמצעי תחבורה זעירים (מיקרומוביליטי) מאושר על ידי הרשות לתנועה וחנייה. הנספח יכלול בין היתר את הנושאים הבאים : חיבור השבילים בתחום התכנית למערך השבילים הקיים והמתוכנן באזור מחוץ לגבולות התכנית ; חציית שבילי אופניים את המסעות תהיה ברכיבה רציפה ; תינתן עדיפות גבוהה לתכנון שבילים חד סטריים.

ד. חניות אופניים : החניות יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית

ה. תיאום כלל נושאי התנועה מול אגף התנועה.

10. איכות סביבה :

הצגת פתרונות תכלול אוורור חניונים, נידוף שטחי מסחר ושימושים הכוללים מטבח ככל שיתוכננו, מיקום פליטת אגוז גרטר, פתרונות נידוף/פליטה/מיקום מערכות מכניות יבוא בחשבון את הפרשי הגבהים בין המבנים, והשימוש בגגות כגגות משותפים מגוננים ופעילים ופתרונות אקוסטיים למערכות, פריקה וטעינה, מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת וכו', לאישור הרשות לאיכות הסביבה תל אביב יפו.

המשך בסעיף 6.4 "עיצוב אדריכלי"

6.2 עיצוב אדריכלי

המשך סעיף 6.3 "עיצוב אדריכלי"

11. אנרגיה ובנייה ירוקה :

הנחיות לתכנית עיצוב ופיתוח : דו"ח ניהול אנרגיה ודו"ח מיקרו-אקלים (הצללות ורוחות) שיפרטו שינויים בעקבות התכנון או המצב בשטח לעת עריכת תכנית העיצוב

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בדרישות תקינה לבנייה ירוקה וליעילות אנרגטית, ובהנחיות לבנייה ירוקה ויעילות אנרגטית ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפה לעת פתיחת בקשה להיתר בנייה.

ניהול אנרגיה: היקף מינימאלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בתכנית הינו: 42,999 קוט"ש בשנה. היקף זה יעודכן בהתאם לדו"ח ניהול אנרגיה שייערך שנית בשלב תכנית עיצוב. התכנות לאגירת אנרגיה בתכנית: KW1 1,789. התייעלות אנרגטית באחוזים ביחס למבנה ייחוס: 20%.

12. תכניות גגות משותפים מגוננים ופעילים לרבות פירוט השימושים המשותפים בשטחים בנויים בגגות והנחיות לפתרונות אקוסטיים למערכות מכניות על הגגות שיתייחסו גם להפרשי גבהים בין המבנים.



תנאים בהליך הרישוי

6.3

א. תנאים להגשת בקשה להיתר, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:

1. אישור על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה של תכנית בינוי ועיצוב ופיתוח כמפורט בסעיף 6.1.
2. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
3. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בהתאם לסעיף 6.6 "זכות מעבר" בתכנית זו.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר בתאי שטח הכוללים זיקות הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור ואשר תחזוקתם תבוצע על ידי העירייה, יהיה הבטחת הסכם תחזוקת השטחים בזיקת הנאה בין היזם לבין עיריית תל אביב-יפו.

ג. תנאים למתן היתר בנייה על פי תוכנית זו, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:

1. תשתיות:

- א. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
- ב. אישור תכנית הטיפול בשפכים במבנה על ידי תאגיד מי אביבים.

2. אקוסטיקה:

מסמך חוות דעת אקוסטית אשר יוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה תל אביב יפו. המסמך יכלול הנחיות ופתרונות למניעת והפחתת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית ויתייחס להיבטים הבאים לכל הפחות:

- א. הנחיות לביצוע מיגון אקוסטי דירתי לדירות הפונות לדרך השלום בשל מפלסי רעש תחבורה גבוהים במידת הצורך.
- ב. השקטת מערכות מכניות וחניונים הן בתוך המבנים והן בסביבתם.
- ג. מניעת מפלסי רעש מטרדיים בשטחים המיועדים למעבר קהל, שטחים ציבוריים פתוחים וכו' הן ממבנים מתוכננים והן משימושים גובלים.
- ד. מניעת מטרדי רעש בעת עבודות ההריסה וההקמה.
- ה. מניעת מטרדי רעש מאזורי פריקה וטעינה בשטח התכנית.
- ו. רעש תחבורה, מערכות מכאניות, מבני ציבור, מסחר והשפעות הדדיות בין השימושים.
- ז. השפעת מערכות מכאניות על גגות המגדלים והבנייה המרקמית.

3. פסולת:

תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור מחלקת התברואה של עיריית תל אביב לתכנון חדרי ומיכלי אצירת פסולת על פי הדרישות העירוניות.

4. שימושי הסעדה:

- א. בקשות להיתרי בניה למבנים הכוללים שימושי הסעדה יציגו פתרונות למיקום מפרידי שומן, לרבות הצגת דרך גישה לרכב תפעולי לתחזוקתם. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות לדגום את איכות השפכים בנקודת היציאה מהמפריד.
- ב. אישור הרשות לאיכות הסביבה לפתרונות נידוף ריחות ואוורור עסקי מזון; פתרונות לאוורור המרתפים ופתרונות לפליטת אגוזי גנרטורים במבנים בכפוף למאשר בתכנית עיצוב ופיתוח.

5. איכות סביבה:

- א. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בהתאם להוראות סעיף 6.12 "איכות הסביבה" סעיף קטן א' - "בנייה ירוקה".
- ב. הכנת נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון.
- ג. טיפול בפסולת בניין:
- ביצוע חישוב כמויות הפסולת הצפויה וכן הצגת הסכם התקשרות עבור מחזור ו/או הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה.
- ד. הצגת הסכם התקשרות חתום עם אתר טיפול ו/או סילוק פסולת בניין מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, המבטיח מחזור או שימוש חוזר בפסולת הבניין המשוערת בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה או הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, המחמיר מביניהם, ובכל מקרה בכמות שלא תפחת מ-75% מפסולת הבניין.
- ה. אסבסט: תנאי למתן היתר/היתר הריסה ראשון יהיה ביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך אשר יועבר למשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה, וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה. ככל שימצא אסבסט יועבר על ידי קבלן אסבסט מוסמך לאתר המאשר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- ו. קרינה: בקשה להיתר תכלול ביצוע סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל וכל מקורות חשמל שבסביבת התכנית ובמבנים עצמם ואישור הממונה על הקרינה לחדר שנאים.
- ז. אוורור: בבקשה להיתר בנייה יסומנו מיקומי פליטת האוויר ממרתפי החנייה. הבקשה תכלול התייחסות לפתרונות אוורור לכל מתקן טכני הדורש אוורור כגון: חדר גנרטור, משאבות וכו'.
- בכל מקרה, מיקום פתחי אוורור לחניונים לא יהיה למקום בו צפויה שהיית אנשים.
- ח. מיקרו אקלים: הצגת חוות דעת לבחינת השלכת המבנים על המבנים הסמוכים והסביבה בהיבטים של רוחות והצללות שיבדקו על ידי אדריכל העיר. הטמעת חוות הדעת למזעור השפעות בתכנית עיצוב ופיתוח.

המשך בסעיף 6.11 "תנאים בהליך הרישוי"

תנאים בהליך הרישוי

6.4

המשך סעיף 6.10 "תנאים בהליך הרישוי"

6. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת פינוי והריסת כל הבנוי והמוחזק בשטחים ציבוריים ומסירת החזקה בהם לעירייה.

7. תחזוקת מבנים :

א. חתימה על הסכם להקמת קרן הונית עבור סיוע במימון דמי ועד הבית לבעלי דירות ממשכילים בתחום התכנית.

ב. חתימה על הסכם להקמת קרן הונית או הקצאת נכס מניב עבור סיוע לכלל בעלי הדירות במבנים A, E ו-G במימון תחזוקה ושדרוג המערכות במבנים.

8. הבטחת הקמת יחידות דיור בהישג יד ורישום הערת אזהרה על יחידות דיור בהישג יד.

9. תנאי מערכת הביטחון :

א. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בועדה המחוזית תל אביב. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

ב. עד שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי התקשרות למשלוח הודעות :

1. במייל : air21@idf.go.il

2. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון 03-6063866.

10. תנאי רשות שדות התעופה :

א. אישור רשות שדות התעופה.

ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.

11. תכנית התארגנות :

אישור הרשות לאיכות הסביבה תל אביב יפו לתכנית התארגנות אשר תכלול סימון דרכי גישה לאתר, מיקום גנרטורים, מיכלי סולר/שמנים וכו', מכולות פסולת, מערומי עפר, מיקום עגורנים, חניות, שירותים וכו'. במסגרת התכנית תוצג רשימת הוראות סביבתיות לאתר אשר יפרטו עקרונות למניעת/מזעור מטרדים סביבתיים במהלך עבודות ההקמה בהיבטים של מטרדי רעש, אבק, זיהום קרקע ומים וכו'

6.5

תנאים למתן תעודת גמר

1. מילוי כל ההוראות בתנאים למתן היתרי בנייה.

2. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר ושהייה של הולכי רגל עבור המגרש נשוא תעודת הגמר והתחייבות לאחזקה שוטפת לטווח ארוך של השטחים הללו, על פי הסכם תחזוקת השטחים בזיקת הנאה.

3. ביצוע בפועל של תכנית הפיתוח שאושרה על ידי הוועדה המקומית במגרש נשוא תעודת הגמר, לרבות השלמת הפיתוח בשטחי זיקת ההנאה לטובת הציבור, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו, והתחייבות לאחזקה שוטפת לטווח ארוך של השטחים הללו, על פי הנוהל שיהיה מקובל לעת הוצאת ההיתר.

4. חברת ניהול :

א. תנאי לתעודת גמר בייעוד מגורים ד' הינו מינוי מתחזק כמשמעו בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבנייני המגורים לרבות שטחי גינון, חניה ומערכות.

ב. בעל ההיתר יחתום כתנאי למתן תעודת גמר של כל בניין על הסכם עם מתחזק כאמור בסעיף

קטן א' לשנה אחת לפחות ויחייב את כל רוכשי הדירות במסגרת הסכמי הרכישה להשתתף בהוצאות האחזקה של הרכוש המשותף כאמור לעיל. חוזי המכר יכללו הוראות לפיהן עפ"י תקנון הבית המשותף, יהיה על הדיירים לדאוג לאחזקה תקינה ושוטפת של המבנה על כל מערכותיו השונות ועל כלל הרכוש המשותף.

5. איכות הסביבה :

א. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות בהתאם להוראות סעיף 6.12 "איכות הסביבה" סעיף קטן א' - "בנייה ירוקה"

ב. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר בפסולת הבניין בהתאם לסעיף 6.12 "איכות הסביבה" סעיף קטן ד' - "טיפול בעודפי עפר" על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור / מהנדס ביסוס, בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה או הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, המחמיר מבניהם, ובכל מקרה בכמות שלא תפחת מ-75% מפסולת הבניין.

ג. אסבסט : תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט וקרקע מזוהמת, ככל שידרש, ופסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

ד. טיפול בפסולת בניין : הצגת תעודת משלוח ואישור האתר על הטמנה או מחזור בפועל של הכמויות המוצהרות על שם בעל ההיתר.

ה. חשמל וקרינה :

1. ביצוע מדידות קרינה בפועל בתוך הבניין לאיתור קרינה ממתקני שנאים, מרכזי הולכה ו/או תמסורת חשמל במבנה ובסביבתו וקבלת אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה.

2. אישור ביצוע מיגון קרינה ככל שנדרש.

ו. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות הדעת שתאושר בשלב קבלת ההיתר.

ז. אישור יועץ איכות אוויר לנושא אוורור החניונים.

ט. הצגת היתר רעלים/פטור לבריכות שחיה, ככל שיתוכננו, לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.

6. השלמת פיתוח תשתיות המים והביוב. מערכות המים והביוב יהיו על פי סטנדרטים המקובלים בתאגיד עיריית תל אביב ובאישור התאגיד, מהנדס העיר ומשרד הבריאות.

7. רישום בפועל של השטח הכלול באיחוד וחלוקה מחדש בלשכת רישום המקרקעין, ע"פ פרק ג' סימון ז' לחוק.

8. תחזוקה בפועל של שטחים בזיקות הנאה.

9. תחזוקת מבנים :

הקמה בפועל של מנגנוני התחזוקה, בהתאם לאמור בסעיף 6.4(7) לתכנית ורישום תקנה 27.

10. הקמה בפועל של יחידות דיור בהישג יד.



זכות מעבר	6.6
א. ירשמו כזיקת הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור השטחים המסומנים בתשריט כפי שייקבעו סופית בתכנית עיצוב ופיתוח, לרבות שטחי המרווח הקדמי בין גבול המגרש לבין חזית קומת הקרקע מול השטחים המסחריים ומול מבואות הכניסה הראשיות, וכן שטחי קולונדות ומעברים	

מקורים, והשטחים הפתוחים עד קירות המבנים בתחום התכנית במטרה לאפשר מעבר רגלי מדרך השלום לרחוב עמישב ומרחב ציבורי פתוח, ב. סימון זיקת ההנאה בתשריט הינו עקרוני בלבד. מיקומם המדויק, צורתם ומימדי השטחים בזיקת ההנאה יקבעו ויתואמו בשלב הכנת תכנית עיצוב ופיתוח. בכל מקרה, סך שטח זיקות ההנאה לא יפחת מ-4 דונם ורוחבה לא יפחת מ-3 מטרים.

ג. בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.

ד. סימון תחום זיקת ההנאה לא יימנע הקמת מרתפים בתת הקרקע. עומק אדמה בתחומי זיקת ההנאה מעל מפלס מרתף לא יפחת מ-1.50 מטרים נטו בבתי גידול רציפים ככל הניתן ויאפשר נטיעת ושגשוג עצי צל בוגרים. בשטחי זיקת הנאה ברחובות דרך השלום ורחוב עמישב מעבר לקו הבניין עומק האדמה בין מפלס הרחוב לתקרת המרתף העליון לא יפחת מ-2.50 מטרים נטו. שטחים מגוננים אלה יהיו רציפים ויקבעו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח. ה. תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת ההנאה שלאורך הרחובות. ו. בשטח זיקת הנאה תותר התקנת ספסלים, פרגולות, עמודי תאורה, ריצוף ו/או חיפויי קרקע שונים, שבילים ורחובות בשטח החצר המרכזית, מתקני אופניים, תשתיות וכד', בהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח.

ז. תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ומעבר תשתיות בקומת הקרקע ובכל קומות המרתף בין תאי שטח 100 ו-101.

ח. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב ומעבר תשתיות בתא שטח 840 לטובת מעברים בין תאי שטח 100 ו-101 בכל קומות המרתף בכפוף להסדר נכסי עם עיריית תל אביב - יפו.

ט. במסגרת תכנית העיצוב יותר לקבוע שטחים נוספים בזיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע לטובת חיבור תא שטח 400 למרתפי החנייה של תאי שטח 100 ו-101.

י. לא תותר הוצאת אויר מחניונים פליטת אגוז גרנטור בשטחי זיקת הנאה.

6.7 בינוי

א. שטחים פרטיים פתוחים :

חצרות הבניינים ישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים לא תותר הצמדת גינות פרטיות ליחידות דיור פרט למרפסות כמתואר בסעיף 4.1.2 (א) 4 (ה).

ב. סככות פאנלים סולאריים :

על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית.

ג. מעבר צנרת סניטציה :

לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.

ד. פריקה וטעינה :

אזורי פריקה וטעינה יוקמו בתת הקרקע. ניתן יהיה לקבוע תחום פריקה וטעינה במקביל לרחוב עמישב או במתחמים סגורים ומבונים שאינם פונים לשימושים רגישים, באישור אגף תנועה ומהנדס העיר.

ה. הוראות פיתוח למרחב הציבורי :

1. במרחב הציבורי לא יוקמו גדרות ולא יותרו רמפות ומדרגות שלא לצורך. כל הפרשי הגובה יפתרו בתוך המגרשים או במבנים עצמם על ידי התאמת מפלסי הכניסה למפלס השטח הציבורי.
2. במדרכות לאורך הרחובות ישמרו גבהים שמאפשרים ניקוז גרביטציוני לכיוון אזורים מגוננים. יש להימנע מתיחום ערוגות באבן גן גבוהה שחוסמת כניסת נגר ממרחב מרוצף לנוף הרך.
3. במפלס פני הקרקע בשטח הפתוח, יותר טיפול נופי הכולל ריהוט רחוב, ריצוף, שטח מגונן, תשתיות תת קרקעיות וכדומה.
4. בכניסה לחניון התת קרקעי יש לשמור על רצף המדרכה מול הכניסה.
5. יותקנו מתקנים לקשירת אופניים לרווחת הציבור בשטחים ציבוריים ומול בתי עסק.
6. בשטחים הנמצאים בתחום תחזוקה של העירייה פרטי הפיתוח יהיו בסטנדרט עיריית תל אביב-יפו.
7. ריצוף המדרכה יהיה בסטנדרט עיריית תל אביב מאבן שפה ועד גדר או חזית הבניין.

ו. קירות תומכים וגדרות :

קירות תומכים לגישור בין מפלסי קרקע יהיו בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.

ז. מערכות טכניות :

1. המערכות הטכניות השייכות למבנה כדוגמת גמל מים, ארונות חשמל ותקשורת, הידרנטיים וכד' ימוקמו בנישות יעודיות/ארונות שקועים בדופן המבנה או בקיר רמפת הירידה לחניון. זאת על מנת למנוע הפרעה פיזית או ויזואלית במרחב הפתוח.
2. מתקנים וארונות תשתית עיליים קיימים בתחום התכנית יועתקו וימוקמו מחדש בתחום המגרשים הפרטיים, באופן המשולב בשטח הבניה ובמקומות מוצנעים ומתאימים.
3. תעלות אוורור חניונים ישולבו בבניה ופתחיהם יהיו בגובה כנדרש. לא יופנו פתחי אוורור למעבר הולכי רגל, שטחי זיקת הנאה, שצ"פ וכו'. בחנית אוורור מרתפים לכיוון זיקת הנאה בחלק הפנימי של המתחם תבחן לעת תכנית עיצוב ופיתוח.

ניהול מי נגר

6.8

- א. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר ובהתאמה להוראות תמ"א 1 החדשה על פי חישוב במחשבון מינהל התכנון.
- ב. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה לפי מפתח של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש, נפח המים לחישוב יהיה נפח הנגר היממתי. הנפח המחושב יבוא לידי ביטוי בסכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
- ג. בתוכנית יתקיים עקרון הפרדת מי הנגר כך ש: מים ממרזבי גגות, יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות הוראות רשות המים לחישוב ותנאי החדרת מים לתת הקרקע. מים מרפסות ינותבו לבור מי קיץ ולאחריו על פי הנחיות לתכנון תברואה. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורטו בתכנית עיצוב ופיתוח.
- ד. ככל הניתן, שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש.
- ה. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול

מבניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, פרלייט ושטחי גינון.

ו. הגלשת עודפים מאזור ההשהיה במגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.

ז. תכנית: בהתאם לרשום בסעיף הוראות בינוי (סעיף 6.7 "הוראות בינוי" סעיף קטן א').

ח. חזית חמישית: בהתאם לרשום בסעיף הוראות בינוי (סעיף 6.7 "הוראות בינוי" סעיף קטן ב').



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דרכים תנועה ו/או חניה

6.9

- א. הכניסה לתת הקרקע תהיה כולה בתחום הבינוי.
- ב. חניית רכב פרטי:
1. תקן החניה למגורים יהיה תקן מרבי 0.8 חניות לכל יחידת דיור או בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
 2. תקן החניה למסחר יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 100 מ"ר עיקרי בנוי או בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- תקן החנייה למבנים ומוסדות ציבור ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- ג. חניות רכב דו גלגלי יהיו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- ד. פריקה וטעינה תוסדר ככל הניתן בתחום המרתף, ובאישור אגף התנועה לעת הכנת תכנית עיצוב ופיתוח.
- ה. טעינת רכב חשמלי:
1. יש לעמוד בתקנות חוק התכנון והבנייה לעניין טעינה לרכב חשמלי [התקנת מקומות חניה] (תיקון התשפ"ב 2022).
 2. יש להתקין תשתית טעינה 'יבשה' עבור 100% ממקומות החניה בפרויקט. תשתית טעינה תכלול מובלים כהגדרתם בתיקון התשפ"ב לחוק התו"ב (לעיל) מלו החשמל ועד לכל אחד ממקומות החניה.
 3. יש להתקין קוי הזמנה מלוח(ות) החשמל ועד ל-30% ממקומות החניה, כהכנה לחיבור עמדת טעינה עתידית.
 4. חברת הניהול תקים בחניון מערכת ניהול טעינה דינאמית, המאפשרת חיבור למגוון רחב של דגמים ויצרנים. על המערכת להיות בעלת אפשרות שליטה מרחוק, בעלת כושר ניהול עומסים דינאמי, ויכולת תמחור דיפרנציאלי.
- ו. תותר הפרדה פיזית במחסום בין החניות למסחר וציבור לבין החניות למגורים.
- ז. חניית אופניים:
1. הסדרי חניית האופניים והגישות אליהן יהיו בהתאם למדיניות העירייה.
 2. חניית האופניים תהיה הן בפיתוח והן בתוך המבנה, ותרוכז בקומת הקרקע ובקומות המרתפים.
 3. במסגרת תוכנית העיצוב יוצגו פתרונות לתנועת האופניים מקומות החניון אל מפלס הרחוב באמצעות רמפה ייעודית, מעליות



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. ייעודיות או פתרון אחר שיאושר ע"י אגף התנועה ואדריכל העיר.
5. במסגרת תכנית העיצוב יוצג מיקום החניות במפלס הפיתוח בשטחים שבזיקת הנאה לשיקול דעת הועדה ובכל מקרה יובטח רוחב נקי למעבר הולכי רגל שלא יפחת מ-3 מ'.
6. תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה או המדיניות העירונית, הגבוה מבין השניים, אך לא יפחת מ-2 מקומות חנייה לכל דירת מגורים.
7. תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל-30% ממקומות החנייה לאופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מבניהם.
- ח. מרתפי החנייה בתאי שטח 100 ו-101 יהיו מחוברים בהתאם להוראות תכנית זו, תרשם זיקת הנאה על פי המפורט בסעיף 6.6 "זכות מעבר".



שמירה על עצים בוגרים

6.10

- שימור עצים :
- א. על פי סקר עצים הכלול בנספחי תכנית זו, קיימים 79 עצים לשימור בתחום התכנית. מסקנות סקר העצים מחייבות, תתאפשר גמישות של 10% מהמוצג בסקר, שינוי מכריתה לשימור לא ייכלל במניין ה-10%. לעת תכנית העיצוב יעודכן הסקר בכפוף לאישור משרד אדריכל העיר ופקיד היערות העירוני.
- ב. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח על פי נוהל פקיד היערות הארצי, על ידי הנדסאי/אדריכל נוף/אגרונום מומחה באישור פקיד היערות העירוני.
- עצים להעתקה :
- א. בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ בתחום המגרש ו/או פירוט לגבי מיקום הנטיעה והסבר בנוגע לשיטת ההעתקה, כל זאת בהנחיית ותיאום מול מהנדס העיר ואגף שפ"ע.
- ב. עצים להעתקה יועתקו בפיקוח צמוד של הנדסאי/אדריכל נוף/אגרונום המאושר לביצוע העבודה על ידי משרד החקלאות.



- עצים לכריתה :
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה ותחשיב פיצוי נופי.
- ב. מבקש ההיתר יספק פיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה. באישור פקיד היערות העירוני ניתן להסב את הפיצוי הנופי להשקעה בתשתית נטיעה במגרש ו/או במרחב הציבורי הגובל במגרש.
- נטיעת עצים חדשים : נטיעת העצים בתחום התכנית תהיה לפי מפתח של עץ אחד לפחות לכל 50 מ"ר פנוי מבניה. הנחיות בדבר סוג העצים לנטיעה יכללו בשלב תכנית העיצוב מול אדריכל העיר ואגף שפ"ע.



סביבה ונוף

6.11

- א. עצים ובתי גידול :
1. בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.

ב. צל ונטיעות במרחב הציבורי : 1. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל-מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו. 2. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל-מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 או עדכון שלו.	
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

איכות הסביבה	6.12
א. בנייה ירוקה : 1. תקינה לבנייה ירוקה : על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Gold, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. 2. תקינה ליעילות אנרגטית : על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. ב. חסכון במים : 1. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים משטחי המסחר ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בסעיף 6.8 "ניהול מי גר". במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/ דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש. ג. מטרדי ריחות וזיהום אוויר : 1. מיקום פתחי היציאה של איוורור החניונים לא יפנה לשטחים ציבוריים או לשטחים פרטיים פתוחים בזיקת הנאה לשהייה ומעבר הציבור. הנושא יתואם מול הרשות לאיכות הסביבה בשלב תכנית עיצוב ופיתוח. ד. טיפול בעודפי עפר : 1. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית שאינם מזוהמים ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצב הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר. 2. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה.	

תשתיות	6.13
תשתית אנרגיה : 1. תשתיות תת קרקעיות : כל תשתיות האנרגיה הקוויית (חשמל, גז, מים חמים וכו') בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה). תותר הקמת שנאים לשימושים ציבוריים בתחום תאי השטח למגורים. 2. בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, בפרויקט יותקנו מערכות לייצור אנרגיה ירוקה בהיקף ייצור מינימלי של 42,999 קוט"ש לשנה בשילוב מערכות תרמוסולאריות ומערכות פוטוולטאיות.	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.14
גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים ועזרי בניה לרבות ארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון/ מעקה הגג שתחושב בגובה האבסולוטי של המבנה.	
הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה	6.15

1. מבנים וגדרות, המסומנים בתשריט כ"מבנים להריסה" או "להריסה", מיועדים להריסה.
2. יותר המשך שימוש לפי כל דין במבנים המיועדים להריסה עד להריסת המבנים לאחר הוצאת היתר בנייה.
3. תנאי למתן היתר הריסה למבנים ואלמנטים קיימים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר אסבסט שיערך ע"י סוקר אסבסט מוסמך. פינוי האסבסט ככל יימצא, יעשה על ידי קבלן מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה, לאתר מורשה ובהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק.

6.16 רישום שטחים ציבוריים

1. השטחים המיועדים לשטחים, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה. השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים יירשמו בדרך זו כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא.
2. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים ולתפוס חזקה בהם, עם אישור התכנית.
3. המגרש עבור מבנים ומוסדות ציבור יימסר לעירייה כשהוא ריק מבנייה ונקי מפסולת בניין.

6.17 איחוד וחלוקה

- א. האיחוד והחלוקה שלא בהסכמת הבעלים יבוצעו על פי לוח ההקצאות בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה וירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
- ב. השטח לאיחוד וחלוקה חל בכל תחום התכנית.
- ג. במסגרת רישום האיחוד וחלוקה נדרש לבטל את רישום הבתים המשותפים בתחום התוכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בנייה ראשון בייעוד מגורים למעט היתר הריסה, חפירה ודיפון.	מסירת תא שטח 400 לחזקת העירייה כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא.

7.2 מימוש התכנית