

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0626317

התחדשות עירונית מבצע קדש - קהילת פוזנן תא/מק/4668



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

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל-אביב - יפו

אישור תכנית שם התכנית 507-0626317 תא/מק/4668

התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

7 החלטה	פרוטוקול 0006-21	תאריך 10/03/2021
5 החלטה	פרוטוקול 0021-21	תאריך 20/10/2021
2 החלטה	פרוטוקול 0005-24	תאריך 10/04/2024
13 החלטה	פרוטוקול 0006-25	תאריך 19/03/2025
16 החלטה	פרוטוקול 0019-25	תאריך 10/09/2025

ליאור שפירא, עו"ר

מנהל האגף

10-02-2026

יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
יו"ר הועדה וועדת המשנה

ממונה מחוז ת"א

מנהל אגף תכנון
אלי לוי
העירייה



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5000928369/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת נאות אפקה א', בין רחוב מבצע קדש מדרום, קהילת קייב ממערב, קהילת פוזנן מצפון וקהילת ריגא ממזרח. מטרת התכנית קידום התחדשות עירונית באמצעות תכנית פינוי-בינוי. בשנת 2016 אושר בוועדה המקומית מסמך מדיניות להתחדשות עירונית לשכונת נאות אפקה א'. מסמך זה מהווה את התשתית התכנונית לאזור בכלל ולתכנית המוצעת בפרט, הכל בהתאם להוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000.

התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת כל בעלי הזכויות. הבינוי הקיים במרחב התכנון כולל 126 יחידות דיור ב- 8 מבני מגורים טוריים בני 3-4 קומות. התכנית המוצעת מגדילה את מלאי המגורים הקיים על ידי הקמת 354 יחידות דיור במבנים חדשים שמהוות תוספת של 228 יחידות דיור תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחי חלחול, שטחים פתוחים ומגרש למבני ציבור. מסך יחידות הדיור יוקצו 50 יחידות דיור לטובת דיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

התכנית מגדירה דופן עירונית פעילה הכוללת מסחר לאורך רחוב מבצע קדש וכן הרחבת רחוב קהילת פוזנן, הקצאת מגרש לצרכי ציבור בחלקו הצפוני של מרחב התכנון ויצירת שביל מעבר להולכי רגל המקשר בין רחוב קהילת פוזנן וקהילת ריגא.

זכויות בניה בהיקף מירבי כולל של 41,502 מ"ר מעל הקרקע וזכויות בניה בהיקף של 17,565 מתחת לקרקע כולל שטחי ציבור בנויים.



תכנון זמין
הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

התחדשות עירונית מבצע קדש - קהילת פוזנן תא/מק/

4668

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

507-0626317

מספר התכנית

14.880 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62
(א) (9), א62 (ג)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	183151
קואורדינאטה Y	668997

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	מבצע קדש	43	ב
תל אביב-יפו	מבצע קדש	43	א
תל אביב-יפו	מבצע קדש	45	
תל אביב-יפו	מבצע קדש	43	
תל אביב-יפו	מבצע קדש	45	א
תל אביב-יפו	מבצע קדש	39	
תל אביב-יפו	מבצע קדש	41	
תל אביב-יפו	מבצע קדש	47	
תל אביב-יפו	מבצע קדש	49	
תל אביב-יפו	מבצע קדש	45	ב
תל אביב-יפו	קהילת פוזנא	2	
תל אביב-יפו	קהילת פוזנא	6	
תל אביב-יפו	קהילת פוזנא	8	
תל אביב-יפו	קהילת פוזנא	4	
תל אביב-יפו	קהילת קיוב	6	ב
תל אביב-יפו	קהילת קיוב	4	
תל אביב-יפו	קהילת קיוב	6	א
תל אביב-יפו	קהילת ריגא	5	
תל אביב-יפו	קהילת ריגא	1	
תל אביב-יפו	קהילת ריגא	5	א
תל אביב-יפו	קהילת ריגא	5	ב
תל אביב-יפו	קהילת ריגא	3	א
תל אביב-יפו	קהילת ריגא	3	ב
תל אביב-יפו	קהילת ריגא	5	ג
תל אביב-יפו	קהילת ריגא	3	

נאות אפקה א'

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
----------	---------	---------------	---------------------	-------------------

6625	מוסדר	חלק	863-864	
6636	מוסדר	חלק		877

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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>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>תא/ ל</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ל ממשיכות לחול.	0			19/02/1953
<u>תא/ 1740</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1740 ממשיכות לחול.	2181	868		01/01/1976
<u>תא/ 583</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 583 ממשיכות לחול.	966	67		11/10/1962
<u>תא/ 2308</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2308 ממשיכות לחול.	0			28/12/1987
<u>תא/ 2794</u>	החלפה	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תא/ 2794.	4915	4601		05/09/2000
<u>תא/ ג/ 1</u>	החלפה	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תא/ ג / 1.	5705	3996		20/08/2007
<u>תא/ ע/ 1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	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
<u>507-0271700</u>	כפיפות	תכנית תא/מק/צ' תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -507 0271700. הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על	7304	8757		18/07/2016

תא/מק	החלפה	תכנית זו.			
תא/ 3440	החלפה	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תא/ 3440.	5526	4150	10/05/2006
תמא/ 38 / 3 / א	ללא שינוי	בתכנית זו הוראות תכנית תמא/ 38 / 3 / א אינן חלות	7400	1488	13/12/2016
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
תא/ 1291	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1291 ממשיכות לחול.	1655	2782	27/08/1970
תא/ 291	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 291 ממשיכות לחול.	270	423	07/01/1953
תא/ 375	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 375 ממשיכות לחול.	467	696	15/03/1956

הערה לטבלה:

תכנית תא/ 9052 מדיניות התחדשות עירונית בנאות אפקה א'

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				גיל צבי שנהב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גיל צבי שנהב		תשריט מצב מוצע	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		28	28/07/2025	דניאלה פז-ארז	14: 28 10/08/2025	חוות דעת לפי תקן 21.1	לא
קומפילציה	רקע		1	05/04/2018	מאיר ליברמן	10: 46 12/05/2020	קובץ בועה ע"י עיריית תל אביב	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		7	26/10/2025	הילה חי	08: 22 27/10/2025	עקרונות שומה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		16	25/01/2026	הילה חי	09: 05 26/01/2026	טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		13	22/10/2020	הילה חי	08: 58 27/10/2025	נספח שיעבודים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	05/05/2025	נמרוד שיינר	16: 07 25/11/2025	מפת סקר העצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	195	05/05/2025	נמרוד שיינר	15: 37 05/05/2025	תמונות סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1	8	23/11/2025	נמרוד שיינר	16: 05 25/11/2025	טבלת סקר העצים	לא
בינוי ופיתוח	רקע		1	25/11/2025	גיל צבי שנהב	16: 01 25/11/2025		לא
עיצוב פיתוח ובינוי	רקע	1: 250	1	01/07/2025	עופר מרגלית	13: 31 10/08/2025	נספח נוף ופיתוח, תכנית כללית	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		89	10/08/2025	E.S.D	14: 08 10/08/2025	מסמך סביבתי	לא
תנועה	רקע			28/09/2025	דן פוכס	14: 17 28/09/2025		לא
ביוב	רקע	1: 250	1	23/04/2025	ארז גלבוש	10: 23 27/10/2025	תכנית מים וביוב	לא
ביוב	רקע	1: 1	12	28/04/2025	ארז גלבוש	11: 50 10/08/2025	נספח תשתיות מים וביוב	לא
ניקוז	רקע	1: 1	16	28/04/2025	ארז גלבוש	11: 51 10/08/2025	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	לא
ניקוז	רקע	1: 250	1	23/04/2025	ארז גלבוש	10: 23 27/10/2025	תכנית ניקוז	לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	פרטי			העיר החדשה טי אל וי בע"מ	תל אביב-יפו	שד' שאול המלך	8	03-9191224	office@newcity.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			העיר החדשה טי אל וי בע"מ	תל אביב-יפו	שד' שאול המלך	8	03-9191224	office@newcity.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	גיל צבי שנהב		כנען שנהב אדריכלים	תל אביב-יפו	קרית עתידים	2	03-6496644	zamir@canshen.co.il
	מודד	מאיר ליברמן	497	דיאמנט ליברמן מדידות	בני ברק	לח"י	27	03-9417011	ddc_il@yahoo.com
	יועץ תחבורה	דן פוכס	6238	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	boaz@dgsh.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	עופר מרגלית	41755		כרם מהר"ל (1)		9		ofermargalit8@gmail.com
	יועץ סביבתי	שמוליק ליפשין		E.S.D פיתוח סביבה	נתניה	(2)		09-7733160	vered@esd-env.com

office@s-gilboa.co.il	09-9504021	3	משכית	הרצליה	וקיימות בע"מ גלבוע מהנדסים יועצים	107047	ארז גלבוע	יועץ תשתיות	
hila@hilahay.co.il	03-6304050	34	הברזל	תל אביב- יפו	הילה חי שמאות מקרקעין וייעוץ כלכלי בע"מ	1743	הילה חי	שמאי	שמאית מקרקעין
daniela@pazgroup.co.il	09-9700824	2	המנופים	הרצליה	פז כלכלה והנדסה	1028	דניאלה פז-ארז	שמאי	שמאית
nimrod@adamatrees.co m	09-9779718	1	הדרים	עין ורד			נמרוד שיינר	אגרונום	

(1) כתובת : רחוב הבוסתן 9.

(2) כתובת : גיבורי ישראל 10 כניסה א.א.ת. פולג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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
גובה מבנים	גובה המבנים כולל קומת קרקע, קומות מגורים וקומת הגג החלקית.
יחידות דיור בהישג יד (דב"י)	יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

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**

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים ועניינה התחדשות עירונית בחלקות 863, 864 גוש 6625 וחלק חלקה 877 בגוש 6636 בשכונת נאות אפקה א'.

התכנית כוללת פינוי והריסה של 8 מבנים בני 4-3 קומות הכוללים 126 יחידות דיור והקמת 5 מבנים חדשים - 4 בבנייה מרקמית עד 8 קומות ומגדל עד 19 קומות. בסה"כ 354 יחידות דיור ושטח ציבורי בנוי. התכנית מוגשת בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000. התכנית מקצה מגרש למבנה ציבור ושטח ציבורי בנוי לרבות קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- קביעת מגרש למבנה ציבור בשטח שלא יפחת מ- 1500 מ"ר.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- קביעת השימושים ביעוד המגורים - מגורים, מסחר ושטח בנוי של כ- 500 מ"ר בקומת הקרקע לשימושים ציבוריים.
- קביעת זכויות בנייה.
- הגדלת מספר יחידות הדיור ל-354 (מתוכן 50 יח"ד עבור דיור בהישג יד), תוך מתן פתרונות לחניה, חלחול, מיגון ונגישות.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת גובה מירבי של 77 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת למגדל עד 19 קומות כלפי רחוב מבצע קדש וגובה מירבי עד 8 קומות לשאר המבנים כלפי רחובות מבצע קדש/ קהילת ריגא/קהילת קייב/קהילת פוזנן.
- קביעת זיקות הנאה לרווחת הציבור לאורך רחוב מבצע קדש לעידוד הפעילות העירונית וכן בתחום המגרש לחיבור רחוב קהילת ריגא ורחוב קהילת פוזנן.
- קביעת הוראות לאישור תכנית עיצוב אדריכלי בסמכות הוועדה המקומית.
- קביעת הוראות בענייני איכות סביבה, בניה ירוקה ותנאים להוצאת היתרי בנייה ואכלוס.
- קביעת הנחיות לנושא ציפוף.
- הבטחת שמירה על חצרות הבניינים כרכוש משותף לרווחת כלל דיירי הבניין.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	1
מבנים ומוסדות ציבור	2
דרך מאושרת	3, 6, 7
דרך מוצעת	4, 5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	4, 5
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	2
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים	1
חזית מסחרית	מגורים	1
להריסה	דרך מוצעת	5
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
להריסה	מגורים	1
להריסה	מגורים	1
קו בנין עילי	מגורים	1
קו מים 4" ומעלה	מגורים	1
קו ניקוז	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	888	5.97
דרך מוצעת	8	0.05
מגורים א'1	13,984	93.98
סה"כ	14,880	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	548.69	3.68
דרך מוצעת	313.58	2.10
מבנים ומוסדות ציבור	1,501.69	10.08
מגורים	12,537.55	84.14
סה"כ	14,901.51	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר: - מגורים: בכל הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, לרבות קומת הקרקע. 50 יחידות דיור יוגדרו כדיור בהישג יד. - יותר מגורים לאוכלוסייה מבוגרת (דיור מוגן, בית אבות וכד') ושימושים נלווים למגורים אלו. - במפלס הקרקע לאורך רחוב מבצע קדש, יותרו בנוסף שימושי מסחר, משרדים למקצועות חופשיים ושטחים לשימוש ציבורי. השימוש יהיה בזיקה עם אופי הרחוב. - יציע עבור קומת הקרקע המסחרית: במידה ויתוכננו יציעים הגישה אליהם תהיה מתוך יחידות המסחר וללא גישה מחדר המדרגות. לא תותר סגירה של היציע בתוך חלל יחידות המסחר. שטח זה יחשב כעיקרי ושטחו יהיה בהתאם לתקנות החוק. - במפלס הקרקע יותרו מגורים ושטחים משותפים לרווחת הדיירים, מקומות לאחסון אופניים, שירשמו על שם הדיירים כרכוש משותף. - פתרונות פינוי אשפה יהיו מתחת למפלס קומת הקרקע. - מתחת למפלס קומת הקרקע יותרו חניה, כולל חניית אופניים ודו-גלגלים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים וכל שימוש נוסף על פי הוראות תכנית תא/ע/1. - קומת גג - קומה חלקית למגורים ומתקנים טכניים. - לא יותרו דירות גן. שטחים ציבוריים בנויים: - במפלס הקרקע יותרו שימושים ציבוריים כגון שימושים עבור קהילה, ספורט, תרבות, חינוך, בריאות ורווחה, משרדי עירייה ושירותי מנהל.
4.1.2	הוראות
א	מסחר - במגרשים המסומנים בתשריט כבעלי חזית מסחרית ישולב שימוש מסחרי ו/או בעל אופי ציבורי על פני חזית קומת הקרקע. - לא יותרו שימושים נוספים לאלה המפורטים בסעיף 4.1.1.3 לעיל, ומבואות למבני המגורים. - אורך החזית המסחרית לא יפחת מ-70% מאורך החזית. אורך חזית הולבאים לא יעלה על 30% מאורך החזית. - לכל שטחי המסחר נדרש פיר וארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון ואם אין, מעל מעקה הגג.
ב	הערות לטבלת הזכויות מגורים: - סך יחידות דיור המוצעות בתכנית הינו 354. - שטח דירה ממוצע יהיה 80 מ"ר עיקרי. 30% מסך הדירות תהיינה דירות אשר גודלן לא יעלה על 55 מ"ר פלדלת. - תותר מרפסת חיצונית עבור דירות בקומת הקרקע, בקונטור המרפסות בקומות הטיפוסיות וכחלק מטור המרפסות בקומות. - שטח שירות לגגונים / קולונדות - זכויות לפי טבלה. - במידה ויעשה שימוש במרחב מוגן קומתי (ממ"ק), תותר תוספת שטח עיקרי של 8 מ"ר וכן 4 מ"ר שירות לכל יחידת דיור כל עוד נשמר ממוצע 80 מ"ר עיקרי ליחידת דיור ו- 30% יחידות דיור

בשטח עד 55 מ"ר פלדלת.

שטחים ציבוריים בנויים :

1. בתא שטח 1 ייבנו 500 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים בנויים מעל הקרקע. שטחים אלו יועברו לבעלות עיריית תל אביב-יפו.
2. לשטחים הציבוריים יוצמדו חצרות בשטח של כ-700 מ"ר לטובת השימוש הציבורי.
3. היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות).
4. לשטחים הציבוריים יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים, חניה וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף שייקבע בתכנית העיצוב.



ג

בינוי ו/או פיתוח

מגורים :

1. תובטח אחידות בעיצוב החזית המסחרית.
2. שטחי המסחר (שטחים עיקריים ושטחי שירות) יופרדו במלואם מיתר השימושים במגרש ויוקצו שטחים לשימוש משותף לכל יחידות המסחר במגרש. תתאפשר גישה נפרדת לשטחי השירות לתפעול וחניה עבור השימושים שאינם למגורים.
3. פתרונות לפריקה וטעינה למסחר יהיו בנפרד מהמגורים ובהתאם לתקן.
4. בכל מבנה בו ישולבו שטחי מסחר יובטחו מעברים ורטיקליים לאוורור מעל למפלס הגג העליון.
5. לאורך החזית המסחרית יוקם גגון ו/או קולונדה לטובת הפחתת הרעש ומזעור ההפרעה לסביבה ותוספת צל לטובת הולכי הרגל. ניתן יהיה לשלב שילוט בצד הפנימי של הגגון/קולונדה בהתאם להנחיות עיריית תל אביב-יפו.
6. יוגדרו שטחי שירות לפעילות עסקית בשטח שלא יפחת מ-10% משטח האזור המסחרי, בנפרד ובאופן מוצנע מאזור המגורים. שטח זה יתן מענה לנושאים כגון מחזור. לא תותר אחסנה מחוץ למבנה. שטחים אלו יהיו כחלק מהשטחים המותרים לבנייה בתכנית זו.
7. סגירות עונתיות והוצאת כסאות ושולחנות בכפוף לאישור אגף רישוי עסקים בעיריית תל אביב-יפו, בתנאי שיותירו מעבר חופשי להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-2.5 מ'.
8. גובה קומת הקרקע למסחר 4.5 מטרים ברוטו ועד 8.5 מטרים ברוטו. ביחידות מסחר שגובהן ברוטו עולה על 6 מ' יתוכננו יציעים.
9. גובה קומת קרקע במבנה מגורים ללא מסחר עד 4.5 מטרים ברוטו.
10. גובה קומה טיפוסית בבנייה המרקמית עד 3.5 מטרים ובמגדל עד 3.8 מטרים ברוטו. ניתן יהיה לקבוע גובה שונה לקומות מיוחדות במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
11. בשטחי הפיתוח במגרש ובתחום זיקת ההנאה הצפון-מזרחית והדרומית עומק בתי הגידול לעצים לא יפחת מ-1.5 מ'.
12. בתי הגידול יהיו רציפים.
13. יש לשמור על צירי מעבר רציפים, פנויים מבינוי ופתוחים למעבר הציבור בכל שעות היום ובכל ימי השנה, ברוחב של לפחות 12 מטר, מרחוב קהילת ריגא ממזרח לכיוון קהילת קייב וכן מרחוב מבצע קדש לכיוון קהילת פוזנן מדרום לשטח הציבורי. ממזרח לשטח הציבורי ישמר מרחק שלא יפחת מ-10 מטר.

דיור בהישג יד :

1. תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית ושטחן הממוצע יהיה 92 מ"ר שטח פלדלת. תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
2. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבניה מרקמית.



3. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכדומה.
4. השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.
5. שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
6. הוראות התוספת השישית לחוק יחולו על שימוש זה.



ד

קווי בנין

- קו בניין דרומי לרחוב מבצע קדש - 8 מטרים
 קו בניין מערבי לרחוב קהילת קייב - 5 מטרים
 קו בניין צפוני לרחוב קהילת פוזנן - 3 מטרים
 קו בניין לשטח מבנה הציבור - 5 מטרים
 קו בניין צפוני לחלקה 895 - 5 מטרים בקומת הקרקע, 10 מטרים בקומות מעל
 קו בניין מזרחי לרחוב קהילת ריגא - 5 מטרים
 קו בניין עד 0 למרתפים
- קווי בניין למרפסות:
 לכיוון צפון-מערבי ברחוב קהילת פוזנן - יותר קו בניין 3 מטרים. בתחום זה תותר הבלטת מרפסות עד 1.20 מטרים בלבד.
 לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין הגובלים בשטח למבנה ציבור בתא שטח 2.
 ביתר הכיוונים תותר הבלטת מרפסות עד 2 מטרים מקו הבניין.
 תותר הבלטת גגון / קולונדה לאורך החזית המסחרית עד 3 מטרים מקו הבניין.

ה

מרתפים

1. הקמת המרתפים תתאפשר בהתאם לתכנית תא/ע/1 (למעט שטחים וגובה מרתף עליון).
2. גובה מרתפים בהתאם לתא/ע/1 למעט גובה מרתף עליון עד 6.5 מטרים נטו.
3. השטח הפנוי מבניה במרתפים יהיה לפחות 15%. שטח זה יהיה בחפיפה לשטח הפנוי מבניה בעל קרקע.
4. יש להבטיח גישה בתת הקרקע ממפלס החניה העליון לשטח לבנייני ציבור מצפון.
5. פתרון אשפה יהיה תת קרקעי ויאושר על ידי מחלקת תברואה ואגף התנועה לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.
6. יובטחו פתרונות ורטיקליים למערכות האוויר של הבניינים ובכלל זה אוורור החניונים. ניתן לבחון אפשרות למיקום פליטת/ציאת אוויר לחניונים בקירות הרמפות ככל שיהיו מרוחקים מפתחים של שימושים רגישים במבנה. לא תותר פליטת אוויר במפלסי הולכי הרגל ו/או בשטחים המיועדים לשימוש הציבור הרחב.

ו

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. קומה עליונה משמשת בחלקה למגורים וחלקה טכנית. גג פתוח עליון למערכות טכניות בלבד.
2. גובה המבנים:
- גובה המגדל לא יעלה על 77 מטרים מפני מפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד גובה מעקה עליון.
- גובה הבניינים המרקמיים צפון-מערב וצפון-מזרח לא יעלה על 29 מטרים בין מפלס הכניסה הקובעת ולבין מפלס רצפת הקומה העליונה.
3. הגובה האבסולוטי של המבנים יכלול ארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון ואם אין, מעל מעקה הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

ז	זכות מעבר כפי שמסומן בתשריט. שינוי תוואי זיקת ההנאה בתכנית העיצוב האדריכלי לא יהוו שינוי לתכנית זו ובתנאי שרוחב וסך כל השטח הכולל לזיקות ההנאה ישמר. רוחב זיקת ההנאה לאורך רחוב מבצע קדש 8 מטרים. רוחב זיקת ההנאה בגבול הצפון-מזרחי 5 מטרים.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	על פי תכנית תא/מק/צ' על שינוייה - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור.
4.2.2	הוראות
א	בינוי על פי תכנית 'צ' על שינוייה.
ב	תנאים בהליך הרישוי על פי תכנית 'צ' על שינוייה.
ג	זכויות בניה מאושרות על פי תכנית 'צ' על שינוייה.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
4.3.2	הוראות
א	זכות מעבר לרכב רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרכים לכלי רכב והולכי רגל, חניה, מסעות, שבילי אופניים, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות, פתרונות הצללה, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
4.4.2	הוראות
א	זכות מעבר לרכב רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט. חתכי הרחוב שבנספחי התכנית הינם מנחים. שינויים בהם באישור אגף התנועה לא יהווה סטייה מהתכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
									מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
									קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			
						(2)			(1)				1500	2		מבנים ומוסדות ציבור
									500 (4)			100	400 (3)	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
(12)	5 (11)	5 (10)	5 (9)	2 (8)	19	77	354 (7)	85 (6)	57567	17565		11682	28320 (5)	12519	1	מגורים
									1300 (14)	300		300	700	1	מסחר	מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטחי הבניה (מ"ר)
מבנים ומוסדות ציבור		2	
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	1	
מגורים	מגורים	1	4248 (13)
מגורים	מסחר	1	

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. שטחי בניה מעל ומתחת לכניסה הקובעת, תכסית, גובה, מספר קומות וקווי בניין למגרש למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 2 יהיו על פי תכנית תא/מק/צ'.

ב. לשטח הציבורי הבנוי בתא שטח 1 יוצמדו חצרות בשטח כ-700 מ"ר לטובת השימוש הציבורי.

ג. במידה ויוקמו יציעים ליחידות המסחר, שטחיהן יוספו מעבר לסך שטחים עיקריים המפורטים לעיל ולא ניתן יהיה לנצלם לשימושים אחרים. סה"כ שטחים מותרים לגלריות למסחר בתחום התכנית עד 300 מ"ר ובהתאם לחוק התכנון והבנייה (לעניין שטח היציע ביחס לשטח יחידת המסחר וכן לעניין גובה היציע).

ד. במידה ויוקמו גגונים ו/או קולונדות, שטחיהם יהיו שטחי שירות ויוספו מעבר לסך שטחי השירות המפורטים לעיל ולא ניתן יהיה לנצלם לשימושים אחרים. סה"כ שטחים מותרים לגגונים בתחום התכנית עד 700 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי הבניה בתא שטח 2 יהיו על פי תכנית תא/מק/צ'.

(2) גובה הבניה בתא שטח 2 יהיה על פי תכנית תא/מק/צ'.

(3) תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.

(4) שטח בנוי בקומת הקרקע בתחום המגרש למבנה ציבור.

לשטח זה יתווספו שטחי תפעול בתת הקרקע.

(5) שטח עקרי ממוצע ליחיד 80 מ"ר. תתאפשר המרה של שטחים עיקריים לשטחי שירות מעל הקרקע. חריגה מהיקף זכויות הבניה הסחירים שבטבלה תהווה סטיה ניכרת.

(6) יש להשאיר 15% תכסית על ותת קרקעית פנויה מכל בינוי בתא שטח זה.

(7) 30% ממספר יחיד יהיו דירות קטנות בשטח עד 55 מ"ר פלדלת. מסך יחידות הדירור יוקצו 50 יחיד לטובת דיור בהישג יד בשטח ממוצע 92 מ"ר פלדלת ושטח כולל 4,600 מ"ר מעל הקרקע.

(8) קו בנין למרתפים יהיה עד 0. תותר בניית 2 קומות מרתף נוספות (למפורט בטבלה) והגדלת שטחי השירות ב- 21,282 מ"ר מתחת לקרקע בכפוף לתכנית ע/1 ובתנאי שתכסית המרתפים לא תעלה על 85%.

(9) קו בניין מזרחי לרחוב קהילת ריגא - 5 מטרים. לחלקה 895 קו בניין 5 מטרים בקומת הקרקע, 10 מטרים בקומות מעל.

(10) קו בניין מערבי לרחוב קהילת קייב - 5 מטרים.

(11) קו בניין לשטח לבנייני ציבור - 5 מטרים. קווי הבניין כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי וכקבוע בסעיף 4.1.

(12) קו בניין דרומי לרחוב מבצע קדש - 8 מטרים / קו בניין צפון (בחלקו המערבי) לרחוב קהילת פוזנן - 3 מטרים.

(13) בנוסף לשטח העיקרי בתא שטח 1, יותרו 4248 מ"ר שטח כולל למרפסות בלבד. שימוש בשטחים אלו למטרות אחרות מלבד מרפסות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

(14) מסחר לאורך הרחוב בקומת הקרקע ויציע.

סגירות חורף לא יחשבו במניין השטחים ויהיו בנוסף לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות בהתאם למדיניות אגף רישוי עסקים בעיריית תל אביב-יפו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לכל תחום התכנית באישור הוועדה המקומית.
2. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה בת קיימא על פי הנחיות מה"ע והרשות לאיכות הסביבה והיחידה לתכנון בר-קיימא של עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת ההיתר.
- התכנית תכלול:
3. התכנית תאפשר גמישות של כ-50 ס"מ בקביעת מפלסי ה-0.00 ומפלסי הפיתוח בהתאם.
4. התכנית תכלול את תא שטח 1 לרבות זיקות למעבר ושימוש הציבור, שטחים פתוחים, רחובות/דרכים גובלות.
5. יקבע מיקום הכניסות למבנים, תוך העדפה למיקום כניסות המבנים מהרחובות.
6. יקבע אופן העמדת הבניינים.
7. במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים.
8. הצגת פתרונות אוורור ונידוף כולל פיר וארובה בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם השימוש שנקבע על ידי העירייה אינו דורש זאת.
9. יקבע תמהיל יחידות דיור כאשר התכנית תכלול מגוון של דירות לרבות דירות קטנות, בינוניות וגדולות. בנוסף, יקבע תמהיל ומיקום יחידות הדיור בהישג יד. תמהיל גדלי יחידות הדיור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית, למעט יח"ד גדולות במיוחד (מעל 120 מ"ר שטח עיקרי וממ"ד). יחידות הדיור בהישג יד יתוכננו בסטנדרט איכות דומה ליתר יחידות הדיור, בהתחשב במיקומן וריחוק ממטרדים סביבתיים.
10. תקבע התפלגות השימושים בקומת הקרקע, שטחים משותפים לדיירים, דירות המגורים, יציאות מחניון וכדומה.
11. יקבעו הוראות לעיצוב חזיתות המבנים וחומרי הגמר, מרפסות, סככות צל ואלמנטים ארכיטקטוניים.
12. יקבע מיקום לחניות אופניים, אופנועים, חניות לנכים וכיוצ"ב.
13. יקבע פיתוח מפלס הקרקע לרבות נטיעות עצים, גינון, ריהוט חוץ, הצללות, פתרונות ניקוז וחלחול, נספח ניהול מי נגר והשהיית מי נגר, מיקום מתקני האוורור, רמפת כניסה ויציאות מהחניון, חדרי טרנספורמציה, גובה מפלסי הפיתוח, פתרונות אקוסטיים למתקנים הטכניים הממוקמים על גג המבנים, גידור, פליטת אגוזי ואוורור חניונים וכיוצ"ב.
14. יקבע גובה הקומות ובלבד שגובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.8 מ'.
15. יקבע מיקומו המדויק ויקבעו הנחיות לטיפול ועיצוב השטח בזיקת הנאה.
16. במסגרת תכנית העיצוב יפותחו השטחים הפתוחים המשותפים כולל נטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות העירוניות. השטח הפתוח יהיה ללא גדרות ויאפשר מעבר ושהיה לצמיתות בין מבצע קדש לבין השטח הציבורי מצפון וכן ממזרח למערב במתחם המגורים.
17. יקבע מתווה להסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.
18. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תכלול נספח תכנון בר קיימא ובניה ירוקה על פי מדיניות הוועדה המקומית. נספח זה יכלול חו"ד והתייחסות לנושאים הבאים: בניה ירוקה, ייצור אנרגיה מתחדשת, שימור אנרגיה, מיחזור אשפה ופסולת בנין, חניה לאופניים ורכב דו גלגלי,

- עמדות טעינה לרכבים חשמליים, חומרי גמר במעטפת המבנים ובפיתוח, אוורור דירות, דו"ח תרמי עקרונות, שימור וחסיכון במים והנחיות לנטיעת עצים.
19. תכנית העיצוב תכלול פירוט רמפת הכניסה לחניון.
 20. תסדיר את ההפרדות הנחוצות בין המסחר למגורים.
 21. תכנית העיצוב תעסוק במתקני תשתית אשר ימוקמו בתת הקרקע. בסמכות מה"ע לקבוע מיקום שונה של מתקני התשתית בשל אילוצים. תשתיות עירוניות תוכלנה לעבור בתחום זיקת ההנאה הדרומית מעל תחום החניון התת קרקעי (קו 0).
 22. פתרונות למתן צל ומיתון רוחות בתחום המגרש ובחזית המסחרית.
 23. התכנית תקבע את מיקום השימושים שאינם למגורים.
 24. התכנית תכלול פתרונות חניה ומתקני חניה באישור אגף התנועה.
 25. פתרון לרכב אשפה, חרום ותפעולי ייקבע לעת הכנת תכנית העיצוב ובאישור אגף התנועה.
 26. קביעת מיקום גישת רכב פרטי שתיקבע לעת הכנת תכנית העיצוב ובאישור אגף התנועה.
 27. התכנית תקבע מיקום רחבות כיבוי אש.
 28. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לאשר תכנית שלביות ביצוע.



6.2 בינוי ו/או פיתוח

6.2

שטחים ציבוריים בנויים :

הנחיות אלו הינן כלליות וסטייה מהן לא תהווה סטייה מהתכנית. סידור השטח הציבורי יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

1. השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ויוצמדו אליהם שטחי חצר בהיקף שלא יפחת מ-700 מ"ר.
2. היקף השטחים הציבוריים בקומת הקרקע יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים.
3. יש להבטיח שטח רגולרי ורציף המאפשר תפקוד יעיל וגמישות בשימוש של השטח הציבורי. איכות השטחים הבנויים עבור השימושים הציבוריים בתחום מבני המגורים לא תפגע עקב תכנון גרעיני המבנים והמרחבים המוגנים הדירתיים/מרחבים מוגנים קומתיים.
4. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב.
5. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב תהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.
6. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב.
7. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה.
8. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים תפעוליים או כל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי.
9. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.
10. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים וזאת בשיקול דעת הועדה.
11. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.
12. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.

13. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע. פתרונות אוורור כולל חיבור לפיר וארובה בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
14. יש לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. תקן החנייה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום.
15. 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).



תנאים בהליך הרישוי

6.3

- תנאים להגשת בקשה להיתר :
1. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית.
 2. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים והחצרות המוצמדות להם בבעלות העירייה.
 3. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל.
 4. הבטחת פינוי ורישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
 5. הבטחת מנגנון לתחזוקת השטחים המשותפים עם זיקת הנאה לציבור, לרבות בדרך של הסכם עם עיריית תל אביב-יפו.
 6. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו.
 7. כל בקשה להיתר בנייה למבנים בעלי חזית לרחוב מבצע קדש תכלול את שטחי המסחר/משרדים הכלולים בבקשה לפי היחס הבא- למבנה עד 8 קומות 300 מ"ר ולמבנה עד 19 קומות 350 מ"ר.
 8. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרשים הכוללים דיור בהישג יד יהיה הבטחת הקמתן של יחידות הדיור בהישג יד, ורישומן בבעלות אחדות וניהולן עפ"י הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה ממועד האכלוס בפועל, לרבות התחייבות לרישום הערה בדבר שימוש דיור בהישג יד הכלול בתכנית לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח), תשע"ב 2001.
- תנאים למתן היתר בנייה :
8. תנאי להיתר בניה ראשון במגרשי המגורים, יהיה הריסה ופינוי של כל המבנים מהשטחים הציבוריים.
 9. פינוי והריסת המבנים לרבות השטחים הציבוריים יבוצעו על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו.
 10. מסמך סביבתי בנושא אקוסטיקה, איכות אויר וקרנה שיאושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה.



תנאים למתן היתרי איכלוס

6.4

- תנאים לאכלוס מבני המגורים יהיו :
1. מילוי כל ההוראות בתנאים למתן היתרי בנייה.
 2. בניית השטחים הציבוריים הבנויים, רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 1 בבעלות העירייה.
 4. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
 5. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל.
 6. הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת המתחם וקרון תחזוקה למגדל.
 7. הקמה בפועל של יחידות הדיור בהישג יד ורישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 לתקנות





המקרקעין (רישום ופיקוח) תשע"ב 2011. 8. השלמת הפיתוח בשטחים בזיקת הנאה לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו והתחייבות לאחזקה שוטפת לטווח ארוך של השטחים הללו על פי הנוהל שיהיה מקובל לעת הוצאת ההיתר. 9. חתימה על הסכם תחזוקה בין היזם לבין גורמי העירייה על תחזוקת השטחים בזיקת הנאה. 10. השלמת כל תשתיות המים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת בתחום תא השטח למגורים ומסחר.	
זכות מעבר 6.5 1. תרשומה זיקות הנאה לטובת הציבור על פי המסומן בתשריט. 2. זיקות ההנאה המסומנות בתשריט יכללו זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע. 3. עיריית תל אביב יפו תהא רשאית לתחזק במקום בעלי הזכויות את השטחים הפתוחים ובתנאי חתימת הסכם בנושא. 4. שינוי תוואי זיקת ההנאה לא יהוו שינוי לתכנית זו ובתנאי שרוחב וסך כל השטח הכולל לזיקות ההנאה יישמר. 5. תתאפשר הצבת מתקני הצללה, ישיבה, תאורה וכדומה בשטח המגרש הפתוח, כולל בתחום המסומן בזיקת הנאה לציבור. 6. בתחום זיקת המעבר הרגלית בגבול המגרש הצפון-מזרחי, זיקת מעבר תת קרקעית רציפה בין הרחובות קהילת פוזנן וקהילת ריגא למעבר תשתיות מים וניקוז תת קרקעיות אשר תיושם בהתאם להנחיות מי אביבים. 7. רצועת תשתיות לאורך רחוב מבצע קדש ברוחב 3 מ' (ובעומק 2 מ') מגבול המגרש בתחום זיקת המעבר.	
הריסות ופינויים 6.6 מבנים להריסה בהתאם למסומן בתשריט. היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה בכפוף לסקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך.	
בניה ירוקה 6.7 1. בקשות להיתר בנייה מתוקף תכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון מים וקרקע, חומרי בנייה וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס העיר. 2. תנאי למתן היתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא על פי הנחיות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת. 3. תקני פליטה לרעש: מגורים - מפלס הרעש בשעות הלילה עם חלונות סגורים לא יעלה על 40 דציבל, בדירוג מוגן לא יעלה מעל 35 דציבל ובמבני חינוך - מפלס הרעש הנדרש 35 דציבל. 4. מערכות טכניות של המגורים והמסחר ימוקמו על גגות המבנים ובכפוף לחוות דעת אקוסטית. מאפייני בניה ירוקה: תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה. 1. דו"ח מיקרו אקלים מהווה נספח לתכנית זו. בהתאם למסקנות הדו"ח יש לנטוע עצים רחבי חופה. 2. ניהול אנרגטי: יעילות אנרגטית - המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.	

6.8 חומרי חפירה ומילוי תנאי להיתר בניה: אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.	6.8
6.9 תשתיות 1. חשמל א. כל תשתיות החשמל בתחום התכנית תהינה תת קרקעיות. ב. שנאים ימוקמו במבנה נפרד או בחלק של בניין בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. לא ימוקמו שנאים בתחום השבילים, מעברים ולא יותקנו ספסלי ישיבה מעל/ליד. 2. תקשורת תשתיות תקשורת תהינה תת קרקעיות בלבד. חדרי תקשורת ימוקמו בקומות הקרקע או המרתף של המבנים באישור הועדה המקומית. 3. מים וניקוז בתחום זיקת המעבר הצפון-מזרחית של המתחם כפי שמסומן בתשריט א. בתחום זיקת המעבר הצפון-מזרחית מעבר תת קרקעי לקווי מים וניקוז אשר ייושמו בהתאם להנחיות מי אביבים. ב. קו תשתית המים התת קרקעי בתחום זיקת ההנאה, יתחזק תאגיד המים וכמו כן, גם כל תקלה שתהיה בתשתית תהיה בטיפולו ועל חשבונו. ג. קו תשתית הניקוז התת קרקעי בתחום זיקת ההנאה, יתחזק על ידי מחלקת התיעול של עיריית תל אביב וכמו כן, גם כל תקלה שתהיה בתשתית תהיה בטיפולו ועל חשבונו. 4. כל ארונות התשתיות והמתקנים הנמצאים בסביבה כולל תחנת טרנספורמציה הנמצאת בגן ברלין יש להכניס לשטח המתחם. 5. מיקום ארונות השקיה ומתקני תשתית יהיה במיקום מוצנע, בתכנית המבנים. 6. כל המערכות לחיבור לתשתיות (כולל תשתיות עירוניות) ישולבו במעטפת הבניין, ללא חריגה מהתכנית ומקווי הבניין למעט צוברי גז.	6.9
6.10 חניה 1. תקן החניה למגורים, למסחר, לשטחי ציבור בנויים ולמגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יקבעו בהתאם לתקן בעת הגשת בקשות להיתרי בנייה ולא יותר מ- 1: 0.8 למגורים ובאישור אגף התנועה. תקן החניה יהיה תקן מקסימום. 2. פתרון החניה למגורים, למסחר ולשטחי ציבור בנויים יהיה בתחום מגרש המגורים בתת הקרקע. 3. לא תתאפשר גישת רכב מרחוב מבצע קדש. מיקום הכניסה יקבע בתכנית העיצוב ובאישור אגף התנועה. 4. מיקום רחבות כיבוי האש, רכב אשפה, תפעול, פריקה וטעינה יקבעו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח ובאישור אגף התנועה. 5. חניות אופניים יסודרו ככל הניתן בקומת הקרקע של בנייני המגורים, במחסנים משותפים ובהתאם להנחיות העירוניות לעת הוצאת היתר הבנייה. תקן החניה לאופניים יקבע על פי המדיניות העירונית או התקן התקף, הגבוה מבין השניים.	6.10
6.11 עתיקות חלק מתחום התכנית מצוי בתחומי אתר עתיקות מוכרז כדן 1045/0 "אל הדאר" מיום 18/05/1964, על פי סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות	6.11

בניה, סלילה, חפירה וכד' אלא באישור מאת רשות העתיקות ובכפוף לתנאים שנקבעו בו. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת אישור מרשות העתיקות.

6.12 ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 15% שטחים פנויים מכל בנייה (על קרקעית ותת קרקעית בהתאמה) מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר נטיעת עצים על גבי קרקע טבעית, קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עיליים וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים.

6.13 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

6.14 סטיה ניכרת

1. שימוש בשטח למרפסות למטרות אחרות מלבד מרפסות יהווה סטיה ניכרת לתכנית.
2. תוספת יחידות דיור.
3. הקטנת השטח המיועד לזיקות הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל.
4. תוספת למניין הקומות המותר לפי תכנית זו.
5. תוספת שטחי בניה בשימושים הסחירים.

6.15 רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור וכן השטחים הציבוריים בתחום תא שטח 1 יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות האיחוד וחלוקה ורישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לצורכי ציבור ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

6.16 איחוד וחלוקה

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות, שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.