

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0473637

תא/מק/4684 - מוסד דן

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מאושרת
סמכות מקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0473637 תא/מק/4684 מוסד דן		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 02/11/2022	פרוטוקול 22-0028	החלטה 1
תאריך 11/12/2024	פרוטוקול 24-0024	החלטה 1
תאריך 26/11/2025	פרוטוקול 25-0022	החלטה 8
תאריך 03/06/2026	פרוטוקול 26-0011	החלטה 17
מנהל האגף	מהנדס העיר	ליאור שפירא, עו"ד
אורלי אראל	אהוד כרמל אדריכל	יו"ר הועדה יו"ר ועדת המשנה
א.ר.ל. א.ר.ל.		ליאור שפירא, עו"ד
		תאריך יו"ר. ועדת המשנה ...

מאושרת
מנהל

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.ipan.gov.il/SV4/1/5000499567/310>

דברי הסבר לתכנית

הפרויקט המוצע בתוכנית זו ממוקם בשטח חניון אוטובוסים דן צפון, בצומת הרחובות ראול ולנברג ופנחס רוזן, צפונית לפארק הירקון, בשכונת נוה דן.

התוכנית מציעה פינוי של חניון אוטובוסים הקיים והקמת פרויקט מגורים הכולל עד כ- 750 יחידות דיור בתמהיל דירות קטנות, בינוניות וגדולות.

עקרונות הבינוי:

הקמת בנייה גבוהה עד 19 קומות עם שימושי חזית פעילה בקומת קרקע לאורך הרחובות ראול ולנברג, מבנים בגובה עד 15 קומות לאורך משמר הירדן ומבנים בגובה עד 7 קומות לכיוון רחוב נחלאות סך הכל מסחר ותעסוקה 1500 מ"ר.

הפרויקט נמצא בסמוך לתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה, מול תחנת פנחס רוזן. התוכנית מרחיבה את הרחובות הגובלים ומערך השטחים הפתוחים בהיררכיות שונות לשימוש דיירי הפרויקט ותושבי הסביבה. בנוסף, התוכנית קובעת חזית פעילה וכיכרות שכונתיות לאורך רחוב ראול ולנברג. בנוסף, התוכנית מסדירה את תוואי רחוב משמר הירדן על ידי הרחבתו מערבה והפיכת הגדה המזרחי לשטח ציבורי פתוח.

כמו כן התוכנית יוצרת מערך שבילי להולכי רגל ורוכבי אופניים ומתווה שבילים נפרדים לרוכבי אופניים

שטחי ציבור:

התוכנית מקצה בחלק הצפון מזרחי מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 6 דונם וכן 2 מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח (תאי שטח 684 ו 685) בשטח כולל של 1,732 מ"ר (532 מ"ר ו- 1,200 מ"ר בהתאמה)

בתוכנית נכלל דיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השיטית לחוק התכנון והבניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/מק/4684 - מוסך דן
------------------------	-----------	----------------------

מספר התכנית	507-0473637
-------------	-------------

שטח התכנית	37.995 דונם
------------	-------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (5), 62 א (א) 62 א (9), 62 א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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 184038

קואורדינאטה Y 668341

1.5.2 תיאור מקום

תחום בין הרחובות ראול ולנברג, משמר הירדן, נחלאות ופנחס רוזן, בשכונת נווה דן. בנוסף שני מגרשים ברחוב בנימין מטודלה ונחלאות.

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	בנימין מטודלה	3	
תל אביב-יפו	בנימין מטודלה	11	
תל אביב-יפו	בנימין מטודלה	7	
תל אביב-יפו	בנימין מטודלה	5	
תל אביב-יפו	בנימין מטודלה	11א	
תל אביב-יפו	ולנברג ראול	3	
תל אביב-יפו	ולנברג ראול	1	
תל אביב-יפו	משמר הירדן		
תל אביב-יפו	נחלאות	9	
תל אביב-יפו	רוזן פנחס	6	
תל אביב-יפו	רוזן פנחס	8	
תל אביב-יפו	רוזן פנחס	2	
תל אביב-יפו	רוזן פנחס	4	
תל אביב-יפו	רוזן פנחס	10	

שכונה נווה דן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6637	מוסדר	חלק	501, 629-630, 632-639, 651, 849	654, 656, 852
6638	מוסדר	חלק	98, 102	583

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 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

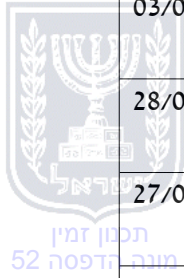


תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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>תמא/ 1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>507-0501155</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -507 0501155 תא/מק/4658 תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו. הוראות תכנית 507-0501155 תחולנה על תכנית זו.	8195	9854		08/04/2019
<u>507-0271700</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -507 0271700 תא/מק/י'צ' - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור. הוראות תכנית -507 0271700 תחולנה על תכנית זו.	7304	8757		18/07/2016
<u>תמא/ 23 /א/ 4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 /א/ 4. הוראות תכנית תמא/ 23 /א/ 4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338		12/08/2010
<u>תממ/ 5 /2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 /2. הוראות תכנית תממ/ 5 /2 תחולנה על תכנית זו.	5731	340		30/10/2007
<u>תתל/ 71 /ג</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71 /ג. הוראות תכנית תתל/ 71 /ג תחולנה על תכנית זו.	7597	214		02/10/2017
<u>תא/ 1745</u>	החלפה	תכנית תא/ 1745 לא תחול בתחום תכנית זו	2395	632		15/12/1977
<u>תא/ 3450</u>	החלפה	תכנית תא/ 3450 לא תחול	5593	449		08/11/2006

				בתחום תכנית זו		
07/03/1957		648	526	תכנית תא/ 279 לא תחול בתחום תכנית זו	החלפה	<u>תא/ 279</u>
03/07/1986			3355	תכנית תא/ 347 לא תחול בתחום תכנית זו	החלפה	<u>תא/ 347</u>
28/01/2010		1675	6055	תכנית תא/ מק/ 3314 לא תחול בתחום תכנית זו	החלפה	<u>תא/ מק/ 3314</u>
27/05/2004			5300	תכנית תא/ מק/ 3333 לא תחול בתחום תכנית זו	החלפה	<u>תא/ מק/ 3333</u>
06/11/1975		436	2163	תכנית הוראות לחדרי שנאים לא תחול בתחום תכנית זו	החלפה	<u>תא/ 1658</u>
10/05/2006		4150	5526	תכנית איחוד דירות לא תחול בתחום תכנית זו	החלפה	<u>תא/ 3440</u>
20/08/2007		3996	5705	תכנית תא/ ג/ 1 לא תחול בתחום תכנית זו	החלפה	<u>תא/ ג/ 1</u>
16/04/2001		2239	4978	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	שינוי	<u>תא/ ח</u>
15/01/2004		1594	5264	תכנית תא/ע/ 1 לא תחול בתחום תכנית זו	החלפה	<u>תא/ ע/ 1</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				מנדי רוטברד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מנדי רוטברד		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	22/06/2026	רון זרניצקי	12: 45 28/06/2026	טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים- חתום	לא
בינוי	רקע	1: 500		21/06/2026	מנדי רוטברד	14: 46 22/06/2026	נספח בינוי	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	22/06/2026	אבירם אגאי	00: 40 24/06/2026	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 500	1	23/06/2026	ליטל סמוק פביאן	00: 37 24/06/2026	נספח פיתוח	לא
תשתיות	רקע	1: 750	1	23/06/2026	חובב אלגביש	23: 46 23/06/2026	נספח מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה		11	04/07/2022	חובב אלגביש	11: 46 11/08/2022	פרשה טכנית נספח מים וביוב	לא
ניקוז	רקע	1: 750	1	23/06/2026	חובב אלגביש	23: 49 23/06/2026	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה		31	11/08/2022	חובב אלגביש	11: 51 11/08/2022	פרשה טכנית נספח ניקוז וניהול נגר עילי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/03/2021	ברני גטניו	16: 32 15/03/2021		לא
איכות הסביבה	רקע		152	24/06/2026	רון לשם	00: 30 24/06/2026	חוות דעת סביבתית- נמצא בצרופות	לא
שמירה על עצים בוגרים *	רקע	1: 500	1	20/10/2021	שבתאי גונן	17: 40 28/04/2021	נספח עצים חתום - נמצא בצרופות	לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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			א.מ.ד. פיתוח נדל"ן והשקעות בע"מ	תל אביב-יפו	שד' שאול המלך	39	03-6933050	tzahi@dannadlan.co.il
	פרטי			נהור בע"מ	תל אביב-יפו	שד' שאול המלך	39	03-6933050	tzahi@dannadlan.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			א.מ.ד. פיתוח נדל"ן והשקעות בע"מ	תל אביב-יפו	שד' שאול המלך	39	03-6933050	tzahi@dannadlan.co.il
פרטי			נהור בע"מ	תל אביב-יפו	שד' שאול המלך	39	03-6933050	tzahi@dannadlan.co.il

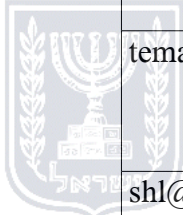
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מנדי רוטברד	105999	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	תל אביב-יפו	נמל תל אביב	36	03-5450500	zina@mz-a.com
שמאי מקרקעין	שמאי	רון זרניצקי	696	אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין	תל אביב-יפו	מונטיפיורי	39	03-5268268	office@sarnitzky.co.il

					ושמאי מקרקעין				
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	dgsh@dgsh.co.il
אדריכל	יועץ נופי	ליטל סמוק פביאן	110383	תמא- תכנון מרחב אורבני 2017 בע"מ	תל אביב- יפו	אחוזה בית	3	03-5603430	tema@temaland.com
ליווי סביבתי, יועץ סביבה	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה (1)	34	02-6427684	shl@shl.co.il
	יועץ	אברהם זבדי		אברהם זבדי	הוד השרון	הרצל	7	09-7400511	avraham@zavdi- tech.com
מהנדס	יועץ תשתיות	חובב אלגביש		לביא נטיף אלגביש (2014)	אזור	השקמה	3	03-5584505	revital@lavi-natif.co.il
	אגרונום	שבתאי גונן		גונן עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(2)		079-5599799	gonen@trees.co.il
	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	office@datamap.com

(1) כתובת: ת.ד. 3694.

(2) כתובת: כוכב יאיר ת.ד. 926 4486400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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
דיוור בהישג יד	יחידות דיוור להשכרה במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה והוראות תכנית זו. השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס בפועל. 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.
שטחים לפנאי ורווחת הדיירים	מעונות יום, משחקיה, מועדון דיירים, חדרי כושר, אולמות ומתקני ספורט, מלתחות, בריכת שחיה, שטחים בעלי אופי ציבורי וכדומה.
שימושים בעלי אופי ציבורי	חדר כושר, בנקים ומרפאות, קליניקות, מכוני יופי, סטודיו לחוגים, וכדומה
תכסית	היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות ובליטות

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**

פינוי שטח מוסך דן כולל חניון האוטובוסים הקיים ותחנת הדלק הקיימת, והקמת פרויקט מגורים בשטח זה, כולל חזית מסחרית לרחוב ראול ולנברג. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבנים ומוסדות ציבור. שיפור המרחב הציבורי על ידי שטחים עם זכות מעבר למעבר ושהיית הציבור והרחבת דרכים לטובת נסיעות, מדרכות ושביל לכלים דו גלגליים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת יעודי קרקע - ממגרש מיוחד, אזור מגורים 2א ודרך מאושרת למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, ודרך.
- קביעת שימושים מגורים ומסחר
- קביעת זכויות בנייה להקמת 750 יחידות דיוור מתוכן 15% דירות בהישג יד (למעט מתוך יחידות הדיוור בתא שטח 102B), שטחי מסחר ושטחים ציבוריים.
- קביעת שטחים עבור מרפסות למגורים מעבר לשטחים שנקבעו בתוכנית
- קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.
- קביעת הוראות עבור דיוור בהישג יד.
- קביעת גובה הבנייה - עד 19 קומות.
- קביעת הוראות בדבר גובה קומות.
- קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - קביעת קווי בניין, והוראות לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
- הקצאת שטחים לצרכי ציבור ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ויעוד שטח ציבורי פתוח.
- קביעת הוראות לזכות מעבר למעבר רגלי ושהייה בתחום המרחב.
- קביעת חתכי רחובות ותקני חנייה.
- קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, קיימות ובניה ירוקה.

14. קביעת הוראות לשלבויות ביצוע

15. קביעת תנאים להגשת היתר בנייה.

16. קביעת תנאים לאכלוס.

17. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101A, 102A, 102B
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	685, 684, 673 - 671
שטח פרטי פתוח	101B
דרך מאושרת	826 - 821
דרך מוצעת	834 - 831

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	826, 821
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	831
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	685, 684, 672
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	101A, 102A, 102B
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	673 - 671
זכות מעבר	מגורים ד'	101A, 102A, 102B
זכות מעבר	שטח פרטי פתוח	101B
חזית מסחרית	מגורים ד'	101A, 102A
להריסה	דרך מאושרת	826, 824 - 821
להריסה	דרך מוצעת	833 - 831
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
להריסה	מגורים ד'	101A, 102A, 102B
להריסה	שטח ציבורי פתוח	673
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	101A, 102A, 102B
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	101B
ציר הולכי רגל	דרך מאושרת	823, 822
ציר הולכי רגל	דרך מוצעת	833, 831
ציר הולכי רגל	מגורים ד'	101A
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	823, 822
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	823 - 821
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	834 - 831
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101A, 102A, 102B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	101B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	685, 684, 673 - 671

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א' 2	5,887	15.49
אזור מגרש מיוחד	22,499	59.22
דרך מאושרת	9,428	24.81
דרך מוצעת	181	0.48
סה"כ	37,995	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,156.59	13.56
דרך מוצעת	3,036.19	7.99
מבנים ומוסדות ציבור	6,002.91	15.79
מגורים ד'	19,287.54	50.74
שטח פרטי פתוח	99.44	0.26
שטח ציבורי פתוח	4,433.24	11.66
סה"כ	38,015.92	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מעל מפלס הכניסה הקובעת: 1. מגורים, דיור בהישג יד ושטחים לפנאי ורווחת הדיירים - לא יותרו בריכות שחיה פרטיות ו/או גיקוזי צמודות ליחידות דיור. תותר בריכה אחת בקומת הקרקע בתחום תכנית המבנה. 2. מסחר ומבואות יתאפשרו בכל קומת הקרקע, בהתאם לסימון החזית המסחרית בתשריט מוצע. 3. בקומת הקרקע בתחום החזית המסחרית יתאפשרו שימושי חזית פעילה נוספים כגון משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי כגון בנקים ומרפאות. 4. קיוסקים. בתחום המעברים בשטחים הפתוחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת: שטחים לפנאי ורווחת הדיירים, שטחים בעלי אופי ציבורי, שטחים עבור מחסנים דירתיים, חניה ושטחים טכניים ושטחי שירות הנחוצים לתפקוד הבניין.
4.1.2	הוראות א בינוי הוראות בינוי 1. גובה: א. סך הכל הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת למגורים (כולל קומת קרקע, וקומת גג טכנית) יהיו: לאורך רחוב ראול ולנברג ובפינת פנחס רוזן - עד 19 קומות, לאורך רחוב משמר הירדן עד 15 קומות יתר המבנים עד 7 קומות ב. גובה קומה טיפוסית על פי המדיניות העירונית ג. גובה קומת הכניסה יהיה עד 6 מטר ברוטו ד. קומת המרתף העליון תהיה בגובה עד 7 מטר ברוטו. יתר קומות המרתף יהיו עד 3.5 מטר ברוטו. 2. חזית פעילה (סימון בתשריט: חזית מסחרית): א. לאורך רחוב ראול ולנברג ובדופן הכיכרות לאורך ראול ולנברג תמוקם חזית פעילה. ב. אורך החזית הפעילה לא יפחת מ-60% מאורך החזית. פריסת חזיתות, מיקום שטחי מסחר, מבואות ושימושים נוספים ייקבע במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. ג. תתאפשר הקמת מפלס ביניים בקומה המסחרית בהתאם לתקנות התכנון והבניה, במסגרת השטחים המותרים. מפלס הביניים לא יחשב במניין הקומות. 3. פיתוח השטחים הפתוחים במפלס הכניסה הקובעת למגורים: א. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע ולא יתאפשר שימוש בלעדי או בניה לצורך כך בשטחי מפלס הכניסה הקובעת מעבר לקונטור המבנה עבור הדירות בקומת הקרקע תותר מרפסת מתוחמת ומוגבהת ממפלס הקרקע (ב 50 ס"מ לפחות) בתכנית המבנה. שימוש בלעדי או בניה לצורך כך בשטח הקרקע יהוו סטייה ניכרת. ב. בשטח הפתוח שבין המבנים יותרו: גינות, מגרשי משחקים, פרגולות, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקני מים, ריהוט רחוב ושטחי פנאי, ותשתיות וכדומה. ג. בשטח הפתוח תאפשר הקמת קיוסקים מסחריים, בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לקיוסק וסך

הכל עד 4 קיוסקים בכל התוכנית כמופיע עקרונית בנספח הבינוי ויפורט סופית במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח

4. תמהיל הדירות :

- כ- 25% דירות קטנות- ממוצע כ-50 מ"ר (פלדלת)
 - כ- 30% דירות קטנות בינוניות- ממוצע כ-75 מ"ר (פלדלת)
 - כ- 30% דירות בינוניות גדולות- ממוצע כ-95 מ"ר (פלדלת)
 - כ- 15% דירות גדולות- ממוצע כ-110 מ"ר (פלדלת)
- היחס הסופי יקבע בעת קידום תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

מרחב מוגן :

לצורך תמרוץ הקמת ממ"קים, יותר בעת הוצאת היתר הבנייה לחשב את יתרת השטח העודף שניתן היה להקים בו ממ"דים לאחר הפחתת שטח הממ"קים, כשטח עיקרי נוסף מתוך שטח הכולל המותר.

5. דירות למגורים בהישג יד שיוקצו להשכרה :

- א. יוקצו לפחות 15% מסך יחידות דיור (למעט בתא שטח 102B) עבור דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית, להשכרה במחיר מופחת למשך 25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.
- ב. שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועים בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- ג. תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתוכנית, למעט דירות גדולות (מעל 100-110 מ"ר פלדלת). תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
- ד. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית. מיקום הדיור בהישג יד יקבע בתוכנית העיצוב אדריכלי והפיתוח. לפחות 15% מיחידות הדיור בכל שלב בהקמת הפרויקט יהיו יחידות דיור בהישג יד.
- ה. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתוכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד' והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים. סטייה משימוש זה תהווה סטייה ניכרת.

קווי בנין

ב

1. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט והם מתייחסים לבינוי מעל מפלס הכניסה הקובעת למגורים.
2. תכנית הבינוי בתת הקרקע לא תעלה על 85%, עבור ניהול מי הנגר, חילחול ונטיעות
3. קווי הבניין לכל בניין יקבעו בתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
4. מרחק מינימלי בין הבניינים בתחום התכנית יהיו על פי הפירוט הבא :
 - א. הבניינים הפונים לרחוב נחלאות :
 - בתא שטח 102A, בין הבניין בן 19 קומות לבניין המרקמי מרחק מינימלי 8 מטרים.
 - בין הבניינים המרקמיים מרחק מינימלי 6 מטרים.
 - ב. הבניינים הפונים לרחוב משמר הירדן :
 - בין הבניינים בני 15 קומות מרחק מינימלי 8 מטרים.
 - בין קומות המסד שבבסיס מבנים בני 15 קומות מרחק מינימלי 6 מטרים.
- המרחקים הסופיים ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב.

ג

הנחיות מיוחדות

1. תכסית: לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית. שטח זה ישמש לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.
2. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול" ללא בריכות שחיה) ו/או שטח עבור מתקנים לייצור אנרגיה בשטח שיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
- על גגות המבנים יותרו מצללות (בנסיגה של 1 מטר לפחות מהחזית הקדמית) ותתאפשר יציאה לגג לרווחת הדיירים אשר לא תחשב כקומה נפרדת.
3. סככות פאנלים סולאריים: על גובה הבניין הקבוע במסמכי התוכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ מעל למישור הגג (בנסיגה של 1 מטר לפחות מהחזית הקדמית) לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית.
4. ניתן יהיה להקים מתקנים טכניים והנדסיים ככל שיידרש בקומות המרתף בתת קרקע וזאת מבלי לפגוע בתכסית המקסימלית המותרת.
5. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).

4.2**מבנים ומוסדות ציבור****4.2.1****שימושים**

חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מינהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול.

4.2.2**הוראות**

א

בינוי ו/או פיתוח

1. הוראות בינוי ופיתוח בהתאם לתכנית תא/מק/צ'
2. תקן החניה עבור השטחים הציבוריים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.

4.3**שטח ציבורי פתוח****4.3.1****שימושים**

1. גינון, מגרשי משחקים, פרגולות ומצללות (בתחום ובתכסית שייקבעו בתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח), שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקני מים כגון: בריכה אקולוגית ו/או מזרקה, ספסלים, ריהוט רחוב, ברזיות ושטחי פנאי, תאורה ותשתיות.
2. לא יותרו למקס חדרי שנאים ביעוד זה.

4.3.2**הוראות**

א

פיתוח ונוף

תותר תוספת שטח מעבר למותר בתכנית עבור מצללות או סככות צל, בתכסית של עד 40% מהשטח הפתוח, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות.



4.4 שטח פרטי פתוח	
4.4.1 שימושים	
1. שימושי שטח ציבורי פתוח כמפורט בסעיף 4.3.1. 2. לא יותרו למקם חדרי שנאים ביעוד זה	
4.4.2 הוראות	
פיתוח ונוף	א
תירשם זכות מעבר לשימוש, שהייה ומעבר של הציבור והשטח יפותח ברצף ובהמשכיות לשטח הציבורי הפתוח ולא יתאפשרו בו גידור או בניה שאינה מותרת על פי סעיף 4.3.2 לעיל.	
4.5 דרך מאושרת	
4.5.1 שימושים	
1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה 1965 התשכ"ה למעט מסילת ברזל. 2. מדרכות, שבילי אופניים, חניה ציבורית. 3. נטיעות, גינות, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. 4. מעבר תשתיות תת קרקעיות. 5. לא יותרו למקם חדרי שנאים ביעוד זה	
4.5.2 הוראות	
פיתוח ונוף	א
1. פיתוח הרחוב בהתאם להנחיות המרחביות. 2. צמחיה ונטיעות לאורך הדרך, ובפרט עצים נותני צל בהתאם להנחיות צל של עיריית תל אביב. 3. חתכי הרחוב ייקבעו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח	
4.6 דרך מוצעת	
4.6.1 שימושים	
1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה 1965 התשכ"ה למעט מסילת ברזל. 2. מדרכות, שבילי אופניים, חניה ציבורית. 3. נטיעות, גינות, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. 4. מעבר תשתיות תת קרקעיות. 5. לא יותרו למקם חדרי שנאים ביעוד זה	
4.6.2 הוראות	
פיתוח ונוף	א
1. פיתוח הרחוב בהתאם להנחיות המרחביות. 2. צמחיה ונטיעות לאורך הדרך, ובפרט עצים נותני צל בהתאם להנחיות צל של עיריית תל אביב.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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. שטח המגרש, אשר מופיע בעמודה גודל מגרש, כולל את כל מגרש 101 לרבות שטח ביעוד פרטי פתוח והזכויות ביעוד מגורים ד' תא שטח 101A נובעות מכל המגרש 101 (101A) ביעוד מגורים ד' ו- 101B ביעוד שטח פרטי פתוח). לא תותר בניה מעל הקרקע ביעוד שפ"פ.

ב. שטח המגרש, אשר מופיע בעמודה גודל מגרש, כולל את כל מגרש 102 לרבות תאי שטח 102A ותא שטח 102B והזכויות ביעוד מגורים ד' תא שטח 102A מתייחסות לכל המגרש 102 (102A) ו- 102B ביעוד מגורים ד'.

ג. שטחי השרות הסופיים יקבעו על פי הקבוע בתקנות החוק. ניתן להמיר לכל שימוש שטחים המופיעים בעמודה שטחים עיקריים לשטחי שרות בכל ייעוד.

ד. קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט.

ה. תכנית הבנייה העל קרקעי לא תעלה על 60% משטח המגרש

ו. מתוך סך יחידות המגורים יוקצו 15% יחידות דיור בהישג יד כאמור בסעיף 4.1.2 א' 5, למעט מיחידות הדיור בתא שטח 102B (סה"כ לפחות 110 יחידות דיור בהישג יד).

ז. יתווספו שטחים בהיקף של רח"ק אחד נוסף מעבר לרח"ק המירבי לטובת מצללות או סככות צל עבור מבנים ומוסדות ציבור וכן עבור השטח ציבורי פתוח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סך כל השטחים עיקריים למגורים כולל דיור בהישג יד. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווסף לכל דירה בבנין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 5 מ"ר מתוך השטח השרות המותר למגורים.

(2) שטחים אלו מתייחסים לכל השימושים במגרש.

(3) מספר מירבי של יחידות דיור כולל דיור בהישג יד בהתאם לסעיף 4.1.2 א' 5.

(4) מספר קומות מירבי ובהתאם לסעיף 4.1.2 א' 1. עד 90 מטר מעל פני הים.

(5) שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות בבנין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבנין (ניתן לאשר הקמת מרפסות גדולות יותר, אולם שטחן, מעבר לאמור לעיל, ייכלל בשטחים עיקריים המותרים).

(6) יותרו עד 10% מתוך סך שטחי הבניה עבור שימושים נלווים. תותר תוספת שטח מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר.

(7) בהתאם לתכנית תא/מק/צ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6. הוראות נוספות**6.1****זכות מעבר**

א. מעל מפלס הפיתוח:

1. סך השטח המסומן בתשריט כזכות מעבר הינו 7,700 מ"ר.
2. תישמר זכות מעבר בתחום המגרש בייעוד מגורים, בין המגרש הציבורי (בתא שטח 401) לבין מבנה המגורים בבנייה מרקמית ברוחב של 8 מטרים לפחות כמתואר בתשריט.
3. הסימון בתשריט הנו עקרוני מלבד המפורט בסעיף 2.א.6.1. המיקום המדויק, צורתם יקבעו ויתואמו בשלב הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. מימדי השטח לא יפחתו מ- 7,500 מ"ר
4. בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר, שימוש 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.
5. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה, תשתיות וקיוסקים מסחריים.
6. ההפרדה בין אזורים עם זכות מעבר לציבור לבין אזורים פתוחים בצמידות לבית משותף תעשה ללא גדרות אלא באמצעות צמחיה ופיתוח בלבד. ויפורט במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
7. תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זכות המעבר.
8. תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זכות המעבר.

ב. מתחת מיפלס הפיתוח:

תירשם זכות מעבר למעבר כלי רכב בין כלל החניונים התת-קרקעיים. שטחי זכות המעבר ירשמו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה.

ג. ציר ירוק עירוני

תובטח רצועה לא בנויה בדופן רחוב ראול ולנברג כמסומן בתשריט כציר הולכי רגל; רוחב הרצועה כ- 13 מטר מתוכם 8 מטר בתחום המגרשים הפרטיים לטובת מדרכות ושבילי אופניים.

6.2**דרכים תנועה ו/או חניה**

א. תקן החנייה למגורים: 0.8 מקומות חניה ליחידת דיור או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה הנמוך מביניהם.

ב. למסחר: 1 מקומות חניה ל-100 מ"ר מסחר או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה הנמוך מביניהם.

ג. דיור בהישג יד: 0.8 מקומות חניה ליחידת דיור להשכרה. מקומות החניה יהיו שיתופיים ולא תותר הצמדת מקומות חניה ליחידות הדיור

ד. בתא שטח 401: בהתאם לתקן התקף.

ה. התקנים יהיו מקסימליים, קרי, ניתן יהיה לרדת מהם.

ו. חניות אופניים:

תקני החנייה לאופניים ולרכב דו גלגלי בהתאם לתקן התקף ויהיו מינימליים ולפחות 2 חניות אופניים לכל יחידת דיור.

ז. תותר כניסה לחניה בתא שטח 401 דרך הרמפה מרחוב משמר הירדן אשר במגרש 101

ח. כניסה לרכב תפעולי תתאפשר מרמפה הממוקמת ברחוב משמר הירדן בלבד.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.3
א. הוראות בטיחות בטיסה : גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי הבניה. ב. תנאים למתן היתר : 1. 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. 2. שבועיים לפני הקמת הבניה תשלח הודעת הקמה למשרד הביטחון. ג. הגובה האבסולוטי של המבנים יכלול ארובה בגובה 2 מטר מעל הגג העליון ואם אין מעל מעקה הגג.	



איכות הסביבה	6.4
1. איכות אוויר : - פירי נידוף מסה"כ שטחי המסחר ואזורי המערכות יהיו לגגות המבנים באמצעות ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון. - פליטת אגוז גנרטור מעל גג עליון. - מיקום פליטת אוורור חניונים : ייקבע בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה. לא יאושרו פתרונות במפלס הקרקע/פיתוח, שטחי זכות מעבר, שטחים ציבוריים, מעבר ושהיית הציבור. 2. רעש : חוות דעת אקוסטית שתוכן במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, תתייחס לרעש תחבורה, מערכות מכאניות, השפעות על מבני ציבור וממבני ציבור, למניעת מטרדי רעש מהתכנית כלפי הסביבה וכלפי המבנים בתכנית ותכלול את האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנים ובתקנות בנושא רעש. 3. קרינה אלקטרומגנטית : תכנון מתקני חשמל בתכנית ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, אגף קרינה ורעש. חוות דעת יועץ קרינה בהתאם להמלצות המשרד להגנת הסביבה לשהייה קבועה תוכן בשלב היתר הבניה. 4. זיהום קרקע : הפרדת היתרים לצורך פינוי, טיפול ושיקום שטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה בהתאם לנספח שלביות יהיה קבלת אישור שחרור קרקע של אגף קרקעות מזוהמות במשרד להגנת הסביבה, לכל שטח התכנית. 5. אסבסט : הטיפול בחומרי אסבסט בתחום התוכנית ייעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א 2011 ועל פי היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה, בכפוף לסקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך. פינוי האסבסט יעשה לאתרים מורשים על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל ידי קבלן מורשה. 6. עודפי עפר : הטיפול בחומרי חפירה ומילוי ייעשה בהתאם לנוהל מנהל התכנון התקף לעת הכנת תכנית הבינוי והפיתוח. 7. פינוי פסולת בנייה : יהיה לאתרים מורשים על ידי המשרד להגנת הסביבה בלבד.	





8. מניעת מטרדים סביבתיים: יובטחו כל האמצעים הנדרשים לצמצום מטרדי אבק, זיהום אוויר ורעש כולל מכלי ציוד מכאני הנדסי (צמ"ה) על פי כל דין ועל פי הנחיות היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב יפו לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. תכנית ניהול אתר הבנייה הכוללת פירוט בדבר האמצעים למניעת מטרדים סביבתיים תוגש על פי דרישה לרשות לאיכות הסביבה. 9. אשפה: יש להקים חדר אשפה ומיחזור בכל אחד מהבניינים, או חדר אשפה משותף ליותר מבניין אחד, במידת האפשר. כל חדרי האשפה יהיו בתת הקרקע חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. הפתרון יפורט בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. 10. לסך הכל שטחי המסחר נדרש לבנות פיר ארובה פנימי ומתקנים למנדפים, לצורכי מתן מענה לבתי אוכל במבנה. תהייה אפשרות להתחבר לארובה זו. פיר לארובה יאפשר בעתיד להפעיל במקום מסעדות או בתי קפה המצריכים הוצאת ארובה. 11. יוגדרו שטחים עבור הפעילות העסקית, שטחים אלו יאפשרו לעסקים לתת מענה לאחסנת ציוד כגון: אצירת בקבוקים וקרטונים לאחר שימוש, אחסנה של שמן שרוף לאחר שימוש, הצבת מפריד שומן, אחסנת ציוד נלווה למסעדה שיש מקום להצניעו ואינו אסתטי להצבתו ברשות הרבים. 12. פינוי אשפה יהיה מופרד ממערכות סניטריות הקשורות לשטחי המסחר ובהם מפריד שומן.	
---	--

6.5 בניה ירוקה	
א. תקינה לבנייה ירוקה על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. ב. 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.	

6.6 ניהול מי נגר	
א. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון, חלחול והחדרה בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר: 2,200 מ"ק ב. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול ו/או השהייה וויסות והחדרה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית. ג. מים ממרזבי גגות, ומרפסות יופנו ישירות למי תהום באמצעות קידוחי החדרה על פי הנחיות רשות המים בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן ההשהייה וויסות תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן ההשהייה וויסות ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. ד. כל 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, אבן דשא ושטחי גינון. ו. הגלשת עודפים מאזור ההשהייה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם	



לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

ז. תכנית: בהתאם לסעיף 4.1.2 ג

ח. חזית חמישית: בהתאם לסעיף 4.1.2 ג

ט. יתוכננו אמצעים למניעת הצפה בכניסה לחניונים תת קרקעיים

י. רום 0.00 של הבתים יהיה מינימום 0.3 מטר מעל רום המדרכות והפיתוח

יא. פשט הצפה:

1. במקומות בהם הכניסה לחניון התת קרקעי ו/או למבנה נמצאת בתחום פשט ההצפה, כל הכניסות לחניון התת קרקעי ו/או מבנה יהיו גבוהים מרום פשט ההצפה המקסימלי בתחום התכנית בתדירות 1:100 שנה (מעל 12.00+) ופירים בחניונים יהיו אטומים לכניסת מים מבחוץ.
 2. רום הכניסה יהיה לפחות 0.5 מטר מעל רום פשט ההצפה.
 3. יש לבדוק רום פשט הצפה מקסימלי מעודכן בתחום התכנית בשלב תכנון מפורט לביצוע.
- המפלסים הסופיים יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- יב. פתרונות לנגר עילי יעשו בכפוף לחו"ד הידרולוגית, חקירה סביבתית ואישור רשות המים.



6.7 הנחיות מיוחדות

6.7

א. עוגנים זמניים:

תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבניה. עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה הגשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.



6.8 תשתיות

6.8

א. כל המערכות לחיבור לתשתיות (כולל תשתיות עירוניות) ישולבו במעטפת הבניין, ללא חריגה מהתכנית ומקווי בניין למעט צוברי גז.

ב. תשתיות אנרגיה

1. תשתית תת קרקעית: כל תשתיות האנרגיה הקוויט (חשמל, גז, מים חמים וכיוב) 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).
2. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

- בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-10% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
- בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי.

התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה.

- בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

6.9 איחוד וחלוקה

6.9

סימון בתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

איחוד והחלוקה מחדש יבוצעו ע"פ לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

6.10 רישום שטחים ציבוריים

6.10

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה

בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית, לאחר פינוי המוסך והחניון ומהמקום.

שמירה על עצים בוגרים

6.11

א. עצים המסומנים לשימור:

1. על העצים הבוגרים בתשריט בסימון של עץ לשימור תחול המדיניות העירונית בנושא עצים של עיריית תל אביב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
2. על עצים המיועדים לשימור יחול איסור בנייה לצורך תשתיות מכל סוג שהוא במרחק של 5 מ' מדופן הגזע או בהתאם לסקר המפורט.

ב. הנחיות לעצים חדשים:

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 אדריכלי ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
2. עומק ונפח בית גידול לעצים המתוכננים (1.5 עומק 25 קו"ב נפח לעץ)
3. נטיעת עצים במדרכות ובשטחים מרוצפים בתעלות גידול לפי מפרט אגרונום ולפי חוברת הסטנדרטים של עיריית תל אביב.
4. התכנון המובא לדיון יהיה מתואם גם לפי "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני" מסמך מדינות- מחוז תל אביב דצמבר 2015

עתיקות

6.12

1. חלק מתחום התכנית נמצא בשטח המסומן כ-1045/0 "תל אביב, אל-הדאר" י"פ: 1091 עמ' 1426 מיום 18.05.1964 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליה/עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

הריסות ופינויים

6.13

א. כל המבנים הקיימים בתחום התכנית, המסומנים בצהוב בתשריט, מיועדים להריסה, לאחר קבלת היתר בניה לחפירה ודיפון ו/או כל היתר אחר.
ב. הטיפול בחומרי אסבסט בתחום התכנית ייעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א 2011 ועל פי היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה, בכפוף לסקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך.

ג. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית וכן יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

6.14

עיצוב אדריכלי

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תכלול בנוסף להנחיות הכלליות של עיריית תל אביב-יפו את הנושאים הבאים ונושאים אחרים שימצאו נחוצים לצורך עמידה בתנאי הנחיות אלה. התוכנית תציג שלביות ביצוע- כולל הצגת פיתוח זמני עבור השטחים שלא יפותחו בשלבי הראשון.

התכנית תציג פריסה ושלביות לגבי הקמת יחידות הדיור בהישג יד. בשלב הראשון, יבנו לפחות 15% מסך יחידות הדיור מאותו שלב, כדיור בהישג יד.

א. פירוט יישום מסקנות סקר האנרגיה לרבות: אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.

ב. פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקנמ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.

ג. תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: 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 המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה על מצע מנותק. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז.

תכנון הצללה ונטיעות במרחב הציבורי יהיו על פי מסמך ההנחיות של עיריית תל אביב-יפו צל במרחב הציבורי ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה.

ד. מיקום חדרי שנאים (במידה ומתוכנן), מערכת באוורור ומרחקם ממקומות שהיית אנשים. ה. תכניות מרתפים לרבות מערכת האוורור.

ו. אלמנטים למניעת מטרדים משטחי מסחר ארובות מנדוף העולה 2 מטר מעל גג עליון ובור שומן.

ז. תכנית אצירת פסולת וחדרי אשפה, בגודל שיתאים להצבת מתקנים ויאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. גודל החדרים, מספר המתקנים והגישה יתוכננו בהתאם להנחיות אגף תברואה בעיריית תל אביב.

ח. נספח תחזוקה

ט. הגשת התחייבות בניית דירות בהישג יד.

י. תיאום עם אגף התנועה לנושא מיקום סופי של גישת רכב, הסדרי תנועה, חנייה, אשפה, גישת רכב תפעולי בהתאם לנספח התנועה, הכל בכפוף לסעיף 6.2.

יא. הצגת פתרונות לפליטת אגוז גרטרור.

יב. התכנית תתייחס למיקומם ושילובם של ארונות ומתקני תשתיות עיליים וחיבורי מים הנמצאים בסביבת המתחם ושילובם בבינוי המוצע.

יג. התכנית תכלול התייחסות למיקום של לפחות 30% מחניות האופניים הנדרשים לפי תקן במפלס הקרקע בכל אחד מהשימושים.

יד. הוראות לדיור בהישג יד:

- תכנית העיצוב תקבע את תמהיל גדלי הדירות הסופי ומיקומן, בהתאם לחוות דעת מה"ע או מי מטעמו.

6.15

תנאים בהליך הרישוי

I. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה :

אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, על ידי הועדה המקומית, לכל שטח התכנית. למעט לתא שטח 401 בהתאם לסעיף 6.14 עיצוב אדריכלי..

II. תנאים למתן היתר בניה למעט היתר הריסה, דיפון, חפירה וביסוס :

1. הבטחה הקמת יחידות דיור בהישג יד כאמור בסעיף 4.1.2 א 5 ובהערות לטבלה 5, ורישום הערה בפנקסי המקרקעין לפי תקנה 27 בדבר ייעודם של המקרקעין ושל היותם בבעלות אחודה.

2. אישור רת"א.

3. אישור משרד הבטחון, בהתאם לסעיף 6.3 ב'

4. אישור רשות ניקוז

5. מתן התחייבות לביצוע הסדר קרקע לפי סעיף 6.9 ו- 6.10

6. מתן התחייבות לרישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.

7. מתן התחייבות להקמה, תחזוקה ורישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ושהיה.

8. אישור תכנית תנועה עם אגף התנועה

9. הריסה בפועל ופינוי של כל המבנים מהשטחים הציבוריים בתכנית ומסירתם לידי העירייה.

11. נת"ע :

א. הריסה ובניה במגרשים הגובלים/ חופפים לתוואי מתע"ן יהיה תיאום עם נת"ע.

ב. לא תותר הנחת תשתיות, בינוי, לרבות עוגנים וכל עבודה בתחום התת"ל ורצועת המתע"ן אלא בתיאום עם נת"ע.

12. איכות הסביבה

א. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בנייה ירוקה.

ב. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר

ג. ביצוע תכנית דיגום גזי קרקע.

ד. פרשה טכנית לאוורור החניונים הכוללת גלאי CO, גלאי גזי קרקע (במידת הצורך) וקצב תחלופות האוויר.

ה. חוות דעת אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים (תחבורה, מערכות בניין, מסחר, וכד')

ו. חוות דעת הידרולוגית ופתרונות לניהול נגר עילי.

ז. התקשרות עם יועץ אסבסט מורשה והיתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה.

ח. סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים

ט. ביצוע קידוחי החדרה בהתאם להנחיות יועץ קרקע והידרולוג ועל פי דרישות רשות המים.

י. קו הדלק: סימון קו אבטחה במקביל לרצועת הדלק, הנמצאת בחלקה הצפוני של התכנית על פי תמ"א 41, טרם תחילת העבודות ובמרחק כזה שקו האבטחה לא יפגע בעת ביצוע העבודות.

קו האבטחה ישמש לביקורת ולחידוש הסימון בעת הצורך.

6.16

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר ושהיה הולכי רגל.
2. חתימה בפועל על הסכם תחזוקה ע"י חברת ניהול ואחזקה לכלל המבנים בתחום התכנית למעט תא שטח 401 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
3. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה ומסירת החזקה ליד העירייה.
4. הקמה בפועל של יחידות דיור בהישג יד כאמור בסעיף 4.1.2 א' 5 ובהערות לטבלה 5
5. רישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח) תשע"ב-2011, לפיה יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בבעלות אחודה ותנוהלנה על פי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
6. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת gold לפחות.
7. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס.
8. תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט וקרקע מזהמת (במידה וקיים) לאתר מורשה.
9. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות דעת שאושרה בשלב קבלת היתר.
10. אישור ביצוע מיגון קרינה ככל שנדרש.
11. תוצאות בדיקה בתוך הבניין לאיתור קרינה מסווגת ממקורות של מתקני שנאים ומרכזי הולכה או/ וגם תמסורת חשמל, ויתקבל אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה.
12. אישור התקנת גלאי CO ו/או גזי קרקע במרתפים, בהתאם לנדרש.
13. דו"ח ביצוע איטום מרתפים חתום על ידי מהנדס האיטום כולל תיעוד התהליך באמצעות מלל ותמונות במידת הצורך.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	- אופן המימוש של הפרויקט, וכן שלביות המימוש של יחידות האדריכלות בתוך כל מגרש ייקבעו במסגרת נספח שלביות אשר יהווה חלק מתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. נספח השלביות יפרט את שלבי הבניה, כאשר כל שלב יהווה שלמות אדריכלית שתאושר ע"י מהנדס העיר. - כל שלב בנייה יכלול פתרון לנגישות חניה ופריקה שתאושר ע"י אגף התנועה של עת"א. - כל שלב יבנה כך שהשטח הלא מבונה יפותח פיתוח זמני כולל פתרונות ניקוז ומעברים ציבוריים בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52