

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0839654

תא/מק/4711 - סמבורסקי 4-6

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

משרד הארץ
מנהל האגף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0839654 תא/מק/4711 סמבורסקי 4-6		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 18/05/2022	פרוטוקול 222-0016	החלטה 8
תאריך 08/05/2024	פרוטוקול 24-0006	החלטה 5
מנהל האגף	מהנדס העיר	ליאור שפירא, עו"ד
אורלי אראל	אהוד פלמלי, מהנדס	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
תאריך... ליאור שפירא, עו"ד	תאריך... ליאור שפירא, עו"ד	

09-11-2025

אלי לוי
מנהל אגף נכס העירייה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.ipan.gov.il/SV4/1/5005058332/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת המגורים הצפונית צוקי אביב ברחוב סמבורסקי דניאל 4-6 על חלקה בשטח של כ- 4.75 דונם ועל חלק מחלקת הדרך המאושרת הצמודה לה בפאה הצפונית.

החלקה הנ"ל הינה פנויה מבינוי. היא גובלת מצפון ברחוב סמבורסקי דניאל, ממזרח בשני בנייני מגורים על פינת הרחובות סמבורסקי דניאל ורוזנבלום יאיר, מדרום במרחב ציבורי הכולל אשכול גנים, בית-ספר יסודי "צוקי אביב", אולם ספורט ושטח ציבורי פתוח וממערב בשביל הולכי רגל ציבורי (המשך רחוב שניצר שמואל).

מטרת התכנית הינה החלפה של תכנית מפורטת תא/1437/ב בתחום המגרש :

- הקמת שני בנייני מגורים, הכוללים שטח למסחר ושטח ציבורי בנוי.
- קביעת מספר קומות.
- קביעת זכויות בנייה עד לשטח בנייה כולל של 18,036 מ"ר, 680 מ"ר למסחר, 300 מ"ר למבני ציבור.
- קביעת יחידות דיור עד לסה"כ 160 יח"ד.
- קביעת השטח הממוצע ליחידת דיור. כ-70% מסך הדירות בתכנית הינן דירות בשטח של עד 105 מ"ר. תוספת משמעותית להיצע הדירות בגודל זה הקיימות כיום בשכונה.
- קביעת תקן חנייה וקביעת חנייה תת קרקעית של עד 3 מרתפי חנייה.
- יצירת מוקד מסחרי שכונתי חדש במפלס קומות הקרקע, במסד בניין המגורים הצפוני, עם חזיתות מסחריות הפונות אל רחוב סמבורסקי ואל ציר הולכי הרגל הציבורי הממשיך את רחוב שניצר שמואל, ומתן זיקת הנאה לציבור לאורך החזיתות המסחריות.
- הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור.
- יצירת כיכר שכונתית בזיקת הנאה לציבור, בפינה הדרום-מערבית של החלקה, הגובלת בבינוי ובשטחים הציבוריים הפתוחים.
- הקצאת דירות לדיור בהישג יד.

תכנית זו מוגשת מכח תכנית מתאר תא/5000 על פי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבנייה.

התכנית המוצעת הינה תכנית איחוד וחלוקה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/מק/4711 - סמבורסקי 4-6
------------------------	-----------	---------------------------

מספר התכנית	507-0839654
-------------	-------------

שטח התכנית	5.272 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

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 (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 180675

קואורדינאטה Y 670450

1.5.2 תיאור מקום

צפון - רחוב סמבורסקי דניאל

מזרח - בנייני מגורים על פינת הרחובות סמבורסקי דניאל ורוזנבלום יאיר

דרום - מרחב ציבורי הכולל אשכול גנים, בית-ספר יסודי "צוקי אביב", אולם ספורט ושטח ציבורי פתוח

מערב - שביל הולכי רגל ציבורי (המשך רחוב שניצר שמואל)

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	סמבורסקי דניאל	4	
תל אביב-יפו	סמבורסקי דניאל	6	

שכונה צוקי אביב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6632	מוסדר	חלק	476	506

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



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/ג/1</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/ג/1 "גגות תל-אביב-יפו" בתחום הקו הכחול.	5705	3996		20/08/2007
<u>תא/ל</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/ל "שטחים מעבר לירקון" בתחום הקו הכחול.	0			19/02/1953
<u>תא/1111</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/1111 "שינוי מס' 1 לשנת 1966 של תכנית מתאר ל-שטחים מעבר לירקון" בתחום הקו הכחול.	1515			27/03/1969
<u>תא/1740</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/1740 "שינוי מס' 3 לשנת 1973 של תכנית מתאר ל-שטחים מעבר לירקון" בתחום הקו הכחול.	2181	868		01/01/1976
<u>תא/ל/1</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/ל/1 "שינוי מס' 1 לשנת 1986 לתכנית מתאר ל-שטחים מעבר לירקון" בתחום הקו הכחול.	3565	2597		12/06/1988
<u>תא/ל/2</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/ל/2 "שינוי מס' 1 לשנת 1986 לתכנית מתאר ל-שטחים מעבר לירקון" בתחום הקו הכחול.	3527	819		01/02/1988
<u>תא/1437</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/1437 "שינוי מס' 2 לשנת 1983 של תכנית מתאר מקומית מס' 1111 ותכנית מתאר ל-שטחים מעבר לירקון" בתחום הקו הכחול.	3565			12/06/1988



08/08/1996		4338	4434	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/1437/ א "שינוי מס' 1 לשנת 1990 לתכנית מתאר 1437. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים (קטעי תכנון מס' 1 ו-5 - עפ"י תכנית מתאר 1437) "בתחום הקו הכחול.	החלפה	<u>תא/1437 א</u>
08/08/1996		4338	4434	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/1437/ ב "שינוי מס' 2 לשנת 1990 לתכנית מתאר 1437. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים (קטעי תכנון מס' 2 ו-4 - עפ"י תכנית מתאר 1437) "בתחום הקו הכחול.	החלפה	<u>תא/1437 ב</u>
10/05/2006		4150	5526	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/3440 "הסדרת שטחי בנייה (עיקרי ושירות) בעת איחוד דירות" בתחום הקו הכחול.	החלפה	<u>תא/3440</u>
15/01/2004		1594	5264	תכנית זו משנה רק המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ע/1 "מרתפים" ימשיכו לחול, מלבד הוראות בנוגע לזכויות, מספר קומות מרתף, תכנית וגובה קומות אשר יבוטלו.	שינוי	<u>תא/ע/1</u>
16/04/2001		2239	4978	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ח "תכנית חניה לתל-אביב-יפו" ממשיכות לחול.	שינוי	<u>תא/ח</u>
22/12/2016		1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/5000 "תכנית מתאר תל-אביב-יפו" הוראות תכנית תא/5000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תא/5000</u>
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1 "תכנית מתאר ארצית אחת". הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/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				אלישע רובין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלישע רובין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	23/02/2021	אלישע רובין	18: 23 28/02/2021	נספח מצב מאושר	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	09/07/2025	אלישע רובין	11: 30 21/07/2025	נספח בינוי	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250	1	09/07/2025	עירד שרייבר	11: 39 09/07/2025	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מחייב חלקית	1: 250	1	09/07/2025	שירי סולומון	10: 55 22/07/2025	נספח פיתוח ונוף	לא
ניקוז	מנחה	1: 200	1	02/01/2022	אמתי גולדברג	17: 48 11/08/2022	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה		17	02/01/2022	אמתי גולדברג	09: 48 05/09/2022	נספח ניקוז-דו"ח	לא
סקרים/חווות דעת/דוחות	רקע		13	08/12/2021	יעקב שפיר	11: 17 09/02/2022	סקר עצים - דו"ח	לא
סקרים/חווות דעת/דוחות	רקע	1: 250	1	08/12/2021	יעקב שפיר	12: 20 21/07/2025	סקר עצים - תכנית	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	03/10/2022	רן וירניק	10: 02 04/10/2022	טבלת הקצאות	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	(1)		THE PRESIDENT INC	רמת גן			03-7516566	
	פרטי	יפה פינס			הוד השרון	טווס	1	03-6074040	
	פרטי	(2)		חברת קי בע"מ	תל אביב- יפו				
	פרטי	הילית הראלי			תל אביב- יפו	דיסנצ'יק אריה	18		
	פרטי	זיוית דוידוביץ (3)			תל אביב- יפו		18	03-6918467	
	פרטי	עליזה הראלי			תל אביב- יפו	אורי צבי גרינברג	9	03-6991206	
	פרטי	אהובה קפלן			ירושלים	הרב פטאל	24		
עורך דין	מייצג בא כח	מייצג בא כח, לי-און בן-אדוה	15958		תל אביב- יפו	ברזיל	1	03-5600336	
עורך דין	מייצג בא כח	מייצג בא כח, שי פינס	10117		תל אביב- יפו	ברקוביץ	4	03-7770150	

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: ז'בוטינסקי 1.
(2) כתובת: 000.
(3) כתובת: 2369.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל

פרטי			THE PRESIDENT INC	רמת גן	(1)		03-7516566	
פרטי	יפה פינס			הוד השרון	טווס	1	03-6074040	
פרטי			חברת קי בע"מ	תל אביב- יפו	(2)			
פרטי	הילית הראלי			תל אביב- יפו	דיסנצ'יק אריה	18		
פרטי	זיוית דוידוביץ			תל אביב- יפו	(3)	18	03-6918467	
פרטי	עליזה הראלי			תל אביב- יפו	אורי צבי גרינברג	9	03-6991206	
פרטי	אהובה קפלן			ירושלים	הרב פטאל	24		

(1) כתובת: זיבוטינסקי 1.

(2) כתובת: 000.

(3) כתובת: 2369.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלישע רובין	24486	אלישע רובין אדריכלים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-6449477	office@rubin-arch.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	שירי סולומון	119271	ציסלר סולומון אדריכלות נוף בע"מ	עין ורד	הסייפן	34	09-9566069	shiri@chesler-solomon.com
מהנדס	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	122440	דגש הנדסה	רמת גן	(1)	2	03-7554444	dgsh@dgsh.co.il
	מודד	טארק עויסאת	1212	ט.עויסאת שירותי הנדסת מדידות	באקה אל גרבייה	(2)			taosurv@gmail.com
	אגרונום	יעקב שפיר		יעקב שפיר -	רעננה	(3)		09-7710911	jshafir8@gmail.com

					שמאי מקרקעין - אגרונום - שמאי חקלאי				
office@hydrology.co.il	03-5739754	10	נבטים	פתח תקוה	צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ		אמתי גולדברג	יועץ	מהנדס
wran@isdn.net.il	03-6133388	18	תוצרת הארץ	תל אביב- יפו	רן וירניק בע"מ	327	רן וירניק	שמאי	שמאי מקרקעין

(1) כתובת : דרך בן גוריון 2.

(2) כתובת : 30100.

(3) כתובת : הכוכב 32.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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
כיכר שכונתית	כיכר בפינה הדרום-מערבית של המגרש. מסומנת בזיקת הנאה לטובת הציבור
מבנה מגורים A	בניין מגורים צפוני בעל מסד מסחרי בקומת הקרקע
מבנה מגורים B	בניין מגורים דרומי
קומת מסד מסחרי	קומת מסד בקומת הקרקע של מבנה מגורים A
שימוש מסחר	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. פירוט לדוגמה: מסעדות, בתי קפה, אטליזים, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים, סניפי בנק וכדומה.

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**

החלפת תכנית מפורטת 1437/ב בתחום המגרש, על-ידי קביעת בינוי, קביעת זכויות בנייה, קביעת מספר יחידות דיור למגורים, יצירת מוקד מסחרי שכונתי חדש ושטחים בנויים לשימושים ציבוריים. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שימושים - מגורים, מסחר, ציבורי ודרכים בשטח התכנית.
2. קביעת שטחי בנייה למגורים, מסחר ושטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
3. קביעת מספר יחידות דיור.
4. קביעת שטחי מרפסות למגורים.
5. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים והוראות לגביהם.
6. קביעת גובה הבנייה.
7. קביעת הוראות בדבר גובה קומות.
8. קביעת הוראות בדבר עיצוב אדריכלי.
9. הקצאת 10% מסך יחידות הדיור עבור דירות בהישג יד בשכירות מופחתת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
9. קביעת הוראות בדבר הסדרי תנועה ותקני חנייה.
10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
10. קביעת הוראות בדבר תשתיות.
11. קביעת הוראות לאיכות סביבה.
12. קביעת הוראות בדבר גובה בנייה ו/או בטיחות טיסה.
13. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה ופיתוח הנוף במפלס קומת הקרקע ותחזוקתו.
13. קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.
14. קביעת תנאים לאכלוס.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	100	בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	200
דרך מאושרת	200	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	100
		בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	200
		זכות מעבר	מגורים ד'	100
		חזית מסחרית	מגורים ד'	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	518	9.83
מגורים	4,754	90.18
סה"כ	5,272	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	529.77	10.05
מגורים ד'	4,742.53	89.95
סה"כ	5,272.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. בקומות מעל קומת הקרקע (מפלס הכניסה הקובעת) בכל תחום התכנית: 1. מגורים ושטחי שירות המשרתים את השטחים העיקריים. 2. יותרו בריכות שחייה פרטיות בקומת הגג של כל אחד משני מבני המגורים. 3. יותרו שימושים ציבוריים כמפורט להלן. ב. בקומת הקרקע (מפלס הכניסה הקובעת) בכל תחום התכנית: 1. מסחר 2. שימושים ציבוריים כגון: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, מעונות סטודנטים, דירות מחסה, דיור מוגן לצרכים מיוחדים, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, משרדי עירייה, שירותי מינהל וחירום עירוניים, מתקני תשתית. 3. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי. 4. שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/משתמשים. 5. חנייה לרכב בתחום הדרך, חנייה לרכב דו גלגלי וחניית אופניים. ג. במרתפים: על-פי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע'1-מרתפים"
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. העמדה עקרונית של המבנים בהתאם לנספח הבינוי. 2. המסחר יבנה בקומת הקרקע כחלק ממסד מבנה מגורים A ויכלול פיר וארובה עד לגובה הגג העליון לנידוף שטחי המסחר. 3. המיקום המדויק של השטחים הציבוריים ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי, בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים. 4. יוקצה שטח לטובת הציבור לפיתוח כיכר שכונתית בפינה הדרום-מערבית של המגרש. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי, שהייה ושימוש בשטח הנ"ל לטובת הציבור. 5. חזיתות קומת המסד המסחרית יופנו לרחוב סמבורסקי, ולשביל הולכי הרגל ברחוב שניצר והכיכר השכונתית. השטח מעבר לקו הבניין בחזיתות המבנים יפותח באופן המשכי ורציף למדרכה וישמש את הציבור. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לאורך חזיתות אלו. 6. בינוי קומת הגג יהיה בתכסית של עד 65% מתכסית קומה טיפוסית. 7. תתאפשר בניית יציע במסד המסחרי ו/או הציבורי לפי המותר בתקנות התכנון והבנייה. 8. תכסית: לפחות 15% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית בחפיפה, ופנוי מכל חיפוי אטום. שטח זה ישמש לחלחול מי גר, לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים. שטחי חצר מבנה ציבורי לא ייספרו בשטחי החלחול הנדרשים. 9. תכסית מירבית לבינוי העל קרקעי: 40% 10. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל - גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכת 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. 11. שטחים פתוחים: חצרות הבניינים ישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים ו/או לחצר לטובת השימושים הציבוריים. לא תותר הצמדה ו/או שימוש בלעדי בגינות פרטיות ליחידות דיור ולא

יותר גידור בקומת הקרקע.
12. סככות פאנלים סולאריים : מעל גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ' מעל למישור הגג, ובנסיגה ממישור החזית, לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים.



ב גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. בניין מגורים A יהיה בן עד 15 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת הגג).
2. בניין מגורים B יהיה בן עד 15 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת הגג).
3. גובה המבנים לא יעלה על 61 מטרים ברוטו ממפלס ה-0.0, כולל סככות.
4. הגובה האבסולוטי של מבנה A יכלול ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון.
5. גובה קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 6.0 מטרים ברוטו.
6. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.5 מטרים ברוטו.
7. גובה קומת הגג למגורים (פנטהאוז) לא יעלה על 4.5 מטרים ברוטו.
8. גובה הגגון המלווה את חזיתות המסד המסחרי בקומת הקרקע לא יעלה על 4.0 מטרים בחלקו התחתון.
9. גובה מרתף עליון בלבד יותר שיהיה מעל 4.0 מטרים נטו ולא יעלה על 6.0 מטרים נטו. גובה שאר המרתפים לפי תכנית ע/1.



ג קווי בנין

כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי :

1. קו בניין קידמי צפוני לאורך רחוב סמבורסקי דניאל יהיה 6.0 מטרים.
2. קו בניין צידי מערבי שפונה לשביל הולכי רגל ציבורי ברחוב שניצר שמואל יהיה 3.0 מטרים.
3. קו בניין אחורי דרומי שפונה לשביל הולכי רגל ציבורי יהיה 4.0 מטרים.
4. קו בניין צידי מזרחי יהיה 5.0 מטרים.
5. תותר הבלטת מרפסות בשיעור של עד 2.0 מטרים או 40%, הקטן מביניהם, מכל קווי הבניין, בכל קומות המגורים.
6. תותר הבלטה של הגגון המלווה את חזיתות המסד המסחרי בקומת הקרקע בשיעור של עד 3.0 מטרים מקווי הבניין הצפוני, המערבי והדרומי, על-מנת ליצור מעבר רגלי מקורה.
7. תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרש, פרט לגבול חזית קדמית לרחוב סמבורסקי, בה קומות המרתף תהיינה בנסיגה של לפחות 3.0 מ' מגבול המגרש.



ד זכויות בניה מאושרות

1. זכויות הבנייה בהתאם לטבלה בסעיף 5, טבלת זכויות והוראות בנייה מצב מוצע.
2. צפיפות ותמהיל דירות :
 - א. מספר יחידות הדיור יהיה עד 160.
 - ב. תמהיל דירות (שטח כולל- עיקרי+שירות) :
 - דירה גדולה מאוד : מעל 106 מ"ר : 30%
 - דירה גדולה : 86-105 מ"ר : 25%
 - דירה בינונית : 66-85 מ"ר : 25%
 - דירה קטנה : 46-65 מ"ר : 20%
 - ג. שטח ממוצע : 86 מ"ר ליחיד (שטח כולל- עיקרי+שירות)
 - ד. דיור בהישג יד :
- 10% מסך יחידות הדיור יוקצה עבור דירות בהישג יד בשכירות מופחתת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

- שטחן הכולל (שטח עיקרי+שירות) של יחידות הדיור בהישג יד יהיה בהתאם לתמהיל הכללי של יח"ד עד 105 מ"ר.
- דירות בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים.
- כל היחידות תמוקמנה בבניין B בפיזור בקומות הבניין.
4. שטחי המרפסות הינם מעבר לסך שטחי הבנייה. שטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ליח"ד והשטח הממוצע של כלל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.
5. ניתן לאשר בניית מרפסת הגדולה יותר מהמצוין במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, אך שטחה מעבר לאמור לעיל יחשב במניין השטחים העיקריים מסך שטחי הבנייה המותרים מעל לקרקע למגורים.
6. שטחים ציבוריים מבונים:
- א. בתא שטח 100 ייבנו 300 מ"ר (סה"כ- עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע במפלס הכניסה הקובעת. שימוש בקומה שונה באישור אגף מבני ציבור ואגף נכסים.
- ב. לשטח הציבורי תוצמד חצר רגולרית בשטח של לפחות 250 מ"ר לטובת השימושים הציבוריים. החצר תכלול מצללות, או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות, גדרות ככל שידרשו - ותהיה בנוסף לזכויות המצוינות בטבלה 5. תותר המרה של החצר למרפסת מקורה על מנת לאפשר גמישות תכנונית. שטחי המרפסת לטובת השימושים הציבוריים יהיו - בנוסף לזכויות בטבלה 5.
- ג. לשטח הציבורי יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימושים הציבוריים לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
- ד. היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות).



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	א. מעבר כלי רכב והולכי רגל ב. חניית כלי רכב ג. שביל אופניים ד. מעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות ה. נטיעות עצים, ריהוט רחוב
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד מקסימום	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	שרות									
מגורים ד'	מגורים	100	4754	11840	6196 (1)	12093 (2)	160	61 (3)	15 (4)	3	(5)	(5)	(5)	
מגורים ד'	מסחר	100		555	125	(2)		(6)	1 (7)					
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	100		300 (8)		45 (9)		(10)	1 (7)					
דרך מאושרת	דרך מאושרת	200	518											

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. מגורים - ניתן להמיר משטחים עיקריים לשטחי שירות.
- ב. מסחר - ניתן להמיר משטחים עיקריים לשטחי שירות.
- ג. יותר ניוד זכויות משימוש מגורים לטובת שימוש מסחר בהיקף של עד 5% מסך הזכויות (עיקרי+שירות) למגורים.
- ד. שטחי מרפסות הינם מעבר לסך שטחי הבנייה למגורים כמפורט בסעיף 4.1.2 ד'.
- ה. קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט ובהתאם לכתוב בסעיף 4.1.2 ג'.
- ו. לשטח הציבורי תוצמד חצר בשטח של לפחות 250 מ"ר לטובת השימושים הציבוריים. החצר תכלול מצללות, קירוי וגדרות ככל שיידרש ותהיה - בנוסף לזכויות המצוינות בטבלה זו. תותר המ החצר למרפסת מקורה על מנת לאפשר גמישות תכנונית. שטחי המרפסת לטובת השימושים הציבוריים יהיו - בנוסף לזכויות בטבלה זו. שטחי המצללות ו/או קירוי המרפסת יהיו עד 250 מ"ר.
- ז. 10% מסך יחידות הדירי יוקצה עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח כולל ממ"דים.
- (2) הערך מתייחס לסה"כ שטחי שירות בתת הקרקע לכל היעודים והשימושים.
- (3) הערך מתייחס למטר.
- (4) כולל קומת קרקע וקומת גג.

(5) כמסומן בתשריט.

(6) הערך מתיחס למטר.

(7) מפלס קומת הקרקע.

(8) שטח כולל עיקרי ושירות.

(9) שטחי שירות תת קרקעיים בהיקף של 15% משטחים העיליים של השטח הציבורי.

(10) הערך מתיחס למטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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

- א. נספח הבינוי בתכנית זו הינו מנחה.
- ב. העמדת המבנים בנספח הבינוי הינה עקרונית ותיקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
- ג. תכנית עיצוב אדריכלי תאושר ע"י אדריכל העיר כתנאי לפתיחת בקשה להיתר.
- ד. תכנית העיצוב האדריכלי באישור אדריכל העיר תפרט את הנושאים הבאים:
1. נפח והעמדת המבנים, חתכי רחוב, פריסת שימושים, מיקום כניסות הולכי רגל וכלי רכב, תכנון רמפת כניסה לחניון בתחום הבינוי, מפלסי כניסות קובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה המבנים, מיקום מתקנים ושטחים טכניים על הגגות, פיתוח הגגות, חתכים, עיצוב חזיתות, חומרי גמר, חזיתות מסחריות, פתרון תנועה וחנייה במרתפים, פריקה/טעינה ופינוי אשפה בקומת המרתף העליון וכל נושא נוסף שיידרש ע"י מהנדס העיר.
 2. התכנית תקבע את השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית זו.
 3. קביעת מיקום יחידות הדיוור בהישג יד בהתאם לאמור בסעיף 4.1 ד' 2. (ד) ובטבלה 5.
 4. תכנית פיתוח, תיאום תכנון השטחים הפתוחים, תכנון הרחבה העירונית, סימון סופי של זיקות הנאה, סידורי תנועה וחנייה בתחום הדרך, חתכי רחוב, שבילי אופניים, שבילים ומעברים להולכי רגל תוך הנגשה, רכבי חירום, פירוט חומרי גמר, ריהוט רחוב, תאורה, גגונים ופרגולות, מיקום סופי של זיקות ההנאה ותכנון, סימון מערכות טכניות בחזיתות ובפיתוח ופתרונות תיעול וניקוז וכל נושא אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר.
 5. התכנית תכלול התייחסות לנושאי בנייה בת קיימא: הכנת נספח אנרגיה, הצגת אמצעי הצללה במרחבים ציבוריים, נוחות טרמית, משטר רוחות, איורור טבעי, ניהול מים ואזורי חלחול, פינוי וטיפול בפסולת, מחזור פסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכו'. כל זאת בהתאם למדיניות הועדה המקומית והתקנים התקפים לעת פתיחת בקשה להיתר בניה.
 6. הצגת פתרונות לאישור הרשות לאיכות הסביבה לאורור ונידוף של מרתפי החנייה, שטחי מסחר, פליטת אגוז גנרטור לשעת חירום.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

- הוראות לשטחים ציבוריים בנויים:
1. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים.
 2. היקף השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית ייקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים.
 3. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב.
 4. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.
 5. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים תהיינה נפרדות מהשימושים הסחירים, בכפוף לתכנית העיצוב.
 6. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה, ויהיה לפחות 4.5 מ' ברוטו.
 7. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים, תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי.
 8. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות

טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.

9. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתית כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.

10. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.

11. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.

12. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע.

13. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי.

14. החניות הציבוריות ימוקמו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. יש לקבוע בהיתר הבניה מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים, הסדרי תנועה מיוחדים להעלאת והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת קרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירת אשפה, שטחים טכניים וכדומה.

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 תכנית העיצוב).

6.3 דרכים תנועה ו/או חניה

6.3

א. נספח התנועה הינו מנחה. כל שינוי מהותי בנספח זה יהיה כפוף לאישור אגף התנועה בעיריית תל-אביב.

ב. הגישה למרתפי החנייה תהיה מרחוב סמבורסקי ותכלול רמפה בתכסית הבינוי.

ג. פתרונות אצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה, יינתנו בתת הקרקע ויקבעו סופית בתכנית העיצוב האדריכלי.

ד. פתרון גישות ורחבות הערכות לרכבי חירום יינתן בתכנית העיצוב.

ה. תקן החנייה לרכב פרטי למגורים יהיה 1:0.8 או התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה, הנמוך מביניהם.

ו. לשאר השימושים תקן החנייה יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

ז. מקומות החנייה לאופניים ימוקמו על-פי ההנחיות המרחביות התקפות לעת עריכת תכנית העיצוב.

ח. תקן החנייה לדו-גלגלי (אופנועים ואופניים) יקבע על-פי התקן התקף לעת עריכת תכנית העיצוב.

6.4 תשתיות

6.4

א. תשתית תת קרקעית: כל תשתיות האנרגיה (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 תת קרקעיות.

ב. ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים יתוכנן על פי ממצאי סקר אנרגיה בהתאם להנחיות אדריכל העיר.

ג. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

1. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים, תוקם תשתית לטעינת רכב

- חשמלי (עמדות טעינה) ב-10% מעמדות החנייה בחניון לכל הפחות.
2. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
3. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים גנישה ל-30% ממקומות החנייה.

איכות הסביבה

6.5

- א. התכנית תעמוד בדרישות ובהנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
- ב. בתי עסק הכוללים מטבחים, יחויבו בהתקנת מנדפים ומערכות לניטרול ריחות שיפלטו דרך פירי הוצאות אוויר יעודיים לגג הבניין ויכללו ארובה בגובה 2 מ' מעל גג הבניין.
- ג. אוורור המרתפים יבוצע באופן שיבטיח פליטת גזים באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים השונים במבנה וסביבתו ובאישור הרשות לאיכות סביבה.
- ד. תנאי להיתר בניה הוא צירוף נספח אקוסטי, לאישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה, אשר יכלול את פרטי המיגון האקוסטי במבנים. הנספח יכלול התייחסות להשפעת מבני הציבור שמדרום לתכנית ושטחי ציבור המתוכננים בתכנית.
- ה. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED V4 ברמת GOLD לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בנייה ירוקה, לעת הוצאת היתר בניה.
- ו. 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, בעת הוצאת היתר בניה.
- ז. ייעשה שימוש באמצעים להפחתת מפגעים סביבתיים ורעש בזמן בנייה, בהתאם לחוות דעת סביבתית.
- ח. חדרי שנאים ימוקמו במרחק מאזורי שהייה ממושכת ובכפוף למרחקי הפרדה שיקבעו בהיתרי סוג/הפעלה של המשרד להגנת הסביבה.
- ט. פליטת אגוז גרטרור לשעת חירום, ככל שיתוכנן, תהיה לגג המבנים.

פיתוח ונוף

6.6

- א. נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, מתוך רשימת הפרטים המאושרים ע"י משרד אדריכל העיר.
- ב. קומת המרתף העליון תתוכנן באופן שישמור עומק אדמה רציף, מחוץ לקונטור הבניין, בגובה של 1.5 מ' לצורך גינון ונטיעות.
- ג. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
- ד. עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:
1. בתחום התכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט כולל מצע גידול בנפח מספק לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי גר עילי.
2. עצים שיינטעו בסביבת ריצופים קשים בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
3. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה 1.3 מטר מהקרקע.
4. גובה הזרוע הראשונה מהקרקע בנוף עץ הרחוב הקבוע בסביבת ריצופים קשים יהיה 4.5 מ' לפחות.
5. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ל' לפחות.
6. נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה

בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב בתוקף. נפח בתי הגידול יהיה בהתאם למדיניות ההצללה ולפי גודל העץ: קטן, בינוני או גדול (7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה).
7. מיני העצים שיינטעו בתחום התכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.
ה. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי נספח הפיתוח באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך "הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
ו. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך "הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.



6.7	ניהול מי נגר
	א. נפח נגר נדרש לניהול יחושב על פי הדרישות הנ"ל: עובי גשם יומי של 145.8 (מ"מ/יום) - על פי דרישות תמ"א 1. ב. שטחים פנויים מבנייה, לפי סעיף 4.1.2 א לעיל. ג. יש ליישם שטחי גינון מעל אדמה מחלחלת, עובי שכבה מינימלי של 0.6 מ' ושימוש באדמה גנתית בעלת פורוזיביות של לפחות 0.2. שטחים אלו ישמשו כאוגר השהיה וחלחול. ד. מי הנגר מכלל שטח המגרש (מבנים ושטחי פיתוח) יופנו על ידי צמ"גים, שיפועים, קולטנים וכו' לעבר איזור הטיפול במי נגר אשר יוקצה לצורך מטרה זו. ה. יש לייצר קו רכס בכניסה לרמפת הירידה למרתף להרחקת מי נגר ומניעת הצפות. ו. קווים לגלישת עודפי נגר יתוכננו במפלסי הגלישה של הפתרונות לניהול הנגר ויפנו את המים לשצ"פ ו/או למדרכה העירונית. ז. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", כך שרוב מי הנגר יושהו בשטח המגרש. ח. ניקוז הדרכים הפנימיות במגרש יעשה במידת האפשר לרצועות הגינון לצורכי השהייה, חלחול ומיתון ספיקות הנגר. ט. אין לחבר את מערכות הניקוז אל מערכות הביוב. י. אין לחבר צמ"גים ישירות לניקוז העירוני.

6.8	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	א. גובה המבנים לא יעלה על 61 מ' ממפלס ה-0.0, כולל כל המתקנים הטכניים. ב. תנאי למתן היתר בנייה למבנה שגובהו הכולל הינו מעל 60 מ' מעל מפלס הכניסה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית. ג. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל הינו 60 מ' מעל פני מפלס הכניסה בזמן הבנייה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.9	זכות מעבר
	א. סימון זיקת ההנאה בתשריט הינו עקרוני בלבד. המיקום המדויק, וצורת השטחים בזיקת ההנאה יקבעו ויתואמו בשלב הכנת תכנית העיצוב האדריכלי. זיקת ההנאה תהיה לאורך החזיתות והכיכר הציבורית כמסומן בתשריט. ב. 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. ג. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות. ד. תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה.



ה. תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת ההנאה.
ו. זיקות ההנאה תרשמנה לטובת הציבור בלשכת רישום מקרקעין.

תחזוקה**6.10**

כלל השטחים בזיקת הנאה לציבור, המעברים לאורך חזיתות המסד המסחרי, השטחים המשותפים מעל ומתחת לקרקע והדירות למגורים בהישג יד, יתופעלו על ידי חברת ניהול אשר תהיה אחראית לניהולם התקין ותחזוקתם השוטפת לרבות: ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים וכיוצא בזה. כמו כן תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011 בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול ואחזקה לשטחים המשותפים ולחניון.

רישום שטחים ציבוריים**6.11**

א. השטחים המיועדים לצורכי ציבור וכן השטח הציבורי הבנוי בתא שטח 100, לרבות השטחים המוצמדים לשטח הציבורי, יירשמו בבעלות 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.
ב. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

תנאים למתן היתרי בניה**6.12**

א. תכנית עיצוב אדריכלי תאושר ע"י אדריכל העיר כתנאי לפתיחת בקשה להיתר.
ב. עדכון סקר עצים כתנאי לפתיחת בקשה להיתר.
ג. תנאים לפתיחת בקשה להיתר בנייה בתא שטח 100 יהיו:
1. הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים והשטחים המוצמדים להם בתא שטח 100 בבעלות העירייה.
2. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.
ד. הבטחת הקמת יח"ד עבור דיור בהישג יד כאמור בסעיף 4.1.ה'2 (ד) ובטבלה 5.
ה. אישור משרד הביטחון ורשות שדות התעופה האזרחית לגובה המבנים.
ו. הטמעת פתרונות בנושא איכות אוויר ואקוסטיקה כמפורט בסעיף 6.4.
ז. הנחיות למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר (אבק) כולל ציוד מכני הנדסי בזמן העבודות.
ח. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
ט. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה בתאי שטח המיועדים לבנינו, יהיה אישור הידרולוג לפתרון מי הנגר באמצעות דו"ח הידרולוגי המציג תכנון מפורט לתא השטח, שבו הפיתוח והניקוז מאפשרים שהייה של מי הנגר העילי בשטחי המגרש כך שנפח הנגר היומי לטיפול יהיה בהתאם להנחיות תמ"א 1.
י. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה על-פי הנחיות המחלקה לתקנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
יא. הבטחת התקשרות עם חברת ניהול לתחזוקת השטחים המשותפים במגרש ורישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) צשע"ב-2011 בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול ואחזקה לשטחים המשותפים ולחניון.

תנאים למתן היתרי איכלוס**6.13**

א. בניית השטחים הציבוריים ומסירתם לידי העירייה.

ב. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית.

ג. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.

ד. הקמה בפועל של יחיד עבור דיור בהישג יד כאמור בסעיף 4.1.ד'2 (ד) ובטבלה 5.

ה. היתר רעלים שיועבר לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה, ככל שיתוכננו בריכות שחייה בבניינים.

ו. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב היתר הבנייה.

ז. אישור ביצוע מיגון קרינה, ככל שיידרש.

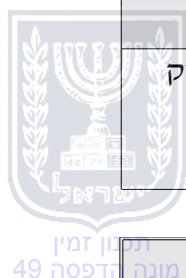
ח. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED V4 ברמת GOLD לפחות.

ט. הצגת הוכחה למיחזור או שימוש 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.

י. רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור.

יא. אישור יועץ הידרולוגיה לפרויקט על התאמת הביצוע להנחיות תכנית זו.

יב. אישור על התקשרות בפועל עם חברת ניהול לתחזוקת השטחים המשותפים במגרש.



איחוד וחלוקה

6.14

איחוד וחלוקה יבוצעו על-פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

7.2

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.