

הוראות התכנית



תכנית מס' 507-0656181

התחדשות עירונית ארבר צפון, תא/4790

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מאשרת
המחוזית



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

מרחב תכנון תל-אביב - יפו
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית 507-0656181 תא/מק/4790 ארבר צפון- מזרח
התכנית מאשרת מכח סעיף 108(ג) לחוק
תחילת מיום 06.11.2019.

דורון ספיר, עו"ד
יו"ר ועדת המשנה

מהנדס הנדס
אהוד כרמל, אדרי

מנהל האגף
אריאל ארבל

תאריך: 20.11.2020

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת נווה עופר בתל אביב, בין רחוב ארבר מנחם ממערב, רחוב יעקובוב אוריאל מזרח, חלקה 25 שטח למבנה ציבור ממזרח ורחוב 3832 מצפון. מטרת התכנית קידום התחדשות עירונית באמצעות תכנית פינוי-בינוי בחלקה 37 גוש 7055 בשטח של כ- 7 דונם..

התכנית קובעת את הריסתם של הבניינים הקיימים הכוללים סה"כ 112 יח"ד ב- 7 בניינים ואת הקמתם של 3 מבני מגורים בני 7-19 קומות הכוללים סה"כ 317 יח"ד ושטחים בנויים למבני ציבור בקומת הקרקע. כמו כן, קובעת התכנית זיקת הנאה לציבור בתחום המגרש שתשמש כמרחב ציבורי פתוח, שימושים למבנה הציבור וכהרחבת המדרכה לאורך רחוב ארבר. התכנית מציעה פתרונות חניה ופינוי אשפה בתת הקרקע, נגישות, מיגון ופיתוח נופי של השטח שבין הבניינים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

התחדשות עירונית ארבר צפון, תא/4790

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

507-0656181

מספר התכנית

7.068 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

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



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון עירוני

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 178171

קואורדינאטה Y 661137

1.5.2 תיאור מקום

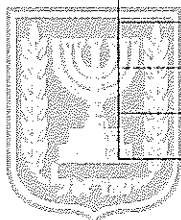
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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	ארבר מנחם	20	
תל אביב-יפו	ארבר מנחם	26	
תל אביב-יפו	ארבר מנחם	18	
תל אביב-יפו	ארבר מנחם	24	
תל אביב-יפו	ארבר מנחם	14	
תל אביב-יפו	ארבר מנחם	16	
תל אביב-יפו	ארבר מנחם	22	



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון עירוני

נווה עופר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7055	מוסדר	חלק	37	43

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



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון עירוני

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016
תא/ 1925	החלפה		2443		08/02/1978
תא/ 2603	החלפה		4423	3840	30/06/1996
תא/ 2603 א	החלפה		5643	2085	22/03/2007
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	5264	1594	15/01/2004
תא/ ג/ 1	ללא שינוי	בתכנית זו הוראות תכנית תא/ג/1 אינן חלות	5705	3996	20/08/2007
תא/ 3440	ללא שינוי	בתכנית זו הוראות תכנית תא/3440 אינן חלות	5526	4150	10/05/2006
תמא/ 38 /3 א	כפיפות		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 /1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 /1. הוראות תכנית תממ/ 5 /1 תחולנה על תכנית זו.	5258	1396	25/12/2003
תמא/ 4 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997

הערה לטבלה:

מדיניות מס' 9061 להתחדשות שכונת נווה עופר

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		גיל צבי שנהב		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון	11:39 18/06/2019	גיל צבי שנהב	30/05/2019	17		מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים	11:37 18/06/2019	גלית אציל לדור	30/05/2019	6		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		08:53 27/03/2019	ברני גטניו	27/03/2019	1	1:500	רקע	מצב מאושר
לא	מחייב לעניין מרחק בין הבניינים וקווי בניין	11:57 26/03/2019	גיל צבי שנהב	26/03/2019	1	1:250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה וחניה	14:31 18/07/2019	דן דמון	18/07/2019	1		מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		07:53 24/07/2018	רן קליק	22/07/2018	36		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח עצים בוגרים	13:08 23/01/2019	נעמן כספי	09/07/2018	1		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		09:39 19/07/2018	נעמן כספי	09/07/2018	14		מחייב	שמירה על עצים בוגרים

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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	פקס	דוא"ל
עורך	פרטי	יריב בר דיין בשם בעלי קרקע פרטיים	17713		תל אביב-יפו	שד' שאול (1)	8	03-6938380	03-6960202	yariv@ybdlaw.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בשם בעלי קרקע פרטיים כמפורט ברשימה המצורפת.

1.8.2 יזם

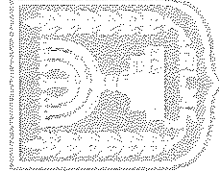
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יריב בר דיין בשם בעלי קרקע פרטיים	17713		תל אביב-יפו	שד' שאול (1)	8	03-6938380	03-6960202	yaiv@ybdlaw.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיל צבי שנהב	39543	כנען שנהב אדריכלים	תל אביב-יפו	קרית עתידים	2	03-6496644		zamir@canshen.co.il
	מודד	ברני גטניו	570	דאטחמפ מערכות מידע גיאוגרפיות	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	BERNI@datamap.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	מיכאל דואני	73550	עד-אדריכלי נוף בע"מ	תל אביב-יפו	רבנו חננאל	24	03-5241371	03-5290253	md@adnof.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	דן דמון	9463048	ניצן ארד הנדסה בע"מ	תל אביב-יפו	הרטגלס	10	077-4515031		dan@arad-eng.co.il
אגרונום	סוקר עצים	נעמן כספי			הוד השרון	ששת הימים	10	09-7455149		caspian7@gmail.com
אדריכל	יועץ סביבתי	רון קליק		יוזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב-יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001	077-3508003	Office@yoz-mot-sviva.com
	שמאי	גלית אציל לדור	657		הוד השרון	הנגר	24		072-2766976	galit@atsil.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 ברחוב ארבר מס' 14, 16, 18, 20, 22, 24 ו-26, נכס הידועה כחלקה 37 גוש 7055 בשכונת נווה עופר. התכנית כוללת פינוי והריסה של 7 מבנים בני 4 קומות על עמודים הכוללים 112 יח"ד והקמת 3 מבנים חדשים המשלבים בנייה מרקמית ומגדלים. בסה"כ 317 יח"ד. התכנית מוגשת בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000, היא כוללת הגדלת מספר יחידות הדיור תוך מתן פתרונות לחניה, מיגון ונגישות לדיירים ומתן מענה לשטחים לצורכי הציבור במסגרת תחומי התכנית, לרבות קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיה להולכי רגל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
2. קביעת השימושים ביעוד המגורים - מגורים ושטח בנוי של כ-1000 מ"ר למבני ציבור בקומת הקרקע לשימושים הכוללים שירותי חינוך ורווחה, קהילה, מוסדות תרבות, משרדים עירוניים ושירותי בריאות וספורט לרבות שימוש למסחר נלווה בהיקף של עד 5% משטחי הבניה למבנה הציבור.
3. קביעת זכויות בנייה בהיקף מירבי כולל של 34,525 מ"ר מעל הקרקע וזכויות בנייה בהיקף של 11,738 מ"ר מתחת לקרקע כולל שטחי ציבור בנויים..
4. הוראות בנייה והנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי כולל גגות לרווחת הדיירים הממוקמים בגג הבנייה המרקמית.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור באזור תוך מתן פתרונות לחניה, מיגון ונגישות.
6. קביעת קווי בניין לבניינים.
7. קביעת גובה מבנים מירבי של 75 מ' ובהם שלושה מבנים בעלי חזית בת עד 7 קומות כלפי רחוב ארבר ועד 19 קומות כלפי עורף המגרש וקביעת הוראה כי חריגה מהגובה וממספר הקומות הקבוע בתכנית זו תהווה סטטיה ניכרת לתכנית, בכפוף לסעיף 4.1 ה (1).
8. קביעת זיקת הנאה ברוחב 2 מ' לצורך הרחבת רחוב ארבר מנחם וזיקת הנאה נוספת בתחום המגרש לרווחת הציבור בקומת הקרקע.
9. קביעת הוראות בעניין איכות סביבה, בניה ירוקה ותנאים להוצאת היתרי בנייה ואכלוס.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים	1	בלוק עץ/עצים לעקירה
דרך מאושרת	3	זיקת הנאה למעבר רגלי
דרך מוצעת	2	זיקת הנאה למעבר רגלי
		זיקת הנאה למעבר רגלי
		מבנה להריסה
		קו בנין עילי
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים	בלוק עץ/עצים לעקירה
3	דרך מאושרת	זיקת הנאה למעבר רגלי
2	דרך מוצעת	זיקת הנאה למעבר רגלי
1	מגורים	זיקת הנאה למעבר רגלי
1	מגורים	מבנה להריסה
1	מגורים	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	161	2.28
דרך מוצעת	1	0.01
מגורים 3-4 ק'	6,905	97.71
סה"כ	7,067	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	167.39	2.37
דרך מוצעת	0.93	0.01
מגורים	6,900.23	97.62
סה"כ	7,068.56	100

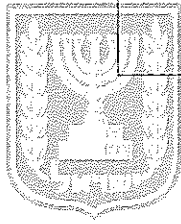
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים שטחים ציבוריים בנויים: 1. במפלס הקרקע יותרו מבנים ומוסדות ציבור הכוללים שימושים כגון: שירותי חינוך ורווחה, קהילה, מוסדות תרבות, משרדים עירוניים, שירותי בריאות וספורט. 2. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח. 3. למבנה הציבור יוצמדו שטחי חצר בהיקף שלא יפחת מ- 1 דונם. שטחי החצר למבנה הציבור מהווים חלק מהשטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור. מגורים: 4. בכל הקומות שמעל מפלס הקרקע מותרים מגורים. 5. במפלס הקרקע מותרים מגורים, מערכות טכניות, שימושים משותפים לרווחת הדיירים. 6. פתרונות פינוי אשפה יהיו מתחת למפלס הקרקע. 7. מתחת למפלס הקרקע מותרים שימושים בהתאם לתכנית ע/1. 8. קומת גג - קומה חלקית למגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים ומתקנים טכניים.
4.1.2	הוראות הערות לטבלת הזכויות שטחים ציבוריים בנויים: 1. בתא שטח 1 ייבנו 1000 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע. 2. לשטחים הציבוריים יוצמדו חצרות בשטח שלא יפחת מ- 1000 מ"ר לטובת השימוש הציבורי. 3. היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות). מגורים: 5. סך יח"ד המוצעות בתכנית הינו 317. 6. 20% מסך הדירות תהיינה דירות אשר גודלן לא יעלה על 70 מ"ר (עיקרי וממ"ד) ולא יפחת מ- 55 מ"ר (עיקרי וממ"ד). 7. שטח ממוצע ליח"ד 80 מ"ר (עיקרי+שירות). שטח דירה לא יקטן מ- 55 מ"ר (עיקרי וממ"ד). 8. תמהיל יח"ד יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ויאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו. 9. סך כל שטחי הבניה לשימושי המגורים לא יעלה על 33,525 מ"ר (לא כולל מרפסות). 10. תותר קומה מפולשת חלקית בקומה 07 (גג המבנה המרקמי). 11. שטחי השירות כמפורט בטבלה בסעיף 5. 12. בשטחים מעל הכניסה הקובעת תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך בתנאי שסך שטחי השירות לא יפחת מ-25%. לא תהיה תוספת שטחים מעבר לקבוע בתכנית זו.
ב	בינוי ו/או פיתוח שטחים ציבוריים בנויים: 1. השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הצמודות להם ייבנו ע"י מבקש ההיתר. 2. הקמת מבנה הציבור תתאפשר בתחום מבני המגורים וביניהם באופן שלא תפגע איכות מבנה הציבור מגרעיני המבנים והממ"דים. כלל שטחו של מבנה הציבור ייקבע בקומת הקרקע. למבנה הציבור יוצמדו שטחי חצר בהיקף שלא יפחת מ- 1 דונם. 3. ככל שניתן, יש להבטיח שטח רגולרי ורציף המאפשר תפקוד יעיל וגמישות בשימוש של השטח

- הציבורי.
4. הכניסות והמבואות לשטחים הציבוריים תהינה נפרדות כפי שייקבע בתכנית העיצוב.
 5. הכניסות והמבואות לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובוטל כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.
 6. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים.
 7. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה.
 8. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.
 9. בקומות 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.
 10. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.
 11. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים.
 12. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי.
 13. יש לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים, הסדרי תנועה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.
 14. תכנית העיצוב תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב.
 15. 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.
 16. מסך השטחים לשימוש מבני הציבור הבנויים תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך. לא יתאפשר ניווד השטחים מקומות הקרקע לקומות אחרות.
 17. תתאפשר גמישות במיקום מבנה הציבור כל עוד תשמר האפשרות לגישה ישירה בין השטח הציבורי הבנוי וחצרותיו לבין השטח הציבורי ממזרח (חלקה 25).
 18. לא תתאפשר הקמת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור.
- מגורים:
12. שטח הגגות במבנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים בגג המבנה המרקמי ליחידות הדיר.
 13. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע.
 14. המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-14 מ'.
 15. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ-1.5 מ'.
 16. פני האדמה העליונים יהיו במישור המדרכה ולא יבלטו ממנו. מפלס הפיתוח מעל קומת המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.
 17. עבור כל עץ בוגר יש לאפשר כ- 24 קו"ב אדמה גננית.

4.1	מגורים
ג	18. יש לאפשר רציפות בתי גידול ככל הניתן. קווי בנין קו בניין מערבי לרחוב ארבר - 3 מ'. קו בניין דרומי לרחוב יעקובוב - 4 מ'. קו בניין מזרחי - קו 0 למבני הציבור בקומת הקרקע קו בניין 5 מ' למגורים מעל קומת הקרקע. קו בניין צפוני לרחוב 3832 - 4 מ'. קו בניין 0 למרתפים תת קרקעיים למעט כלפי רחוב ארבר. לא תתאפשר הקמת מרתפים בתחום זיקת ההנאה לאורך רחוב ארבר.
	מרתפים 1. הקמת המרתפים תתאפשר בהתאם לתכנית תא/ע/1 ותמ"א 4/ב/34. 2. לא תתאפשר הקמת מרתפים בתחום זיקת ההנאה ברוחב 2 מ' לאורך רחוב ארבר. 3. תתאפשר גישה נפרדת למבנה הציבור מקומת המרתף. 4. פתרון אשפה יהיה תת קרקעי ויתואם עם מחלקת תברואה ואגף התנועה לעת הכנת תכנית העיצוב הארכיטקטוני.
ה	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה 1. מספר קומות: המבנים המרקמיים יהיו בגובה של 7 קומות. המגדלים יהיו עד 19 קומות כולל קומות המבנים המרקמיים אשר יהיו קומות מסד למגדלים. תוספת של קומה טכנית בגובה של עד 2.20 מ' נטו מעבר למצוין בסעיף זה לא תחשב כסטייה ניכרת לתכנית. כל חריגה נוספת במספר הקומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 2. גובה המבנים: גובה המגדלים לא יעלה על 75 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת לכל מבנה. גובה המבנים המרקמיים לא יעלה על 29 מ' בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס רצפת הקומה העליונה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
4.2.2	הוראות
א	זכות מעבר לרכב רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט
4.3	דרך מוצעת
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

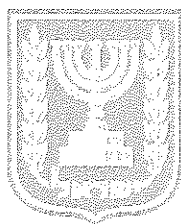
4.3	דרך מוצעת
4.3.2	הוראות
א	זכות מעבר לרכב רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט



משרד התכנון
מחלקת התכנון



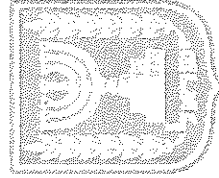
משרד התכנון
מחלקת התכנון



משרד התכנון
מחלקת התכנון

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

קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מספר קומות	מספר גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (שטח % מלא)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	האי שטח	שימוש	יעוד
								מרחק לבניסה הקובעת	עיקרי שירות	עיקרי שירות	מעל הכניסה הקובעת					
3	0 (3)	4	4					סה"כ שטחי בניה	1050	(2) 50		6905	שטח בנין בתחום קומת קרקע	1	מבנים ומסדות ציבור	מגורים
3	5	4	4	(8) 2	(7) 19	(6) 75	(5) 60	45263	11738	11969	(4) 21556	6905			מגורים	מגורים



6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח: 1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח באישור הוועדה המקומית. 2. לא תותר כל בניה עפ"י תכנית זו אלא אם אושרה ע"י הוועדה המקומית תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. 3. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה בת קיימא עפ"י הנחיות מה"ע והרשות לאיה"ס התקפות לעת הוצאת ההיתר. 4. תכנית העיצוב תקבע את מיקום ועיצוב שטחי הציבור. 5. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים. 6. תכנית העיצוב תציג פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם השימוש שנקבע ע"י העירייה אינו דורש זאת. 7. תכנית העיצוב תקבע את תמהיל יחיד ותכלול מגוון של דירות לרבות דירות קטנות, בינוניות וגדולות. 8. בתכנית העיצוב תקבע התפלגות השימושים בקומת הקרקע, מיקום חדרים טכניים, שטחים משותפים לדיירים, דירות המגורים, יציאות מחניון וכדומה. 9. קביעת הוראות מחייבות והנחיות מנחות לעיצוב חזיתות המבנים וחומרי הגמר, מרפסות, סככות צל ואלמנטים ארכיטקטוניים. 10. בתכנית העיצוב יקבעו מיקום לחניות אופניים, אופנועים, חניות לנכים וכיוצ"ב. 11. תכנית העיצוב תקבע את עיצוב ופיתוח מפלס הקרקע, כולל חומרי ריצוף, נטיעות עצים, גינון, ריהוט חוץ, הצללות, פתרונות ניקוז וחלחול, מיקום מתקני האוורור, רמפת כניסה ויציאות מהחניון, חדרי טרנספורמציה, גובה מפלסי הפיתוח, פתרונות אקוסטיים למתקנים הטכניים הממוקמים על גג המבנים המרקמיים, גידור וכיוצ"ב. 12. בתכנית העיצוב יקבע גובה הקומות ובלבד שגובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.8 מ'. 13. תכנית העיצוב תקבע את מיקומו המדויק של השטח בזיקת הנאה. 14. מיקומו הסופי של השטח הציבורי הבנוי בקומת הקרקע יקבע בתכנית העיצוב. 15. תכנית העיצוב תקבע את עיצוב קומת הגג המשותפת לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו. 16. עיצוב המרפסות יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח בהתאם להנחיות אדריכל העיר. 17. מיקום העצים הבוגרים יקבע בתכנית העיצוב. 18. תכנית העיצוב תכלול מתווה להסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור. 19. תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית יהיה הכנת נספח בניה ותכנון בר קיימא עפ"י הנחיות אדריכל העיר וכולל חו"ד והתייחסות לנושאים הבאים: יצור אנרגיה, התייעלות אנרגטית, מחזור אשפה, מחזור פסולת בנין, חניה לרכב דו-גלגלי, טעינה לרכבים חשמליים.

6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאים להגשת בקשה להיתר: 1. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו אישור תכנית עיצוב ע"י הוועדה המקומית. 2. אישור הרשות לאיכות הסביבה עיריית תל אביב למסמך סביבתי שהמלצותיו יעוגנו בהיתרי בניה אשר יתייחס לנושאי אקוסטיקה, איכות אויר (מערכות אוורור חניונים, פליטות גנרטור

6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	לשעת חרום), קרינה, זיהום קרקע, אסבסט, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה והבניה כולל לציוד צמ"ח. 3. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מה"ע או מי מטעמו. 4. עמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה. 5. תובטח התקנת מקומות חניה לרב דו גלגלי עפ"י תקן הקבוע בחוק. 6. תובטח התקנת מקומות חניה לאופניים שלא יפחת מתקן הקבוע בחוק ועפ"י תקן החניה של עיריית תל אביב-יפו, ו/או המדיניות העירונית בעת הוצאת היתרי בניה, לפי הגבוה מביניהם. תנאים למתן היתר בנייה: 7. רישום או הבטחת רישום של השטחים שבזיקת הנאה לטובת הציבור. 8. הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים והבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה. 9. הבטחת מנגנון לתחזוקת השטחים המשותפים עם זיקת הנאה לציבור, לרבות בדרך של הסכם עם עיריית תל אביב-יפו.
6.3	תנאים למתן היתרי איכלוס
	תנאים לאכלוס מבני המגורים יהיו: 1. מילוי כל ההוראות בתנאים למתן היתרי בנייה. 2. בניית השטחים הציבוריים ומסירתם לידי העירייה. 3. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה בספרי המקרקעין. 4. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור. 5. הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת המתחם. 6. 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. 7. חתימה על הסכם תחזוקה בין היזם לבין גורמי העירייה על תחזוקת השטחים בזיקת הנאה. 8. השלמת כל תשתיות המים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת.
6.4	זיקת הנאה
	1. השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר הולכי רגל יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין. 2. תרשמה זיקות הנאה לציבור עפ"י המסומן בתשריט. 3. עיריית תל אביב-יפו תהא רשאית לתחזק במקום בעלי הזכויות את השטחים הפתוחים. השטחים המסומנים בזיקת הנאה יכללו רצועה של 2 מ' רוחב לאורך רחוב ארבר ושטחים נוספים בהיקף כולל שלא יפחת מ- 2.5 דונם. 4. שינוי בגבולות ותוואי זיקת ההנאה לא יהוו שינוי לתכנית זו ובתנאי שסך כל השטח הכולל לזיקות ההנאה יישמר. תישמר זיקת הנאה ברוחב 2 מ' לאורך רחוב ארבר בגבול המגרש המערבי ויקבע שטח לגינה/כיכר ציבורית בהיקף שלא יפחת מ- 700 מ"ר. 5. מיקום סופי של השטח הפתוח בזיקת הנאה לציבור בהיקף שלא יפחת מ- 2.5 דונם יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח ויתוכנן כמרחב ציבורי איכותי. 6. ניתן יהיה לגדר שטח של לא פחות מ- 1 דונם מהשטחים בזיקת הנאה לציבור לטובת שימושים ציבוריים, בהתאם לתכנון מבנה הציבור שיקבע בתכנית העיצוב ולשימושי מבנה הציבור כפי שיקבעו.

זיקת הנאה	6.4
7. השטח בזיקת הנאה מיועד לשטח מגוון, כיכרות ורחבות, שבילי הליכה, ריהוט רחוב, בריכות נוי, שימושים פתוחים תומכים לשטחי הציבור הבנויים וכדומה. 8. תתאפשר הצבת מתקני הצללה, ישיבה, תאורה וכדו' בשטח המגרש הפתוח, כולל בתחום המסומן בזיקת הנאה לציבור. 9. השטח בזיקת ההנאה ברוחב 2 מ' לאורך רחוב ארבר יפותח כחלק מהרחוב ויתאפשרו בו הקמת תשתיות עיליות ותת קרקעיות, נטיעות, ריהוט רחוב וכל תשתית נדרשת בהתאם לדרישות העירייה. מתחת לשטח זה לא תתאפשר הקמת מרתפים. 10. לא יתאפשרו פתחי אוורור ופליטת אוויר מהחניון התת קרקעי בתחום זיקת ההנאה. 11. לא יתאפשרו חדרי טרנספורמציה עיליים בתחום זיקת ההנאה. במידה וחדר הטרנספורמציה יקבע בתת הקרקע בתחום זיקת ההנאה, לא יהווה שינוי למפלס הקרקע ממפלס הפיתוח ולא יפגע באפשרות השהיה בתחום זיקת ההנאה על הקרקע.	
הריסות ופינויים סימון בתשריט: מבנה להריסה 1. מבנים להריסה בהתאם למסומן בתשריט. 2. לשלב תכנית העיצוב האדריכלי נדרש סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך אשר יועבר לרשות לאיכות הסביבה ולשלב היתרי הבניה יועבר היתר הפירוק מהמשרד להגעת הסביבה, האגף לאבק מזיק, ויסומן ע"י האדריכל / מהנדס ע"ג התכנית.	6.5
בניה ירוקה 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 עפ"י הנחיות מהנדס העיר. 2. יובטחו פתרונות ורטיקליים למערכות האוורור של הבניינים ובכלל זה אוורור החניונים. פליטת האוויר תהיה במפלס הגג בתחום הבניינים אלא אם בתכנית עיצוב יאושר פתרון חלופי. לא תותר פליטת אוויר במפלסי הולכי הרגל ו/או בשטחים המיועדים לשימוש הציבור הרחב. 3. חסכון במים: א. תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המוגוונים הפרטיים והציבוריים. החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281. ב. יובטח חסכון של לפחות 20% במים לשימושי פנים המבנה, ביחס למקרה בסיס של התקן כמפורט בנספח קיימות לתכנית.	6.6
חומרי חפירה ומילוי תנאי להיתר בניה: אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.	6.7
תשתיות 1. חשמל א. כל תשתיות החשמל בתחום התכנית תהינה תת קרקעיות. ב. שנאים ימוקמו במבנה נפרד או בחלק של הבניין שלא בצמוד לדירות מגורים, שימושים רגילים, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. 2. תקשורת תשתיות תקשורת תהינה תת קרקעיות בלבד. חדרי תקשורת ימוקמו בקומות הקרקע או	6.8

תשתיות	6.8
המרתף של המבנים באישור הועדה המקומית. 3. ניהול אנרגיה תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית יהיה ביצוע של סקר אנרגטי לפרויקט על פי הנחיות אדריכל העיר. הסקר יכלול התייחסות לנושאים הבאים: התייעלות אנרגטית, יצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכד') וכן תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב חשמלי. 4. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין א. תכניות לניהול אתר יאושרו על ידי מהנדס העיר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה. ב. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין. ג. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח ההנחיות הסביבתי.	
חניה	6.9
1. החניה תהיה בהתאם לנספח התנועה המנחה. 2. תקן החניה הינו 0.8 מקומות חניה לכל יחיד. 3. יוצמדו מקומות חניה למבנה הציבור בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. 4. פתרון החניה יהיה בתחום מגרש המגורים בתת הקרקע. 5. שינוי הכניסה לחניון יידרש לאישור אגף התנועה ולא יהווה שינוי לתכנית. 6. רמפת כניסה/יציאה מהחניון תהיה מרוחקת משימושים רגישים במבנה. 7. אוורור חניונים יהיה במפלס הגג בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה כמצויין בסעיף 6.6.2.	
ניהול מי נגר	6.10
1. בהתאם לתמ"א 4/ב/34, יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עיליים וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. 2. בכפוף לאישור רשות המים ומה"ע או מי מטעמו, ניתן יהיה להתיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכד' אשר יאפשרו קליטת מי נגר בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. 3. ניהול מי נגר: א. על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בהסתברות 1:50 שנה. ב. יש לבחון פוטנציאל השחיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת אגן הניקוז.	
סטיה ניכרת	6.11
1. שימוש בשטח למרפסות למטרות אחרות מלבד מרפסות יהווה סטיה ניכרת לתכנית. 2. חריגה מהגובה וממספר הקומות הקבוע בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית, בכפוף לסעיף 4.1 ה (1)	
רישום שטחים ציבוריים	6.12
השטחים המיועדים לצורכי ציבור וכן השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש מגורים יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות האיחוד וחלוקה ורישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל	

6.12 רישום שטחים ציבוריים	
מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.	
6.13 הוצאות הכנת תוכנית	
הוועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות תכנון על פי סעיף 69 (12) לחוק.	
6.14 הנחיות מיוחדות	
הוראות מעבר	
כל עוד לא מומשה תכנית זו תתאפשר הוצאת היתרי בניה לצרכים הבאים בלבד:	
1. תוספת מעלית.	
2. תוספת מרכיבי חיזוק ללא תוספת שטחים.	
3. שיפוץ להסרת מפגעים.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תמומש ותוקם בשלמותה ובשלב אחד. לא יתאפשר פיצול היתרי בניה לבניינים בודדים, בשלבויות ועל חלק מהחלקה בלבד.	

7.2 מימוש התכנית

הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.