

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0951863

תא/מק/4809 - התחדשות דרך השלום 71-75

מאושרת
סמכות מקומית

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0951863 תא/מק/4809 התחדשות דרך השלום 71 - 75		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 09/02/2022	פרוטוקול 222-0004	החלטה 6
תאריך 07/06/2023	פרוטוקול 223-0009	החלטה 17
תאריך 05/02/2025	פרוטוקול 225-0003	החלטה 5
מנהל האגף	מנהל הנג'ר	ליאור שפירא, יו"ר
אורלי אראל	אהוד מרמלי אדרי	יו"ר הועדה ליו"ר ועדת המשנה
תאריך 24-03-2025		

אלי לוז
מנהל אגף הנכס העירוני

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005125506/310>

דברי הסבר לתכנית

מרחב התכנון, בשטח של כ-6 דונם, נמצא בין דרך השלום ממערב, דרך הגבורה מצפון ורחוב עמישב ממזרח, בגבול המוניציפלי של העיר תל-אביב-יפו עם גבעתיים, בתחום שכונת עממי ג' המצויה בתהליכים שונים של התחדשות.

מטרת התוכנית הינה התחדשות מבני המגורים ושיפור איכות המגורים, באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מסחר, צרכי ציבור ושטחים פתוחים. כוונת התכנון לייצר סביבה עירונית מגוונת הממשיכה רצף פעילות במרחב הסובב וקובעת פעילויות שונות המתקיימות בתחום התוכנית.

התוכנית מציעה התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים, בהתאם לתוכנית המתאר העירונית תא/5000 שסימנה את האזור כאזור להתחדשות עירונית. זאת באמצעות פינוי והריסה של 3 מבני מגורים טוריים הכוללים 96 יח"ד וכ-8 יחידות מסחריות בקומת הקרקע, ובנייה במקומם של כ-250 יח"ד ב-4 מבנים בני 8 ו-19 קומות, עם/ללא קומת מסד מסחר/פעיל. התוכנית קובעת חזית פעילה מסחרית/ציבורית מלווה בקולונדות לאורך דרך השלום ודרך הגבורה. בתכנית נכלל דיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. בנוסף מציעה התוכנית רחבה עירונית בפינת הרחובות וזכות מעבר למעבר ולשהיית הציבור בחצר מרחב המגורים. התוכנית מרחיבה את זכות הדרך לאורך דרך השלום ורחוב עמישב, מקצה שטח ציבורי פתוח למעבר בין דרך השלום ורחוב עמישב, וקובעת שטחים ציבוריים בנויים.

התוכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית ותואמת את תוכנית המתאר המקומית תא/5000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית 507-0951863

שטח התכנית	1.2
------------	-----

6.220 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
--------------	------------	-----

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 (2), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (5), 62 א (9), 62 א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי** תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 181589

קואורדינאטה Y 663662

1.5.2 תיאור מקום

פינת הרחובות דרך השלום, דרך הגבורה ורחוב עמישב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	דרך הגבורה	28	
תל אביב-יפו	דרך השלום	73	
תל אביב-יפו	דרך השלום	75	
תל אביב-יפו	דרך השלום	71	
תל אביב-יפו	עמישב	6	
תל אביב-יפו	עמישב	4	
תל אביב-יפו	עמישב	2	
תל אביב-יפו	עמישב	28	

שכונה תל חיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק	25-27	80

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

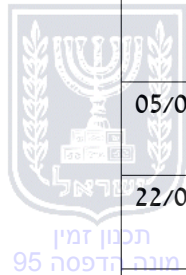
לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 95תכנון זמין
מונה הדפסה 95תכנון זמין
מונה הדפסה 95

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תממ/5</u>	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תוכנית תממ/5 תחולנה על תוכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
<u>תא/5000</u>	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/5000. הוראות תוכנית תא/5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
<u>תא/ג/1</u>	החלפה	תכנית תא/ג/1 לא תחול בתחום תכנית זו.	5705	3996		20/08/2007
<u>תא/ע/1</u>	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/ע/1 ממשיכות לחול למעט דירות בקומת המרתף.	5264	1594		15/01/2004
<u>תא/2399</u>	החלפה	תוכנית תא/2399 לא תחול בתחום תוכנית זו.	3916	3585		29/08/1991
<u>תמא/23/א/4</u> <u>2</u>	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמא/23/א/4. הוראות תוכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תוכנית זו.	6689	1096		07/11/2013
<u>תמא/4/2</u>	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמא/4/2. הוראות תוכנית תמא/4/2 תחולנה על תוכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<u>תא/ח</u>	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/ח ממשיכות לחול.	4978	2239		16/04/2001
<u>תא/1043</u>	החלפה	תוכנית תא/1043 לא תחול בתחום תוכנית זו.	1514			20/03/1969
<u>תא/1658</u>	החלפה	תכנית תא/1658 לא תחול בתחום תכנית זו.	2163	436		06/11/1975
<u>תא/3380</u>	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת	5495	1898		16/02/2006

				בהוראות תכנית תא/3380		
10/05/2006		4150	5526	תוכנית תא/ 3440 "הסדרת שטחי בניה בעת איחוד דירות" מבוטלת בתחום תוכנית זו.	החלפה	<u>תא/ 3440</u>
05/08/1954			364	תוכנית תא/ 367 לא תחול בתחום תכנית זו.	החלפה	<u>תא/ 367</u>
22/02/1951		677	143	תוכנית תא/ K לא תחול בתחום תוכנית זו.	החלפה	<u>תא/ K</u>
11/02/1960		860	138	תוכנית תא/ 306 לא תחול בתחום תכנית זו.	החלפה	<u>תא/ 306</u>
31/01/1957		533	521	תכנית תא/367/א לא תחול בתחום תכנית זו.	החלפה	<u>תא/ 367/ א</u>
29/04/1965		1748	1177	תוכנית תא/ 880 לא תחול בתחום תוכנית זו.	החלפה	<u>תא/ 880</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				רן בלנדר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רן בלנדר		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	רקע		9	04/12/2022	רויטל סטרן	14: 57 14/01/2024	נספח מים וביוב מילולי	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		52	12/02/2024	דניאלה פז	12: 37 21/02/2024		לא
ניקוז	רקע		18	04/12/2022	רויטל סטרן	15: 06 14/01/2024	נספח ניקוז מילולי	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			01/08/2023	דניאלה פז	08: 52 08/02/2024	טבלאות איחוד וחלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		33	01/08/2023	דניאלה פז	16: 22 10/12/2023	נספח טבלאות הקצאה ואיזון	לא
בדיקת הצללה	רקע	1: 1	39	05/05/2021	גלר בלבן אנני	17: 33 25/10/2021		לא
ביוב	רקע	1: 250	1	04/12/2022	גיקי סווידי	16: 18 10/12/2023	נספח מים וביוב	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	01/01/2024	רן בלנדר	11: 01 01/01/2024		לא
ניקוז	רקע	1: 250	1	04/12/2022	גיקי סווידי	16: 17 10/12/2023	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 500	1	12/12/2023	סוזנה וגנסברג	17: 04 12/12/2023		לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1	28	10/02/2022	אדיר אלוויס	16: 10 10/02/2022	סקר עצים ותמונותיהם	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		10/02/2022	אדיר אלוויס	16: 09 10/02/2022	סקר עצים על גבי מדידה	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	14/12/2023	גבי שויער	11: 33 17/12/2023	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	20/11/2023	ברני גטניו	12: 31 20/11/2023		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			אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	5	03-7402526	davidso@africa-israel.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	5	03-7402526	davidso@africa-israel.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רן בלנדר		רן בלנדר אדריכלות חפ 514063890	תל אביב- יפו	תל אביב - יפו		03-4519555	ran@blander.co.il
אגרונום	אגרונום	אדיר אלוויס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)	102	03-9032190	office@adir-nof.co.il
	יועץ סביבתי	גלר בלבן אנני		aviv- amcg	ראש העין	העבודה	27	073-2590279	avivamcg@avivamcg.com
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	BERNI@datamap.com

					גאוגרפיות בע"מ				
lisu@lisu.co.il	03-7524065	8	אזור התעשיה	רמת גן	סוזנה-ליהוא אדריכלות נוף		סוזנה וגנסברג	יועץ נופי	
avivamcg@avivamcg.com	073-2590279	27	העבודה	ראש העין	aviv- amcg		רייכר נתי	יועץ	פרוגרמה
office@lavi-natif.co.il	03-5584505	3	השקמה	אזור	לביא נטיף אלגביש (2014) בע"מ		רויטל סטרן	יועץ תשתיות	
info@pazgroup.co.il	09-9700800	2	המנופים (2)	הרצליה	פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ	1028	דניאלה פז	שמאי	
gabi@matan-eng.co.il	03-5625919	20	בית הלל	תל אביב- יפו	מ.ת.נ מערכות תעבורה		גבי שויער	יועץ תחבורה	

(1) כתובת: הנורית 102, מושב חגור.

(2) כתובת: הרצליה פיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

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
בנייה מרקמית	מבנה או רצף מבנים בגובה התואם להגדרת "בניין גבוה" על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970, וגובהם אינו עולה על 9 קומות כולל קומת הקרקע, קומת הגג וקומה טכנית.
בניין 1	מגדל כהגדרתו בסעיף 1.9 בצפון-מערב התכנית, עד 19 קומות כולל קומת קרקע, קומת גג וקומת גג טכני. בניין הקומות לא יכלול מפלס גלריה כהגדרתה בחוק התכנון והבניה. הבניין פונה לרחוב הגבורה ולדרך השלום וכולל חזית מסחרית. ניתן יהיה להקים את בניין 1 בקיר משותף (מרווח 0) עם בניין 2.
בניין 2	בניה מרקמית כהגדרה בסעיף 1.9 בצפון-מזרח התכנית, הפונה לרחוב הגבורה ולרחוב עמישב. הבניין כולל חזית מסחרית. ניתן יהיה להקים את בניין 2 בקיר משותף (מרווח 0) עם בניין 1.
בניין 3	בניה מרקמית כהגדרה בסעיף 1.9 בדרום-מזרח התכנית, הפונה לרחוב עמישב ולשטח הציבורי הפתוח מדרום.
בניין 4	בניה מרקמית כהגדרה בסעיף 1.9 דרום-מערב התכנית, הפונה לדרך השלום ולשטח הציבורי הפתוח מדרום. הבניין כולל חזית מסחרית.
גובה קומה	גובה קומה כפי יחושב ממפלס הרצפה ועד מפלס הרצפה של הקומה שמעליה, כולל כל המערכות הטכניות, אלמנטים קונסטרוקטיביים וכדומה.
דיוור בהישג יד (דב"י)	דיוור בהישג יד להשכרה במחיר מופחת לתקופה שלא תפחת מ- 25 שנה וב- 40% הנחה בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית.
חזית חמישית	חזית הגג בבניינים מספר 2, 3, 4 שתפותח כגג משותף פעיל ומגונן, ואשר תטופל ותעוצב עפ"י ההוראות בתוכנית זו.
מגדל	בניין התואם להגדרת "בניין רב קומות" על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970, החורג נקודתית מגובה המבנים הסמוכים לו.
מגורים	דירות מגורים לסוגיהן, כולל דיוור בהישג יד.
מפלס הקרקע	מפלס דרך השלום יהיה קומת הקרקע הקובע לעניין חישוב זכויות ומספר קומות למבנים עם חזית על דרך השלום. מפלס רחוב עמישב יהיה קומת הקרקע הקובע לעניין חישוב זכויות ומספר קומות למבנים עם חזית על רחוב עמישב.
קולונדה	רצועה מפולשת, עם או בלי עמודים, בקומת קרקע לאורך החזיתות הצפוניות והמערבית בדופן רחובות דרך הגבורה ודרך השלום.
שימושים בעלי אופי ציבורי	שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות, הרווחה, הקהילה והספורט, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח כגון: גני ילדים פרטיים, מרפאות, מבנים לחוגים ומבנים לפעילות ארגונים מהמגזר השלישי.
שימושים נלווים	שימושים שנדרשים במישרין כדי לשרת את השימוש העיקרי ולאפשר את תפקודו התקין והמלא.
תכסית	היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות אך לא כולל אלמנטי הצללה.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתוכנית המתאר העירונית תא/5000, זאת על ידי פינוי והריסה של 3 מבני מגורים טוריים הכוללים 96 יחידות דיור וכ-8 יחידות מסחריות בקומות הקרקע, ובנייה של 4 מבנים (מגדל עד 19 קומות ושלושה מבנים בבנייה מרקמית עד 8 קומות) הכוללים סה"כ 250 יח"ד. החזית לרחובות השלום והגבורה כוללת קומת מסד פעילה מסחרית/ציבורית. כמו כן הקצאת שטח ציבורי מבונה, הקצאת שטח ציבורי פתוח עבור מעבר בין דרך השלום ורח' עמישב, הגדרת שטח בייעוד שפ"פ בזכות מעבר למעבר ושהיית הציבור, הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורח' עמישב והסדרת חנייה תת קרקעית למגורים, למסחר ולשטחי הציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.
2. קביעת הוראות לפינוי והריסה של שלושה מבני מגורים טוריים קיימים בני 3 קומות מעל קומת עמודים הכוללים 96 יחידות דיור וכ-8 יחידות מסחריות, והקמת 250 יחידות דיור ב-4 מבנים חדשים בהתאם לתוכנית המתאר העירונית תא/5000.
3. קביעת הוראות לייעודי קרקע, ושינוי ייעוד ממגורים א' למגורים ד', דרך, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
4. קביעת זכויות בנייה כמפורט בסעיף 5.
5. קביעת לפחות 10% מסך יחידות הדיור (לפחות 25 יח"ד) עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת, לתקופה של 25 שנה וב-40% הנחה בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.
6. קביעת שטחים מבונים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
7. קביעת שטח ציבורי פתוח בפינת הרחובות דרך השלום ודרך הגבורה, ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור בדרום התוכנית, וקביעת הוראות לגביהם.
8. קביעת הוראות בינוי לארבעה מבנים בני 8 ו-19 קומות, הכוללות גובה, קווי בניין וקומות.
9. קביעת הוראות לחזית פעילה מסחרית/ציבורית מלווה בקולונדה לאורך דרך השלום ודרך הגבורה.
10. קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף לרבות הנחיות לשימור עצים.
11. קביעת הוראות ליצירת זכות מעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה.
12. הרחבת זכות הדרך לדרך השלום ורחוב עמישב וקביעת הוראות והנחיות לפיתוח הרחוב.
13. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
14. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא וניהול נגר.
15. קביעת תנאים בהליך רישוי לרבות הוראות לעריכת תוכנית עיצוב ופיתוח.
16. קביעת הוראות ותנאים למתן תעודת גמר.
17. קביעת הוראות להגדרת שטחים פתוחים לרווחת הדיירים בקומת הגג של המבנים המרקמיים.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101A
שטח ציבורי פתוח	200
שטח פרטי פתוח	101B
דרך מאושרת	400
דרך מוצעת	301, 300
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	301
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	101A
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	200
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	400
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	301, 300
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	101A
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	101B
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	101A
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ד'	101A
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	101A
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	101B
חזית מסחרית	מגורים ד'	101A
להריסה	מגורים ד'	101A
להריסה	שטח פרטי פתוח	101B
להריסה	שטח ציבורי פתוח	200
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201
קו בנין עילי	מגורים ד'	101A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	301, 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	101B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	166	2.67
מגורים 1	6,054	97.33
סה"כ	6,220	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	166.54	2.68
דרך מוצעת	395.42	6.36
מגורים די	4,742.1	76.24
שטח פרטי פתוח	501.81	8.07
שטח ציבורי פתוח	291.75	4.69
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	122.33	1.97
סה"כ	6,219.96	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	קומת קרקע: א. שימושים נלווים עבור כלל השימושים בבניין. ב. במבנים 1,2,4, כהגדרתם בסעיף 1.9, במקומות בתשריט בהם מסומנת חזית מסחרית: שימוש מסחר 1. יחוייב שילוב שימושי מסחר ו/או משרדים ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי ו/או שימוש ציבורי בקומת הקרקע כלפי הרחובות ובגישות ישירה מהרחוב על פי הוראות תוכנית זו, להבטחת חזית פעילה ורציפה. ג. יותרו דירות בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לשטחי פנים מרחב התכנון ושאינן פונות לדרך השלום, לדרך הגבורה ולרחוב עמישב. שטחים ציבוריים מבונים לצרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, משרדים עירוניים, במסגרת השטחים המפורטים בטבלה בסעיף 5 לתכנית זו. יותרו בקומת הקרקע וגם בקומה שמעליה. 2. מעל קומת הקרקע: א. שימושי מגורים. ב. שימוש בחלק מדירת המגורים למשרד אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד לסביבתו. 3. קומת הגג: א. שימושים נלווים עבור כלל השימושים בבניין לרבות מתקנים, מערכות וחדרים טכניים. ב. במבנה 1, כהגדרתו בסעיף 1.9: שימושי מגורים. ג. במבנים 2,3,4, כהגדרתם בסעיף 1.9: גג משותף ופעיל- גגות ירוקים משותפים לרווחת דיירי הדירות, לרבות מועדון דיירים, פרגולות להצללה, שטחי כושר ופנאי, פינות ישיבה, פיתוח, גינון, מתקני משחק. 4. מתחת למפלס הקרקע: א. בקומת המרתף העליונה: כל השימושים והשימושים הנלווים המותרים מעל למפלס הקרקע לא כולל שימושי מגורים ושימושים רגילים. כלל השימושים יתוכננו בתנאי אורור ותאורה טבעיים ככל הניתן, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית ובאישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה. ב. חנייה, שטחי תפעול, אחסנה, לוגיסטיקה, מיגון. 5. באזור המסומן תחת הנחיות מיוחדות: א. שטחים פתוחים שישמשו את צרכי השטח הציבורי המבונה בבניינים 3 ו-4 דוגמת חצר גן ילדים/אחר והכל בהתאם לשימוש שיקבע בעת הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח. ב. השימוש בחצר יהיה עבור שימושים ציבוריים ולא יותר שימוש בלעדי מגודר/או מקורה עבור שימושים סחירים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח

1. במרחב התכנית תותר הקמת ארבעה בניינים - בניינים 1-4 כמפורט בהגדרות בסעיף 1.9.

2. בתחום התכנית יותרו עד 250 יח"ד. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

א. שטח ממוצע עיקרי ליחידת דיור יהיה 68 מ"ר. ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי תתאפשר המרת הפרש השטחים בין שטח המרחב המוגן הדירתי (שטח מרחב מוגן דירתי לצורך החישוב - לא יעלה על 12 מ"ר) לשטח המרחב המוגן הקומתי לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה שטח הדירה + ההפרש. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יחידות דיור.

ב. תמהיל שטחי הדירות:

(שטח דירה: שטח עיקרי+ממ"ד או שטח עיקרי במידה ומתוכנן פתרון מיגון מחוץ לדירה)

לפחות 15% מהדירות יהיו בשטח של עד 65 מ"ר.

לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח של 66-83 מ"ר

לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח של 84-105 מ"ר

לפחות 10% מהדירות יהיו בשטח של 106 מ"ר ומעלה.

שטח דירה מינימלי: 40 מ"ר.

תמהיל שטחי הדירות הסופי ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.

3. גובה קומות:

א. גובה קומת הקרקע בחזית המסחרית/ פעילה לדרך השלום ודרך הגבורה לא יפחת מ-4.5 מ' ולא יעלה על 6 מ'.

ב. גובה קומת הקרקע בחזית לרח' עמישב יהיה עד 5.5 מ'.

ג. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'.

ד. גובה קומות טכניות ייקבע בהתאם לחתך המערכות הטכניות.

ה. הגובה הסופי ייקבע בהתאם במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.

4. מפלס הכניסה הקובעת של כל בניין ייקבע בתכנית העיצוב והפיתוח.

הכניסות לבנייני המגורים יהיו מדרך השלום, דרך הגבורה ורחוב עמישב או בקרבה ישירה אליהם, ולא מהחצר הפנימית.

5. בבניינים 3 ו-4 יותרו שטחי ציבור בקומת הקרקע ובקומה מעל. תותר יצירת קומה דו מפלסית למקסום השטחים הציבוריים במבנה 4.

6. מרחקים מינימליים בין הבניינים, בכלל התוכנית, כאשר הבינוי כולל בניינים נפרדים שאינם צמודים:

א. מרווח בין שני בניינים בבנייה מרקמית בהתאם להגדרה בסעיף 1.9 לא יקטן מ-8 מטרים.

ב. מרווח בין בניה מרקמית ומגדל כהגדרתם בסעיף 1.9 לא יקטן מ-12 מטרים.

מרווחים אלה ימדדו מהמישור החיצוני ביותר, כולל מרפסות, בליטות וכל אלמנט אחר.

ניתן יהיה להקים את בניין מס' 1 בצמוד לבניין מס' 2 בקיר משותף (במרווח 0), כמתואר בנספח הבינוי. ככל שיוחלט לתכנן בניינים נפרדים, המרווח ביניהם ישמור על מרחק מינימלי כמפורט לעיל.

7. יותר שטח קומת המגורים האחרונה עד 100% תכסית הקומה הטיפוסית וכפי שיקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.



8. פתרון פינוי האשפה יוצע בקונטור המבנים ויקבע בתוכנית העיצוב והפיתוח.

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

א. לא יותר שימוש בלעדי בשטחים פתוחים ו/או חצרות לדירות, למעט מרפסות בהיטל מרפסות בקומות מעליהן.

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

ג. מפלס הדירות יהיה מוגבה ממפלסי הפיתוח סביבן, אך לא יעלה על 0.5 מטרים ממפלס הפיתוח מחוץ לדירה.

ד. לא יותרו חיבור או שימוש בלעדי של קומת המרתף העליונה או חלקים ממנה לדירות הקרקע.
ה. דירות בקומת הקרקע יופנו למרחב הפנימי בלבד ולא לכיוון הרחובות.

10. מחסנים:

יותרו הקמת מחסנים דירתיים בתת הקרקע בלבד ובשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ליחידת דיור.

11. דיור בהישג יד במחיר מופחת (דב"י):

א. לפחות 10% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפקחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה על שינויו ולמדיניות העירונית התקפה בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.

ב. 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.

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

ד. שטח יחידת דיור מקסימלי לא יעלה על 100 מ"ר (שטח דירה עיקרי + ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה).

ה. תמהיל ושטח יחידות הדיור בהישג יד ושטח הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתוכנית (להוציא דירות מעל 100 מ"ר). תמהיל ושטח יחידות הדיור הסופי יקבע תוכנית עיצוב ופיתוח.

ו. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד' והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים.

ז. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה במגוון קומות וכיוונים.

מיקום סופי יקבע במסגרת תוכנית העיצוב

ח. הוראות התוספת השישית יחולו על שימוש זה.

בינוי ו/או פיתוח

12. מרפסות:

א. שטח המרפסות יהיה כמפורט בטבלה בסעיף 5. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטח הכולל של כל המרפסות למגורים כולל מרפסות גג מקורות לא יעלה על 10 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

ב. ניתן לבחון במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף יכלל בשטחים העיקריים המותרים בתוכנית.

- ג. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי בהתאם לתקנות התכנון והבניה כולל קומת המגורים האחרונה (מתחת לגג המגוון והפעיל).
- ד. לא תותר סגירת מרפסות.
- ה. לא תותר הבלטת מרפסות מגבול המגרש מעל המגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח.

13. מי נגר וחלחול:

- א. יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרשים נקיים מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנויים מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים. חישוב אחוז השטח הנקי והפנוי עבור תאי שטח 101A (מגורים ד') ו-101B (שטח פרטי פתוח) ייעשה במשותף לשני התאים יחד מסך השטחים.
- ב. 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.

14. החצר הפנימית המגוננת בזכות מעבר:

- א. החלל הפנימי בבית המגורים יפותח כחצר מגוננת לרווחת הציבור ויסומן בזכות מעבר למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים. ממדי החצר הסופיים ומאפייני הפיתוח ייקבעו בתוכנית עיצוב אדריכלי.

- ב. בשטח החצר הפנימית המגוננת בזכות המעבר, יותרו כלל השימושים המותרים בשטחים הציבוריים הפתוחים בתכנית זו, לרבות גינות, שבילי הליכה, פיתוח סביבתי הכולל נטיעות, גינון, ריהוט גן ורחוב, תאורה, מתקני משחק, מתקני נופש, כושר וגן, אלמנטי מים, פסלים, מתקני הצללה לרבות פרגולות, מעקות, קירות תומכים, אלמנטי פיתוח ונוי עיצוביים, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים וכיוצ"ב וכפי שיתואם בתוכנית העיצוב.

15. פריסת השימושים:

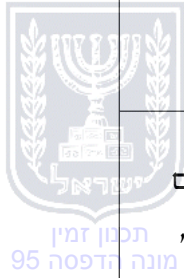
- א. בקומת הקרקע של שלושת הבניינים הפונים לדרך השלום ודרך הגבורה תתוכנן חזית מסחרית/פעילה מלוות רחוב לכיוון הרחובות. יותר חיבור יחידות מסחריות לקומת המרתף העליונה.
- ב. תובטח הפרדה של כניסות ומערכות המגורים והמסחר.
- ג. תובטח הפרדה של מתקני אצירת פסולת של המגורים ממתקני אצירת פסולת של שימושי המסחר. יותר מוקד פינוי אשפה אחד משותף.
- ד. בנוסף לאמור לעיל, במגרשים בהם מתקיים עירוב שימושים מכל סוג, פתרון הבינוי יבטיח מניעת מטרדים הדדיים ככל הניתן, לרבות: הפרדת כניסות, מבואות ומערכות תנועה אנכית, הפרדת פתרונות תנועה וחניה, הפרדת מערכות תשתית, הפרדת פתרונות תברואה ואצירת אשפה, פתרונות למניעת מטרדים אקוסטיים בין השימושים, השפעת קרינה וכולי.
- ה. אחסנה וחניה יותר מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד.
- ו. חללים ומתקנים טכניים, ושטחי אחסנה, לא ימוקמו כלפי חזיתות קדמיות ו/או כלפי המרחב הציבורי.
- ז. איכות אוויר: לא יתוכננו שימושים רגישים בשטחי ציבור הפונים לרח' דרך השלום.

מרתפים

1. קווי הבניין למרתפים יהיו בתחום קווי הבניין העיליים למעט בדופן דרך הגבורה, וכפי שמפורט בתשריט לקו בניין תת קרקעי, ובתנאי עמידה בסעיפים 6.5 בניה ירוקה ו-6.7 ניהול מי נגר.
2. השפלת מי תהום, ככל שתדרש, לצורך חפירת מרתפים, בכפוף לחו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.
3. לא יותר אוורור מרתפים לכיוון שטחים בזכות המעבר לאורך הרחובות, שטחים פרטיים

פתוחים בזכות מעבר, שטחים ציבוריים פתוחים וכול אזור מעבר ושהיית אנשים. בחינת אוורור מרתפים לכיוון זכות המעבר בחלק הפנימי של מרחב התכנון (החצר הפנימית) תבחן במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

4. יבוצעו הכנות עבור הטענת רכבים חשמליים בחנייה התת קרקעית.



ד

גגות

1. גגות הבניינים בבנייה מרקמית, בניינים 2, 3 ו-4 כהגדרתם בסעיף 1.9, יפותחו כגגות פעילים ומגוננים וישולבו בהם שימושים לרווחת ופנאי כלל הדיירים דוגמת גינות לרבות נטיעת עצים, בריכות, שטחי פנאי ונופש וכיוצ"ב.
2. יתוכנן גג מועיל מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחולי") על פי סעיף בנייה ירוקה בהוראות התכנית.
3. על גבי הגגות יותרו פרגולות/ חממות/ סגירות חורף. אופי הסגירות ייקבע בתוכנית העיצוב והפיתוח.
4. שטחי הפרגולות/ חממות/ סגירות חורף בגגות המשותפים, הפעילים והמגוננים יהיו כמפורט בטבלת הזכויות.
5. הנגישות לגגות הירוקים תהיה באמצעות מדרגות ומעלית.
6. מעל הגגות הירוקים לא תותר הקמת מבנים או מתקנים טכניים על גג הבניין, למעט תאים פוטו וולטאים ו/או דודים וקולטי שמש, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש ע"פ כל דין.
7. בבניין 1 בלבד כהגדרתו בסעיף 1.9, תותר הקמת דירות גג בקומת הגג. לא תותר תוספת קומות, יחידות דיור ו/או שטחי בניה מעבר למפורט בטבלה 5.
8. תותר הקמת מתקנים טכניים בקומת הגג ומעליה, ובלבד שישתלבו כחלק מהעיצוב הכללי של המבנה ותובטח הסתרתם מהרחוב, ובכפוף לחוות דעת אקוסטית. ככל שהמתקנים יותקנו בקומה טכנית, זו תיחשב במסגרת מניין הקומות. לא יוצבו מתקנים טכניים על הגגות באזורים הפעילים. המתקנים הטכניים יתוכננו בשטח מינימלי לטובת תכנון הגג המועיל.
10. תותר הקמת פרגולות בנויות (מבטון או כל חומר אחר כפי שייקבע בתכנית העיצוב) בקומת הגג כחלק מהשטחים הכלולים בטבלת הזכויות.



ה

הוראות פיתוח

שטחי ציבור בנויים

1. חזית המבואה של המבנה הציבורי לרחוב תהיה שקופה לכל גובה המבואה. אורך החזית לרחוב תהיה בהתאם להנחיות המרחביות.
2. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% לשטח הציבורי.
- לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חניה לטובת השימוש הציבורי על פי תקן תקף בעת הוצאת היתר הבניה.
3. היקפם הסופי של השטחים הציבוריים שייבנו ומיקומם יקבעו בתוכנית העיצוב והפיתוח בהתאם לשימושים הציבוריים שיבחרו.
4. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתוכנית העיצוב.
5. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב תהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.
6. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשטחים הסחירים, כפי שיאושר בתוכנית העיצוב.
7. לא תותר העברת תשתיות בשטחים הציבוריים עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות אנכיות כאמור, יועברו התשתיות במרוכז ובתיאום עם



	המפקח על הבנייה. 8. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתוכנית העיצוב. 9. תוכנית העיצוב תקבע הנחיות הצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים. 10. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע. 11. יש לקבוע מקומות חניה לשטחים הציבוריים במפלס קומת המרתף העליונה ככל הניתן ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. תקן החניה לדו גלגלי יהווה תקן מינימום. 12. תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה (לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תוכנית העיצוב). 13. גובה רצפה-רצפה בשטח הציבורי יהיה 4.5 מ' ונטו 3 מ' בשטחים הציבוריים. 14. תותר הקמת גדר למוסד הציבור בשטח המוצמד לו בחזית.	
ו	פיתוח סביבתי 1. השטח שבין הבניינים יפותח כשטח רציף ומגונן ללא אמצעי תיחום וברציפות לשטח הפתוח בתאי שטח 200, 201, 101B והרחובות בהיקף. השטח יפותח כהמשכי ונגיש לאור הפרשי הטופוגרפיה המשתנים מדרך השלום אל רחוב עמישב. 2. רוחב המעבר הפנוי מכל מכשול בשטחים בזכות המעבר לא יפחת מ-3 מ' לצורך הבטחת רצף הליכה. 3. יותרו בשטח הפתוח: גינון ונטיעות, ריהוט גן, פרגולות, עמודי תאורה, ריצוף ו/או חיפויי קרקע שונים, שבילים ורחובות, מתקני אופניים, מערכות ותשתיות, רחבות כיבוי אש. 4. רחבות להולכי רגל, מדרכות הרחובות והשטחים הפתוחים יאפשרו בתי גידול לעצי צל. 5. עומק אדמה גננית רציפה מעל לחניון עבור בתי גידול לעצים לא יפחת מ-1.50 מ'. 6. בתי הגידול לעצים לא יפחתו מ-24 מ"ק אדמה לעץ. 7. פיתוח השטחים הפתוחים, מיקום והיקף בתי הגידול יקבע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח ובהתאם למדיניות העירונית.	
ז	תנועה 1. לא תותר הקמה של יותר מרמפת גישה אחת לרכב למרתף החנייה בתחום התכנית. 2. גישה לרמפת הכניסה לרכבים תתאפשר מרחוב עמישב בלבד. 3. רמפת הגישה לחניון תעשה בתחום קווי הבניין בתכנית הבינוי בלבד ולא בשטח הפתוח כך שתהווה חלק ממעטפת הבניין. 4. מיקומה הסופי של הרמפה יקבע בתכנית העיצוב והפיתוח.	
ח	זכות מעבר 1. תינתן זכות מעבר לטובת הציבור 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע בכל ימות השנה, למעבר, שהייה ושימושים ציבוריים בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה בכלל השטח הפתוח לרבות ברחובות בהיקף התכנית דרך השלום, דרך הגבורה ורחוב	

עמישב עד חזיתות המבנים, בכל שטח הקולונדה לדרך השלום ולדרך הגבורה ברוחב 4 מ', בשטח הפרטי הפתוח על פינת הרחובות דרך השלום ודרך הגבורה ובין המבנים בקרקע בחצר הפנימית, כמסומן בתשריט.

2. רוחב זכות המעבר לא יפחת מ-3 מ' לאורך רחוב עמישב, יהיה בין 2-4 מ' לאורך דרך הגבורה, ולא יפחת מ-4 מ' בשטח המגרש ולאורך דרך השלום, זאת בנוסף לשטח בכות מעבר בשטח הקולונדה בחזיתות המסחריות לשיקול דעת הועדה לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.
3. מיקומה ושטחה הכולל של זכות המעבר ייקבע סופית בתכנית עיצוב והפיתוח ולא יפחת מ-1,500 מ"ר במידה וייקבע שימוש בשטחי הציבור הבנויים שאינו מצריך הצמדת חצר, שטחה הכולל לא יפחת מ-1,760 מ"ר ותובטח אפשרות מעבר לציבור גם אל השצ"פ בדרום מרחב התכנון, ולשיקול דעת מהנדס העיר.
4. בתחום זכות המעבר יותר פיתוח נופי וסביבתי, נטיעת עצים, שבילים ורחבות מרוצפות, שבילי להולכי רגל ורוכבי אופניים, ריהוט גן ורחוב, עמודי תאורה, מתקני אופניים, משחק והצללה וכיוצ"ב.
5. שטחי זכות המעבר המחברים בין רחוב עמישב לדרך השלום ישמרו על המשכיות ונגישות לאור הפרשי הטופוגרפיה המשתנים.
6. באזורים עם זכות מעבר לטובת הציבור לא יותרו פתחים להכנסת והוצאת אוויר, שחרור אגוזים וגנרטורים והקמת חדרי שנאים.

ט

מסחר

סימון מהתשריט : חזית מסחרית

1. במקומות בהם מסומן בתשריט חזית מסחרית תחויב חזית מסחרית כהגדרתה בתכנית זו. החזית המסחרית/ ציבורית/פעילה בדרך השלום ודרך הגבורה, לא תפחת מ-70% מהאורך המסומן בתשריט התוכנית.
2. הכניסות לשטחים המסחריים ולמבואות המגורים תהיינה נפרדות ותמוקמנה כלפי הרחוב.
3. המרווח הקדמי בין גבול המגרש לבין החזית המסחרית בפועל יתוכנן כהמשך רציף ונגיש של המדרכה, באופן המבטיח תנועה חופשית של הולכי רגל ללא גדרות ומעקות וללא מדרגות. בשטח זה תירשם זכות מעבר למעבר ולשהייה של הולכי רגל ורוכבי אופניים בהתאם להוראות סעיף 6.14 "זכות מעבר".
4. בתחום המרווח הקדמי תותר פעילות מסחרית לצורך שימושי הסעדה ושיבה, שיהוו חלק מיחידות המסחר.
5. בקומת הקרקע של תאי השטח המסומנים בחזית מסחרית תותר הקמת יציע (גלריה) כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה. ככל והיציע יעמוד בהגדרות תקנות התכנון והבניה - הוא לא יחשב כקומה במניין הקומות. שטחי היציע יחושבו מתוך סך שטחי הבניה במגרש כמפורט בטבלה 5.
6. החזית המסחרית תקורה בקולונדה או גגון לטובת הגנה על המשתמשים. יותר קירוי בגגון הבולט עד 2 מ' מקו הבניין העילי, לאורך החזית המסחרית לצורך הצללה למעבר הולכי רגל.
7. במקרה של הקמת קולונדה בחזיתות המסחריות, יישמרו התנאים הבאים :
 - א. רוחב הקולונדה לא יפחת מ-4 מטרים ברוטו.
 - ב. תרשם זכות מעבר למעבר ושהיה בתחום הקולונדה עד לקירות המבנה.
 - ג. ריצוף שטחי הקולונדה יהיה המשכי למדרכות, הן בגבהים והן בסוג הריצוף.
 8. חובה בכל בניין הכולל חזית מסחרית להקים פיר ארובה פנימי, לטובת האפשרות להקים בתי אוכל במפלס הרחוב במבנים הכוללים חזית מסחרית, או פתרון אחר לכלל שטחי המסחר לשביעות רצון מהנדס העיר. לכל עסק בית אוכל / חנות תהיה אפשרות להתחבר לארובה זו. פתרון הנידוף יתייחס למרחק והפרשי גבהים בין המבנים.

י	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות 1. תתאפשר סגירת שטח זה לציבור כך שישמש את משתמשי השב"צ בבניינים 3 ו/או 4 והכל בהתאם לשימוש הציבורי שיקבע לעת הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח. במידה ויקבע שימש עבור גן ילדים/או כל שימוש אחר ציבורי אחר המצריך הצמדת חצר ישמש אזור זה לחצר ויקורה בהתאם לדרישות. 2. יותר שינוי בצורת השטח עליו חלות ההנחיות במסגרת תכנון מפורט ובתוכנית עיצוב אדריכלי ובתנאי שישמר שטח מינימלי נדרש ע"פ הוראות תוכנית זו. סימון זכות מעבר בתשריט הנו עקרוני בלבד. המיקום המדויק, צורתם ומימדי השטחים בזכות המעבר יקבעו ויתואמו בשלב הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי.

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	1. שטחים פתוחים לרווחת הציבור לרבות גינות, שבילי הליכה, שבילי אפניים וכו'. 2. פיתוח סביבתי הכולל נטיעות, גינון, ריהוט גן ורחוב, תאורה, מתקני משחק, מתקני נופש, כושר וגן, אלמנטי מים, פסלים, מתקני הצללה לרבות פרגולות, מעקות, קירות תומכים, אלמנטי פיתוח ונוי עיצוביים וכיוצ"ב. 3. מתקנים טכניים תת קרקעיים וכיסויים מעל הקרקע, תשתיות תת קרקעיות, מתקנים לאיסוף מי נגר.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי 1. השטח יפותח באופן המשכי ורציף לתא שטח 201, לזכות המעבר בתא שטח 101A, לגבולות התכנית ולמגרש עצמו, ובהתאם להפרשי הטופוגרפיה הקיימים, ויאפשר מעבר מרחוב עמישב לדרך השלום. 2. רוחב המעבר הפנוי לא יפחת מ-3 מ' לצורך יצירת רצף הליכה. 3. פיתוח ועיצוב השטח הציבורי הפתוח, לרבות מפלסי הפיתוח, עיצוב המבנים והמתקנים והסתרתם וכולי, ייקבעו בתוכנית העיצוב האדריכלי בהתאם להנחיות העירייה. 4. תותר הקמת מצללות ו/או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קירות בשטח בניה של עד 175 מ"ר. 5. לא יותר מעבר של תשתיות מעל ומתחת לפני הקרקע למעט תשתיות המשרתות את צרכי השטח הציבורי הפתוח. 6. לא תותר התקנת חדרי שנאים המשמשים את המגרשים הפרטיים ביעוד זה. 7. תובטח רציפות מפלסית, ללא הפרש טופוגרפי או גידור, עם המגרש הסמוך מדרום לתוכנית על מנת ליצור מעבר רציף והמשכי. 8. לא יוצבו ריהוט גן ורחוב, מתקני משחקים ומתקני נופש ואימון מעל/ליד חדרי שנאים, ככל שיתוכננו. 9. לא יותרו הוצאות אוויר מחניונים, פליטת אגוז וגנרטורים בתחום תא השטח.
4.3	שטח פרטי פתוח



4.3.1	שימושים
	1. כלל השימושים כמפורט בייעוד "שטח ציבורי פתוח". 2. רחבה עירונית מרוצפת ו/או מחלחלת. 3. מעבר רכב חירום. 4. ריהוט למסחר באזורים ייעודיים שיוגדרו לכך בתכנית העיצוב האדריכלי.
4.3.2	הוראות
א	מרתפים 1. תיאסר בניית מרתפים בתחום השטח הפרטי הפתוח.
ב	פיתוח ונוף 1. שטח זה יפותח כשטח מרוצף מחלחל משולב בשטחי גינון ונטיעות, ויפורט בשלב תוכנית העיצוב. 2. רוחב המעבר הפנוי לא יפחת מ-3 מ' לצורך יצירת רצף הליכה. 3. ידרש שימוש בריצוף מחלחל, וכן באדמה גננית המאפשרת חלחול. 4. לפחות 15% מסך שטח תאי שטח 101A ו-101B (מגורים ד' + שטח פרטי פתוח) יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכנית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים. 5. ככל שיתוכננו מתקנים הנדסיים ו/או מתקני תשתית בתחום ייעוד זה, אלה יוקמו בתת הקרקע בלבד ולא יהיו בקרבת אזורי מעבר או שהייה של אנשים. עיצוב המבנים והמתקנים והסתרתם יגובש יחד עם התכנון הנופי בשלב תוכנית העיצוב האדריכלי. 6. לא יוצבו ריהוט גן ורחוב, מתקני משחק ומתקני נופש וגן מעל/ליד חדרי שנאים, ככל שיתוכננו.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בדרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בדרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
4.5.2	הוראות
א	פיתוח ונוף כניסות רכב למגרשים יבוצעו במפלס המדרכה באופן שיבטיח את רציפותה.
4.6	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

שימושים	4.6.1
1. כלל השימושים כמפורט בייעוד "שטח ציבורי פתוח". 2. לא יתוכננו שימושים רגילים בשטחי ציבור הפונים לרח' דרך השלום. 3. חצרות לטובת שטחי ציבור מבונים והקמת גדר כחלק מהמשטח המוצמד לשטחי הציבור המבונים כפי שיקבע בתכנית עיצוב ופיתוח.	
הוראות	4.6.2
פיתוח ונוף 1. המגרש ישמש בחלקו או במלואו כשטח ציבורי פתוח ובחלקו או במלואו כשטח למבנים ומוסדות ציבור. 2. החלוקה המדויקת בין השימושים כאמור מעלה, וכן הוראות הבינוי והפיתוח ייקבעו במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח. 3. במידה ולא יפותח השטח עבור חצר למבנים ומוסדות ציבור, יפותח מלוא תא השטח כשטח ציבורי פתוח במלואו ובהתאם להוראות הפיתוח של השטח הציבורי הפתוח בתכנית זו. 4. יותר קירוי תא שטח לטובת הגנה על החצרות מנפילת חצרות.	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	101A	4743	(1) 17135	(2) 7340	22290	(3) 250	(4) 73	(5) 19	5	(6) 2500	
מגורים ד'	מגורים ד'	מסחר	101A	4743	500	250	100						
מגורים ד'	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	101A	4743	(7) 800	200	300			4	4		

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. זכויות הבניה בטבלה זו הן מקסימליות ולא תתאפשר תוספת זכויות מכוח תכניות אחרות.

ב. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט: לכיוון דרך השלום 8 מ' בקרקע, 4 מ' עילי; לכיוון דרך הגבורה 8-6 מ' בקרקע בהתאם למסומן בתשריט, 4 מ' עילי; לכיוון רחוב עמישב 3 מ'; לכיוון השטח בייעוד "שטח פרטי פתוח" 4 מ' בקרקע וקו בניין עילי 0; קו בניין 0 לכיוון השטחים בייעוד "שטח ציבורי פתוח" ו-"שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור". קווי בנין לקומות המרתף יהיו כמפורט בתשריט ובהתאמה לקווי הבניין העיליים, להוציא קו הבניין לרח' עמישב בו יותר קו בניין 0.

ג. תותר הבלטת מרפסות לקו בניין קדמי לרחובות. לא תותר הבלטת מרפסות מעל שטחים בייעוד "שטח ציבורי פתוח" ו/או "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" ו/או מעבר לגבול המגרש.

ד. לא יתאפשר ניוד שטחים (עיקרי או שירות) מתת הקרקע לעל הקרקע, האמור יהווה סטייה ניכרת. בשל הבדלי הטופוגרפיה, הבינוי מעל הקרקע לא יכלול זכויות שאפשריות מתחת לכניסה הקובעת.

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

ו. עבור שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 101A (שטחי ציבור מבונים) בלבד, תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים וההפך.

ז. מתוך שטחי בניה למבנים ולמוסדות ציבור בתא שטח 101A (שטחי ציבור מבונים): ניתן יהיה להמיר עד 5% לטובת שימושים סחירים הנלווים לשימוש לצרכי ציבור.

ח. תותר המרה של שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע בסעיף 4.1.1 לעיל, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף להליך של פרסום תכנון זמין מונה הדפסה 95

לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי שירות הנחוצים לתפקוד הבניין.

ט. בתא שטח בייעוד "שטח ציבורי פתוח" ניתן יהיה להוסיף עד 175 מ"ר עבור מצללות או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קיר.

בתא שטח בייעוד "שטח פרטי פתוח" בזכות המעבר לציבור, ניתן יהיה להוסיף עד 300 מ"ר עבור מצללות או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קיר.

י. מתוך סל השטחים בתוכנית יוקצה שטח עבור קולונדה בעומק 4 מ' לאורך דרך השלום.

יא. לשטחי הציבור המבונים תוצמד חצר בשטח נטו שלא יפחת מ-250 מ"ר. בשטח המוצמד לשטחי הציבור המבונים תותר הקמת גדר.

יב. בשטח החצרות המוצמדות לשטחי הציבור, ניתן יהיה להוסיף עד 250 מ"ר עבור סככות צל ומצללות למניעת נפילת חפצים, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות. שטחים אלה יהיו מעבר לקבוע בטבלה.

יג. לפחות 10% מכלל יחידות הדירור שהם 25 יח"ד יוגדרו כדירות בהישג יד. שטח דירה ממוצע יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל הדירות בפרויקט והכל בהתאם לסעיף 4.1 (י) ס"ק 4 בהוראות התכנית.

יד. שטחי השירות בתת הקרקע בתא שטח 101A, ישמשו את כלל השימושים בתא השטח.

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

טז. בקומות הגג המשותף ירוק ופעיל ולצורך פיתוחו לרווחת הדיירים תתאפשר הקמת פרגולות שאינן מהוות סיכוך מלא, בהתאם לתקנות.

יז. חריגה ממספר הקומות כפי שמפורט בהערות לטבלה זו תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

יח. שטחי הגלריה/יציע יחושבו מתוך סך שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5, וישמשו למסחר ו/או מבני ציבור בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך שטחים אלו יוקצו לפחות 80 מ"ר מתוך השטח העיקרי לטובת מרחב משותף לרווחת כלל הדיירים כגון מועדון, מרחבי עבודה, חדר כביסה וכדומה.

(2) תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים בהיקף של עד 200 מ"ר עבור שטחים משותפים לרווחת הדיירים. שימוש אחר בשטחים אלה יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

(3) שטח דירה ממוצע בכל שטח התוכנית יהיה 68.5 מ"ר שטח עיקרי. תמהיל יחידות הדיור כולל מרכיב דיור בהישג יד ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ובהתאם למדיניות העירונית לנושא זה, אך לפחות 20% מיחיד יהיו יחיד קטנות בשטח של עד 65 מ"ר פלדלת (עיקרי + שירות).

(4) לבניין 1: עד 73 מטרים מעל הכניסה הקובעת. לבניינים מרקמיים 2, 3 ו-4: עד 35 מעל הכניסה הקובעת.

(5) בהתאם לסעיף 1.9 להוראות התוכנית בנין 1 (מגדל) עד 19 קומות סה"כ (כולל קומת קרקע, קומת גג וגג טכני), בניינים 2, 3 ו-4 (בנייה מרקמית) עד 9 קומות סה"כ (כולל קומת קרקע, קומת גג וגג טכני). מתקנים טכניים על הגג, חדר מדרגות מקורה ליציאה לגג, והצללה כחלק מגג פעיל ומגוון, לא יחשבו במניין הקומות.

(6) שטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 10 מ"ר כפול מספר יחידות הדיור. שטחן של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר. לא יתאפשר ניווד שטחי המרפסות לטובת שימושים אחרים וכל שימוש אחר בהם ייחשב כסטייה ניכרת. ניתן לאשר מרפסות גדולות יותר אולם שטחן מעבר לאמור לעיל ייכלל בשטחים העיקריים המותרים בתוכנית. ככל ויוקמו מרפסות בקומת הקרקע, שטחן ייכלל במניין השטחים עבור מרפסות והן ייבנו בהיקף התכסית המותר.

(7) לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך השטחים הציבוריים הבנויים (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי הבנוי העל קרקעי ובנוסף לשטחי שירות תת קרקעיים לשטחי החניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

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

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

ב. תכנית העיצוב והפיתוח תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ותכלול את הנושאים הבאים ונושאים אחרים שימצאו נחוצים לצורך עמידה בתנאי הנחיות אלה:

1. זכות המעבר:

מיקומן הסופי, צורתן וממדי השטחים, לרבות התייחסות לממשק שבין זכות המעבר למדרכה הציבורית ולשטחים ציבוריים.

2. הוראות בינוי:

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

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

3. פיתוח ונוף:

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

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

ג. מיקום הגגות המגוננים בהתאם לסעיף 6.7 "הוראות בינוי" סעיף קטן ב'.

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

5. דירות בהישג יד תמהיל שטחי הדירות ומיקומן.

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

7. פריסת השימושים בקומת הקרקע, מיקום חדרי טכניים לרבות ארובות, פתחים ותריסי אוורור, מתקנים הנדסיים, מיקום חדרי טרפו, מסתורי כביסה, מאגרי גז, ניקוז ומים, מגופים

ראשיים וכו', שטחים משותפים לדיירים, מסחר, אלמנטים עיצוביים כגון שילוט, יציאות מחניון וכו'.

8. ניהול מי נגר :

פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקני"מ 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 שיידרשו, ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.

9. דרכים, תנועה וחנייה :

א. קביעת מיקומה הסופי של הרמפה ופתרונות החניה לרכב פרטי, רכב דו גלגלי ואפניים - על ותת קרקעיים בהתאם להנחיות אדריכל העיר ומדיניות העירייה התקפה לעת הגשת התכנית..
ב. קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, פריקה וטעינה, מעבר רכב חירום וכניסות החניון, שבילי אפניים וחניות אופניים בתחום התכנית.
ג. כניסה/יציאה לאופניים לחניון התת קרקעי (ברמפה, מעלית, או פתרון משולב בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו)
ד. תיאום כלל נושאי התנועה מול אגף התנועה.

10. איכות סביבה :

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

11. אנרגיה ובנייה ירוקה :

פירוט יישום מסקנות סקר האנרגיה לרבות : אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית.
הצגת הפתרונות העקרוניים לנושאים סביבתיים ולבנייה ירוקה בהתאם להוראות סעיף 6.5 "בנייה ירוקה" סעיף קטן א' -"בנייה ירוקה" ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. בהתאם, תכלול תכנית עיצוב ופיתוח התייחסות לנושאים הבאים : הצללה (של המבנים במתחם התכנון ושל מבנים סמוכים), נוחות טרמית, משטר רוחות, אורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכו'.

6.2 עיצוב אדריכלי

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

6.3 בינוי ו/או פיתוח

סימון בתשריט : חזית מסחרית

1. חזית מסחרית כמסומן בתשריט תחוייב חזית מסחרית/פעילה בה ישולבו בקומת הקרקע שימושי מסחר ו/או משרדים ו/או שימוש ציבורי ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי כמפורט בסעיף 4.1.1 ס"ק 5 השימושים המסחריים יותקנו לאורך לפחות 70% מחזית המבנה בקרקע.

תותר גמישות של עד 20% בהוראה זו לעת תוכנית העיצוב, לשיקול דעת הועדה המקומית.

2. הכניסות לשטחים המסחריים ולמבואות המגורים תהיינה נפרדות ותמוקמנה כלפי הרחוב.

3. תותר הקמת יציע (גלריה) כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה. ככל והיציע יעמוד בהגדרות תקנות התכנון והבניה - הוא לא יחשב כקומה במניין הקומות. שטחי היציע יחושבו מתוך סך שטחי הבניה במגרש כמפורט בטבלה 5. שטחי הגלריה ישמשו למסחר ו/או תעסוקה ו/או שימוש ציבורי ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי בלבד.

4. המרווח הקדמי בין גבול המגרש לבין החזית המסחרית בפועל יתוכנן כהמשך רציף ונגיש של המדרכה, באופן המבטיח תנועה חופשית של הולכי רגל ללא גדרות ומעקות וללא מדרגות. בשטח זה תירשם זכות מעבר ושהיית הציבור ובהתאם להוראות סעיף 6.14 "זכות מעבר".

5. בתחום המרווח הקדמי תותר פעילות מסחרית לצורך שימושי הסעדה ושיבה, שיהיו חלק מיחידות המסחר.

6. החזית המסחרית תקורה לטובת הגנה על המשתמשים, באמצעות קולונדה או נסיגה בקומת הקרקע עם או ללא עמודים במישור החזית, כפי שייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.

7. במקרה של הקמת קולונדה בחזיתות המסחריות, יישמרו התנאים הבאים:

א. רוחב הקולונדה לא יפחת מ-4 מטרים ברוטו.

ב. תרשם זכות מעבר ושהיה בתחום הקולונדה עד לקירות המבנה.

ג. ריצוף שטחי הקולונדה יהיה המשכי למדרכות, הן בגבהים והן בסוג הריצוף.

8. יותר חיבור אנכי פנימי בין השטחים למסחר בקומת הקרקע ובקומת המרתף העליונה לטובת רציפות הפעילות המסחרית בין הקומות.

פיתוח ונוף

6.4

1. הוראות פיתוח במגרש המגורים:

1.1. במרחב הפתוח לא יוקמו גדרות ולא יותרו רמפות ומדרגות שלא לצורך. כל הפרשי הגובה יפתרו בתוך המגרש או במבנים עצמם על ידי התאמת מפלסי הכניסה למפלס השטח הציבורי.

1.2. בכל מפגש בין מבנה לשטח פתוח יש להקפיד על גישה ישירה ככל הניתן על ידי התאמת המפלסים.

1.3. שיפועי קרקע בהיקף הבניין יהיו ככל הניתן המשך רצוף של מפלס הרחוב עם שיפועים המתחייבים לטובת ניקוז נגר עילי.

1.4. שטחי זכות מעבר המשמשים להרחבת מדרכות, בין אם בחזית מסחרית ובין אם לאו, יפותחו בצורה זהה למדרכה הציבורית.

1.5. יותקנו מתקנים לקשירת אופניים לרווחת הציבור מול בתי עסק ובסמוך לכניסה לשטח הציבורי המבונה.

1.6. מתקנים לקשירת אופניים ימוקמו גם במפלס הפיתוח במגרשים הפרטיים בנוסף למתקנים המתוכננים במרתפים.

1.7. החצר הפנימית תתוכנן באופן כולל במטרה לשמש את כלל מרחב התוכנית. הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשולים מכל סוג שהוא ייבחנו במסגרת תוכנית העיצוב.

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

1.9. בכניסה לחניון התת קרקעי יש לשמור על רצף המדרכה מול הכניסה.

1.10. רוחב זכות המעבר לציבור בדרך הגבורה לא יפחת מ-8 מ' בדופן המערבי ולא יפחת מ-6 מ' בדופן המזרחי. רוחב השטח בזכות המעבר לציבור בדרך השלום לא יפחת מ-8 מ', וברח' ועמישב לא יפחת מ-3 מ'.

1.11. בהרחבת המדרכות המרוצפת בזכות המעבר ישמרו גבהים שמאפשרים ניקוז גריטציוני לכיוון אזורים מגוננים. יש להימנע מתיחום ערוגות באבן גן גבוהה שחוסמת כניסת נגר ממרחב

מרוצף לנוף הרך.

1.12. בשטחים הנמצאים בתחום תחזוקה של העירייה פרטי הפיתוח יהיו בסטנדרט עיריית תל אביב-יפו.

1.13. ריצוף המדרכה יהיה בסטנדרט עיריית תל אביב מאבן שפה ועד גדר או חזית הבניין.

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

3. מערכות טכניות:

3.1. המערכות הטכניות השייכות למבנה כדוגמת גמל מים, ארונות חשמל ותקשורת, הידרנטים וכד' ימוקמו בנישות יעודיות/ארונות שקועים בדופן המבנה או בקיר רמפת הירידה לחניון. זאת על מנת למנוע הפרעה פיזית או ויזואלית במרחב הפתוח.

3.2. מתקנים וארונות תשתית עיליים קיימים בתחום התוכנית יועתקו וימוקמו מחדש בתחום המגרשים הפרטיים, באופן המשולב בשטח הבניה ובמקומות מוצנעים ומתאימים.

3.3. תעלות אוורור חניונים ישולבו בבניה ופתחיהם יהיו בגובה כנדרש. לא יופנו פתחי אוורור למעבר הולכי רגל, שטחי זכות מעבר, שצ"פ, שפ"פ וכן לא תותר הוצאת אויר ממרתפים בשטחי זכות המעבר/ שפ"פ/ שצ"פ וכל אזורי מעבר ושהיית אנשים. מיקום הוצאת האוויר יבחן לעת הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.

4. צל ונטיעות במרחב התוכנית:

4.1. תכנון הנוף יבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך מדיניות "הנחיות צל במרחב הציבורי" או עדכון שלו ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה.

4.2. נטיעות עצים בתחום התוכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים, המשכיים ורציפים, בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, ותוך שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי משרד אדריכל העיר. עומק ונפח בתי גידול לעצים המתוכננים במרחב הציבורי לא יפחת מ-1.5 מטרים עומק נטו ו-24 מ"ק נפח לעץ ו/או בהתאם לסטנדרט עיריית תל אביב-יפו וכפי שינוסח בתוכנית העיצוב האדריכלי.

4.3. לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים, יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מטרים (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל מרתפים ו-24 מ"ק נפח לעץ ו/או בהתאם לסטנדרט עיריית תל אביב-יפו וכפי שינוסח בתוכנית העיצוב האדריכלי. בתי הגידול יהיו רציפים ככל שניתן.

4.4. בחירת מין וזן העץ ייבחר מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב יפו המצויה במחלקת שיפור פני העיר ובמשרדי אדריכל העיר, ובהתאם להנחיותיהם, ובאישור העירייה.

4.5. עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התוכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:

4.5.1. בתחום התוכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לטובת שיפור מיקרו-אקלים בתוכנית.

4.5.2. העצים שיינטעו בתחום התוכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

4.5.3. העצים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו בגודל 10 לפחות לפי הגדרתם במסמך "הגדרת סטנדרטים לשיתילי עצים לגננות ולנוי 2016" של משרד החקלאות או בהתאם להנחיות התקפות לעת תוכנית העיצוב.



6.5	בניה ירוקה
1. בנייה ירוקה : 1.1. תקינה לבנייה ירוקה על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה 1.2. תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ובמדיניות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. 2. בינוי : 2.1. תכסית : לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים. 2.2. חזית חמישית : יתוכן גג מועיל גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות (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. 2.3. שטחים פרטיים פתוחים וזכות מעבר : חצרות הבניינים ישמשו כמרחב מגוון לשימוש כלל הדיירים והציבור הרחב או לחצר המוצמדת לשטח הציבורי הבנוי בתחום שנקבע. לא תותר הצמדת גינות פרטיות ליחיד. 2.4. סככות פאנלים סולאריים : על גובה הבניין הקבוע במסמכי התוכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים. 3. מים : 3.1. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון או למתקני חלחול בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. בראש מערכת ההשקיה יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.	
6.6	איחוד וחלוקה
1. איחוד וחלוקה מחדש, יבוצע על פי טבלת איזון ללא הסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, ויירשם בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט התוכנית ולטבלת הקצאה ואיזון המהווה נספח מחייב לתוכנית זו.	
6.7	ניהול מי נגר
1. ידרשו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך סה"כ שטח מגרש המגורים והשפ"פ פנויים מתכסית בנויה מעל ומתחת לקרקע, במגמה לאפשר השהייה וקליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע ונטיעת ושגשוג עצים.	



2. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').
3. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התוכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
4. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התוכנית.
5. תבוצע הפרדה בין מרזבי הגגות ומרזבי המרפסות על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה על מנת לאפשר הפרדה של מי גשם הראויים להחדרה.
6. מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתוכנית עיצוב ופיתוח.
7. כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש.
8. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מביניהם, 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 גיפון.
9. 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 בתוכנית עיצוב ופיתוח.
10. שבילים ומעברים בתחום מגרשי הבניה יפותחו במפלס גבוה מהגיפון עם הסדרת שיפועים לגיפון עצמו, כפי שיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.
11. בתאי שטח ביעוד "דרך" ימומשו אמצעים לוויסות נגר עילי בדופן המדרכות בלבד, באישור אגף שפ"ע וגורמים עירוניים רלוונטיים.
12. פתרונות לנגר עילי יתקבלו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

שמירה על עצים בוגרים

6.8

1. התייחסות לעצים בוגרים בתחום התוכנית תהיה בהתאם לנספח "שמירה על עצים בוגרים" המהווה חלק מתוכנית זו ובכפוף לאישור פקיד היערות.
2. על העצים הבוגרים בתשריט בסימון של עץ לשימור ו/או העתקה תחול המדיניות העירונית בנושא עצים של עיריית תל אביב יפו.
2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.
4. במקרים מיוחדים בהם נדרש שינוי סיווג עץ לשימור, לסיווג אחר, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הוועדה המקומית.
5. בתחום התוכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תוכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התוכנית.

תנאים בהליך הרישוי

6.9

1. תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו הבטחת רישום השטחים לפי החלוקה החדשה לפי סעיף 125

לחוק.

2. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו אישור תוכנית עיצוב ופיתוח כמפורט בסעיף 6.1 לעיל ואישורה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

3. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים המבונים והחצרות המוצמדות להם בבעלות העירייה.

4. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.

5. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת רישום זכות מעבר לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל ורכבי אופניים בהתאם לסעיף 6.14 "זכות מעבר" בתוכנית זו.

6. תנאי להגשת בקשה להיתר בתאי שטח הכוללים זכויות מעבר לטובת מעבר ושהיית הציבור ואשר תחזוקתם תבוצע על ידי העירייה, יהיה הבטחת הסכם תחזוקת השטחים בזכות המעבר בין היזם לבין עיריית תל אביב-יפו.

7. תנאי להיתרי הריסה ובנייה ולתחילת כל עבודה באתר יהיה הגשת נספח ביצוע וניהול אתר לאישור רשות הרישוי, שיהיה בתיאום עם היחידה הסביבתית בעירייה ויכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים בעת עבודות ההריסה וההקמה, לשלביות הביצוע, שטחי התארגנות מגודרים, פתרונות לבטיחות האתר, נתיבים ולוחות זמנים לנסיעת משאיות, הסדרי תנועה ציבורית ופרטית, מיקום הצבת מנופים ותיאום מועדים לשלבי ההריסה והבנייה העיקריים.

8. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), או בתקן התקף, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא תכנון בר קיימא ואיכות הסביבה.

9. הכנת נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון.

10. הצגת הסכם התקשרות חתום עם אתר טיפול ו/או סילוק פסולת בניין מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, המבטיח מחזור או שימוש חוזר בפסולת הבניין המשוערת בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה או הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, המחמיר מביניהם, ובכל מקרה בכמות שלא תפחת מ-75% מפסולת הבניין.

11. תנאי למתן היתר בנייה הינו יישום סקר עצים ונספח שמירה על עצים בוגרים, בתיאום עם אגף שפ"ע בעירייה לנושא עצים לשימור ו/או עצים להעתקה.

12. תנאי למתן היתר בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

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

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

15. זיהום קרקע: מיקום התוכנית באזור חובת בדיקת גזי קרקע. נדרש להגיש תוכנית דיגום לאישור המשרד להגנת הסביבה. ביצוע הדיגום יעשה בכפוף להנחיות המשרד.

16. אסבסט: תנאי למתן היתר הריסה יהיה ביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך אשר יועבר למשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה, וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה. ככל שימצא אסבסט יועבר על ידי קבלן אסבסט מוסמך לאתר המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

17. קרינה: בקשה להיתר תכלול ביצוע סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל וכל מקורות חשמל שבסביבת התכנית ובמבנים עצמם ואישור הממונה על הקרינה לחדר שנאים.

18. אקוסטיקה: בקשה להיתר תכלול חו"ד אקוסטית בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה אשר תתייחס להשפעה של התכנית על סביבתה והפוך. החו"ד האקוסטית תכלול הנחיות ופתרונות למניעת והפחתת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית כגון: רעש תחבורה, מערכות מכאניות, מבני ציבור, מסחר, השפעות הדדיות בין

השימושים, מניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה וההקמה, הנחיות לביצוע מיגון דירתי לדירות הפונות לדרך השלום בשל מפלסי רעש תחבורה גבוהים, השפעת מערכות מכאנית על גגות המגדלים והבנייה המרקמית, מערכות מסחר וכו'. מסקנות חוות הדעת האקוסטית ייושמו בתכנון להיתר בנייה. הגשות יכללו הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר ומניעת מטרדים בזמן הבניה בהתאם לחו"ד אקוסטית. 19. אוורור: בבקשה להיתר בנייה יסומנו מיקומי פליטת האוויר ממרתפי החנייה. הבקשה תכלול התייחסות לפתרונות אוורור לכל מתקן טכני הדורש אוורור כגון: חדר גנרטור, משאבות וכו'. בכל מקרה, מיקום פתחי אוורור לחניונים לא יהיה במקום בו צפויה שהיית אנשים. 20. מיקרו אקלים: תוכן חוות דעת לבחינת השלכת המבנים על המבנים הסמוכים והסביבה בהיבטים של רוחות והצללות שיבדקו על ידי אדריכל העיר. המלצות חוות הדעת למזעור השפעות יוטמעו בתכנית העיצוב האדריכלי.	
--	--



תנאים בהליך הרישו	6.10
21. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת תחזוקת שטחי שפ"פ ו/או שטחים בזכות המעבר בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס העיר. 22. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת סיוע במימון דמי ניהול לדיירים הממשיכים בפרויקט. 23. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמת יחידות דיור בהישג יד ורישומן בבעלות אחודה ולניהולן על פי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס. רישום הערות אזהרה לפני סעיף 6(א)(1) לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.	



תנאים למתן היתרי איכלוס	6.11
1. בניית השטחים הציבוריים המבונים כולל פיתוח החצרות המוצמדות ומסירתם לידי העירייה. 2. רישום בפועל של השטחים הציבוריים לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התוכנית, בבעלות העירייה. 3. רישום בפועל של זכות המעבר לטובת הציבור. 4. ביצוע בפועל של תוכנית הפיתוח הסביבתי שאושרה על ידי הוועדה המקומית. 5. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת platinum לפחות. 6. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר בפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור / מהנדס ביסוס, בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה או הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, המחמיר מביניהם, ובכל מקרה בכמות שלא תפחת מ-75% מפסולת הבניין. 7. תעודת שקילה ואישור פינוי אסבסט, ככל שיימצא, לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. 8. תעודה שקילה ואישור פינוי קרקע מזוהמת (ככל שיידרש) ופסולת בניין לאתרים מורשים. 9. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות הדעת שאושרה בשלב קבלת ההיתר. 10. אישור יועץ איכות אוויר לנושא אוורור החניונים ו/או גלאי CO. 11. אישור ביצוע מיגון קרינה ככל שנדרש. 12. ביצוע מדידות קרינה בפועל וקבלת תוצאות בדיקה בתוך הבניין לאיתור קרינה מסווגת ממקורות של מתקני שנאים ומרכזי הולכה או/ וגם תמסורת חשמל, וקבלת אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה.	





13. אישור התקנת מיגון מפני גזי קרקע, ככל שיידרש.	
14. הצגת היתר רעלים/פטור לבריכות שחיה, ככל שיתוכננו, לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.	
15. השלמת פיתוח תשתיות המים והביוב והבטחה כי מערך הביוב מתאים לסילוק ולטיפול בשפכי התוכנית. מערכות המים והביוב יהיו על פי סטנדרטים המקובלים בתאגיד עיריית תל אביב ובאישור התאגיד, מהנדס העיר ומשרד הבריאות.	
16. רישום בפועל של השטח הכלול באיחוד וחלוקה מחדש בלשכת רישום המקרקעין, ע"פ פרק ג' סימון ז' לחוק.	
17. תחזוקה בפועל של שטחי שפ"פ ו/או שטחים בזכות מעבר והשלמת ההתחייבויות.	
18. הקמה בפועל של הקרן למימון דמי ניהול לדיירים ממשיכים בפרויקט.	
19. הקמה בפועל של יחידות דיור בהישג יד.	
20. תנאי לתעודת גמר הוא רישום תשריט לצרכי רישום (תצ"ר).	



6.12	תשתיות
1. לא יותרו מתקני תשתית במדרכה, אלא בגבולות המבנה שייעוד לכך.	
2. תשתית תת קרקעית: כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיו"ב) בתחום התוכנית, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה). שנאים קיימים במדרכה (על רחוב הגבורה) יועתקו לחדרים תת קרקעיים בתוך מבני המגורים.	
3. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים: כמפורט בסעיף 6.13 "תנועה ו/או חניה". תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי תוקם בכלל החניות. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.	
4. עמדות טעינת אופניים חשמליים: כמפורט בסעיף 6.13 "תנועה ו/או חניה".	
5. גגות: הגגות יפותחו כגגות מועילים ייצרני אנרגיה, מגוונים ירוקים ופעילים ו/או כחולים.	
6. צוברי גז: לא תותר הנחת תשתיות גז בשטח ציבורי פתוח או בשטחים בזכות המעבר לציבור.	



6.13	תנועה
1. הסדרי התנועה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה, וייקבעו סופית בשלב תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.	
2. חניית רכב:	
א. תקן החניה למגורים יהיה תקן מרבי 0.8 מקומות חנייה ליחידת דיור או בהתאם למדיניות העירונית לתקני חניה לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. תקן החנייה ליחידות הדיור בהישג יד (דב"י) ולדירות הקטנות בשטחן מ-50 מ"ר יהיה 0.	
ב. תקן החניה למסחר יהיה תקן מרבי 1 מקומות חניה לכל 100 מ"ר עיקרי או בהתאם למדיניות העירונית לתקני חניה לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.	
ג. תקן החניה לשטחי הציבור יהיה התקן תקף לעת הוצאת היתר בניה.	
3. חניות אופנועים יהיו בהתאם לתקן התקף בנושא לעת הוצאת היתר בניה.	
4. מענה החניה עבור שטחי המסחר ושטחי הציבור יינתן בקומת המרתף הראשונה ככל הניתן.	
5. פריקה וטעינה תוסדר בתחום המרתף.	
6. יותר שימוש במכפילי חניה בהתאם לתקן ת"י 5437 או לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.	
7. תבוצע תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כלל מקומות החניה. לפחות 15% מהחניות המוצמדות לדירות יוקמו עם עמדות טעינה פעילות, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם. לפחות 10% מהחניות עבור שטחי הציבור המבונים יוקמו עם עמדות טעינת רכב חשמלי פעילות, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת	

הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים, לפחות 15% מהחניות יוקמו עם עמדות טעינת רכב חשמלי פעילות, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם.

בכל חניון בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה.

8. לא תתאפשר כניסת רכב לתת הקרקע מדרך השלום. מיקום סופי של הכניסה למרתף החניה יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.

9. רמפת הכניסה לתת הקרקע תהיה בתחום קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי.

10. תהיה הפרדה פיזית עם מחסום בין החניות למסחר ושטחי הציבור, ובין החניות למגורים.

11. חניית אופניים:

א. הסדרי חניית האופניים והגישות אליהן יהיו בהתאם למדיניות העירייה.

ב. חניית האופניים תהיה הן בפיתוח והן בתוך המבנה, ותרוכז בקומת הקרקע ובקומות המרתפים.

ג. במסגרת תוכנית העיצוב יוצגו פתרונות לתנועת האופניים מקומות החניון אל מפלס הרחוב באמצעות רמפה ייעודית, מעליות ייעודיות או פתרון אחר שיאושר ע"י אגף התנועה ואדריכל העיר.

ד. במסגרת תכנית העיצוב יוצג מיקום חניות האופניים במפלס הפיתוח בשטחים בזכות המעבר, לשיקול דעת הועדה ובכל מקרה יובטח רוחב נקי למעבר הולכי רגל שלא יפחת מ-3 מ'.

ה. תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או המדיניות העירונית, הגבוה מבין השניים, אך לא יפחת מ-2 מקומות חנייה לכל דירת מגורים.

יוקצו 2 חניות לכל יח"ד.

בלפחות 30% מחניות האופניים לטווח ארוך יותקנו שקעים חשמליים לטעינת אופניים וכלים זעירים.

ו. תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל-30% ממקומות החנייה לאופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם.



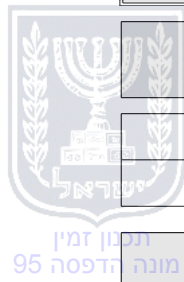
6.14

זכות מעבר

1. תיקבע זכות מעבר 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע בכל ימות השנה לטובת הציבור למעבר, שהייה ושימושים ציבוריים ועל פי המפורט בסעיף 4.1 ח.
2. סימון זכות מעבר בתשריט הנו עקרוני בלבד. המיקום המדויק, צורתם ומימדי השטחים בזכות המעבר יקבעו בשלב הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי. בכל מקרה, שטח זכות המעבר לא יפחת מהשטח המסומן בתשריט ורוחבה לא יפחת מ-3 מ'.
3. שטחי זכות המעבר יפותחו 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.
4. סימון תחום זכות המעבר לציבור לא יימנע הקמת מרתפים בתת הקרקע. תחום זכות המעבר להרחבת רחוב הגבורה ודרך השלום ברוחב 4 מ' יהיה ללא כל בנייה על ותת קרקעית, תחום זכות המעבר להרחבת רחוב עמישב, מעבר לקו בניין עילי, יהיה עם עומק אדמה מעל תקרת מרתף לפחות 2.5 מ'. עומק תקרת המרתף העליון בתחום זכות המעבר בחצר הפנימית, ובזכות המעבר לטובת הרחבת המדרכות מול חזית מסחרית מתחת לקולונדה (בתחום קו בניין עילי), לא יפחת מ-1.5 מ'.
5. תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זכות המעבר שלאורך הרחובות.
6. לא תותר פליטת אוורור מרתפים ואגוזי גרנטור לתחום זכות המעבר.



הריסות ופינויים	6.15
1. הבניינים המסומנים בצבע צהוב בתשריט התוכנית מיועדים להריסה. 2. יותר המשך שימוש לפי כל דין במבנים המיועדים להריסה עד להריסת המבנים לאחר הוצאת היתר בנייה. 3. הריסת המבנים המסומנים להריסה תעשה בכפוף לסקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך. פינוי האסבסט, ככל שיימצא, ייעשה על ידי קבלן אסבסט מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לאתר מורשה בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א 2011.	
רישום שטחים ציבוריים	6.16
1. השטחים הציבוריים בתחום התכנית, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 101A, 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. 2. העירייה תהא רשאית להפקיע על פי דין את השטחים הציבוריים כאמור לצרכי ציבור ולתפוס בהם חזקה עם אישור התוכנית ורק לאחר הריסת המבנים בפועל.	



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שוטף	
7.2 מימוש התכנית		
שוטף		

