

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0803551

תא/מק/4817 החשמל לבונטין

מחוז **תל-אביב**
מרחב תכנון מקומי **תל אביב-יפו**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית 507-0803551 תא/מק/4817 לבונטין החשמל

התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק
החל מיום 05/02/2022

מנהל האגף אורלי אראל	מהנדס העיר אהוד כרמלי אר"י	דורון ספיר, עו"ד יו"ר ועדת המשנה תאריך: 4.4.2022
-------------------------	-------------------------------	--

דורון ספיר, עו"ד
יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

מאושרת
סמכות מקומית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית מפורטת מספר 507-0803551 ברחוב החשמל 21, 23 ולבונטין 20,22 הינה תוכנית בסמכות הוועדה המקומית, שמטרתה עידוד תהליך התחדשות העירונית במתחם החשמל ועידוד שימור ושיפוץ של המבנים ברחובות אידלסון 29, לבונטין 18, ביאליק 22, 27 - מבנים לשימור בהגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור המאושרת 2650ב'. זאת על ידי העברת זכויות בנייה למגרשים המקבלים ברחוב החשמל 21,23/א21 ורחוב לבונטין 20,22.

התכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בשכונת החשמל בתחום תאי השטח 100, 101, 102, 103, הוראות בינוי ועיצוב לבניה חדשה בהתאם להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה וכן תוספת זכויות מתכנית המתאר העירונית תא/5000.

בתא שטח 103 יחולו תמריצי תמ"א 38

שטח התוכנית הינו כ-5.824 דונם: 3.367 ד' במגרש מוסרים

2.457 ד' במגרשים המקבלים : 1.884 ד' במגרשים 100, 101, 102 ו-0.573 ד' במגרש 103.

בתוכנית הנוכחית יתווספו זכויות ממגרשים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים (תאי שטח 100,101,102) סה"כ הזכויות מפורטות להלן :

מאידלסון 29 מועברים 202.34 מ"ר

מביאליק 22 מועברים 172.15 מ"ר

מביאליק 27 מועברים 700.90 מ"ר

מלבונטין 18 מועברים 309.1 מ"ר

סה"כ : 1384.21 מ"ר עיקרי למגורים

36 מ"ר שטחי שירות למגורים

תוספת שטחי השירות הינם מתוקף הוראה בתוכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 113 מהשטחים העיקריים או בשיעור שטח השירות שנקבע בתוכנית התקפה במגרש המקבל הגדול מבניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

פירוט השטחים המנויידים לפי מגרשים מובאים בנספח דברי הסבר לתוכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית תא/מק/4817 החשמל לבונטין

מספר התכנית 507-0803551

שטח התכנית 1.2 שטח התכנית 5.824 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

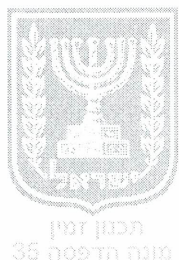
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 179047

קואורדינאטה Y 663289

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנון עבור תאי שטח מקבלים 100-102 ותא שטח 103 : מצפ'-מז' : לבונטין 24 והחשמל 25, מצפ'-מע' רחוב לבונטין, מדר'- מז' רחוב החשמל מדר'- מע' לבונטין 18 והחשמל 19.
עבור המגרשים המוסרים :
לבונטין 18 : מצפ'-מז'-לבונטין 20, מצפ'-מע' -רחוב לבונטין, מדר'- מע' סמטת האור ומדר'-מז' החשמל 19.
אידלסון 29 : מצפון -הס 26, ממערב -אידלסון 27, מדרום-רחוב אידלסון, ממזרח - אידלסון 31
ביאליק 22 : מצפון - רחוב ביאליק וחלקה 91 (גוש 7226), ממערב -רחוב ביאליק, מדרום -ביאליק 20 וטשרניחובסקי 24, ממזרח-טשרניחובסקי 25 ו-27
ביאליק 27 : מצפון-רחוב שניאור זלמן, ממערב- שניאור זלמן 8 וביאליק 25, מדרום וממזרח- רחוב ביאליק

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	אידלסון אברהם	29	
תל אביב-יפו	ביאליק	27	
תל אביב-יפו	ביאליק	22	
תל אביב-יפו	החשמל	23	
תל אביב-יפו	החשמל	21א	
תל אביב-יפו	החשמל	21	
תל אביב-יפו	לבונטין	18	
תל אביב-יפו	לבונטין	22	
תל אביב-יפו	לבונטין	20	
תל אביב-יפו	שניאור זלמן	10	

שכונה החשמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6913	מוסדר	חלק	44, 51	
7226	מוסדר	חלק	4	
7445	מוסדר	חלק	1-3, 9-11	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

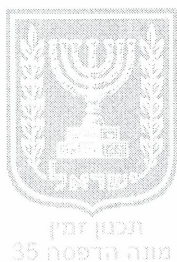
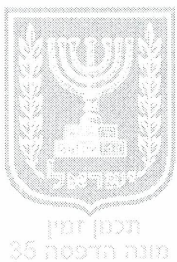
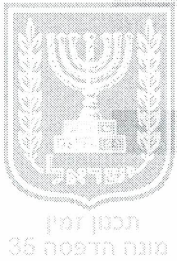
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 38 / 3 א	כפיפות	מתייחס למבנים הקיימים ברחוב החשמל 21 ו- 21א תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 3 א. הוראות תכנית תמא/ 38 / 3 א תחולנה על תכנית זו.	7400	1488		13/12/2016
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/ 2650 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2650 / ב. הוראות תכנית תא/ 2650 ב תחולנה על תכנית זו.	7001	3966		08/03/2015
תא/ ג	שינוי	ביחס לתאי שטח 100,101,102,103 תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג ממשיכות לחול.	4208	2974		21/04/1994
תא/ 44	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 44 ממשיכות לחול.	1142			20/11/1941
תא/ 2444	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2444 ממשיכות לחול.	3778	3528		05/08/1990
מ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ ממשיכות לחול.	3137			18/12/1984
תא/ ע	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע.	3275			28/11/1985

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית תא/ ע תחולנה על תכנית זו.				
תא/ ע/ 1	שינוי	ביחס לתאי שטח 100,101,102,103 תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	5264	1594		15/01/2004
תא/ 2575 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2575 / ב. הוראות תכנית תא/ 2575 / ב תחולנה על תכנית זו.	5038	703		10/12/2001
תא/ 3440	החלפה		5526	4150		10/05/2006
תא/ ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	4978	2239		16/04/2001
תא/ F	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ F ממשיכות לחול.	1501			27/06/1946

הערה לטבלה:

פרוטוקול 219 לשטחי שירות

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			גדעון בר אוריין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		גדעון בר אוריין			1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	16: 52 11/08/2021	גדעון בר אוריין	08/08/2021	1	1: 250	רקע	תשריט התכנית
לא	מחייב לנושא עיצוב המבנים והמרפסות, קווי בנין, מספר קומות וגובה, זיקות הנאה, מגרעת בין תאי השטח.	16: 52 11/08/2021	גדעון בר אוריין	08/12/2021	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	דברי הסבר מפורטים לנושא השטחים המוויידיים ממבנים ללחגבלות מחמירות	16: 54 11/08/2021	גדעון בר אוריין	08/08/2021	2		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלת הקצאה	16: 46 12/04/2021	אלעזר יהל	07/02/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח תנועה וחניה	16: 58 11/08/2021	לב ללציוק	01/06/2021	1	1: 200	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	סקר עצים בוגרים - תשריט	16: 43 12/04/2021	שבתאי גוגן	12/04/2021	13	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ניקוז	10: 52 20/04/2021	ארז גלבע	22/02/2021	14		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז-תכנית	18: 51 17/08/2021	ארז גלבע	16/08/2021	1	1: 200	מנחה	ניקוז
לא	נספח ביוב -תוכנית	18: 48 17/08/2021	ארז גלבע	16/08/2021	1	1: 200	מנחה	ביוב
לא	נספח תשתיות מים וביוב	10: 57 20/04/2021	ארז גלבע	22/02/2021	9		מנחה	ביוב

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	פקס	דוא"ל
פרטי	דליה מינץ			קמע איגוד מקרקעין בע"מ	תל אביב- יפו	לבונטין	18	03-5601619	03-5664121	dahliamg@ hotmail.co m
ועדה מקומית	ועדה מקומית			עיריית תל אביב יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-7247276	03-7247276	office@mai l.tel- aviv.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דליה מינץ		קמע איגוד מקרקעין בע"מ	תל אביב- יפו	לבונטין	18	03-5601619	03-5664121	dahliamg@hotmail.c om

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	גדעון בר אוריין			בר אוריין אדריכלים	תל אביב- יפו	בלפור	44	0747884400		carmit@baror ian.co.il
אגרונום	אגרונום	שבתאי גונן		גונן עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר (1)			079-5599799	09-7496374	info@tress.co .il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
meitalk@data map.com	03-7516356	03-7541014	23	בר כוכבא	בני ברק	דטחמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	570	ברני גטיני	מודד	מודד
roees@s- gilboa.co.il	09-9585601	09-9504021	3	משכית	הרצליה	א.גלבוע מהנדסים בע"מ	107047	אורי גלבוע	מהנדס	מהנדס
dotan_ku@n etvision.net.il	03-5623856	03-5614421	23	עמינדב	תל אביב- יפו	דותן את קופרמן	354	נתן דותן	מודד	מודד
knemida@kn emida.co.il	03-5442606	03-5442605	12	תלפיות	רמת גן	קנה מידה בע"מ	1087	זאב וויס	מודד	מודד
zaid@geoma p.co.il	04-8575550	04-8577444	9	דרך העצמאות	חיפה	זייד גאומפ בע"מ	596	קובי זייד	מודד	מודד
eyahal@017. net.il	03-6740617	03-5740690	11	חגי	רמת גן		410	אליעזר יהל	שמאי	שמאי
lelthuk@gma il.com	03-6770411	03-6770411	1	בן יהודה	פתח תקוה		73562	לב ללציוק	יועץ תחבורה	מהנדס

(1) כתובת: ת.ד 926 כוכב יאיר 4486400.

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
מגרשים מוסרים	המגרשים בהם קיימים המבנים ברחוב לבונטין 18, אידלסון 29, ביאליק 22, ביאליק 27 המסומנים כמבנים לשימור בהגבלות מחמירות בתוכנית השימור.
מגרשים מקבלים	לבונטין 20, 22 והחשמל 23
מסחר	מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, מועסקים והמבקרים בסביבה כגון: מסעדות, בתי קפה, חנויות, גני ילדים, חוגים ופעילויות ציבוריות ועוד.
תכנית המתאר	תכנית מתאר מקומית לתל אביב יפו תא/5000
תכנית השימור	תכנית 22650 ב'.
תכנית הבינוי	היטל אנכי של כל חלקי הבניין

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**

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרשים ברחוב לבונטין 18, אידלסון 29, ביאליק 22, ביאליק 27 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

עידוד התחדשות בשכונת החשמל בהתאם להוראות תכנית המתאר באמצעות תוספת זכויות וקביעת הוראות בינוי ועיצוב לבניה חדשה למגורים ומסחר וחיזוק המרקם הבנוי באזור ההכרזה. איחוד חלקות ברחוב החשמל 21, 22א (להלן החלקה המאוחדת החשמל 21, מגרש 103). איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה ללא שינוי שטח כולל, בין חמשת החלקות הבאות: לבונטין 20 (חלקה 2), לבונטין 22 (חלקה 3), החשמל 23 (חלקה 9), החשמל 21א (חלקה 10), החשמל 21 (חלקה 11). וקביעת תאי שטח חדשים 100, 101, 102, 103. תכנית זו מוגשת מתוקף תכנית המתאר העירונית תא/5000 מכח סעיף 62א(ג) בחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד חלקות בהסכמה ברחוב החשמל 21, 22א (להלן החלקה המאוחדת, תא שטח 103).
- חלוקה מחדש בהסכמה ללא שינוי שטח כולל, בין חמשת החלקות: לבונטין 20 (חלקה 2), לבונטין 22 (חלקה 3), החשמל 23 (חלקה 9), החשמל 21א (חלקה 10), החשמל 21 (חלקה 11). תאי שטח חדשים 100, 101, 102, 103. תשריט המצב המוצע מציג את שינוי החלוקה והאיחוד.
- שינוי יעוד קרקע בתאי שטח 100-103 מאזור מסחרי ליעוד מגורים ומסחר.
- ניוד זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים לבונטין 18, אידלסון 29, ביאליק 22 וביאליק 27.
- הבטחת חובת שימור המבנים ברחוב לבונטין 18, אידלסון 29, ביאליק 22 וביאליק 27 בהתאם להוראות תכנית השימור.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב למגרשי התכנון לעניין גובה כולל מותר (לרבות גובה קומות), צפיפות, קווי בנין,

ומגרעת בין תאי השטח כולל בקומת הגג, תכסית שטח בנוי בגג, אורך המרפסות, מרחבים מוגנים ומצלליות ובהתאם למסמך הנחיות עיצוביות באזור ההכרזה.

7. תוספת שטחי בניה למגרשי התכנון מעבר לרח"ק המירבי עבור מרפסות, בהתאם לתכנית המתאר.

8. תותר הקמת מרתפים בהתאם להוראות תכנית ע 1 בתאי שטח 100, 101, 102, 103.

9. קביעת ורישום זיקות הנאה למעבר ציבור לאורך רחובות לבונטין והחשמל בחלק הקדמי שבין קו המגרש לקו בניין קדמי לטובת הרחבת המדרכה, נטיעות עצים ומעבר תשתיות.

10. קביעת הוראות תנועה וחניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	203 - 200	בלוק מבנה לשימור
מגורים ומסחר	103 - 100	בלוק עץ/עצים לכריתה
		בלוק עץ/עצים לשימור
		בלוק עץ/עצים לשימור
		גבול מתחם
		גבול מתחם
		זיקת הנאה למעבר רגלי
		חזית מסחרית
		מבנה להריסה
		מבנה לשימור
		קו בנין עילי
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר	יעוד
57.81	3,367	מגורים ב
42.19	2,457	מגורים ומסחר
100	5,824	סה"כ

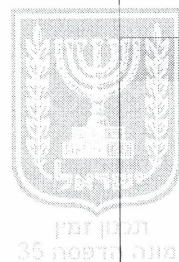
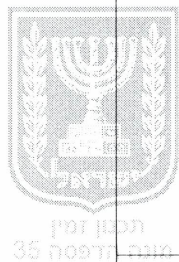
מ"ר מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
57.56	3,371.39	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
42.44	2,485.92	מגורים ומסחר
100	5,857.31	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מרתפים: לפי הוראות ע-1. וכל השימושים המותרים בחזית המסחרית בקומת הקרקע. קומת קרקע: חזית מסחרית, מגורים בעורף המבנים בקומת קרקע יחויבו השימושים המפורטים לגבי חזית מסחרית כמפורט בסעיף 1.9. לפי מסחר בהגדרות התוכנית. קומות 1-5: מגורים גג עליון: יותרו מתקנים ומערכות טכניות לשימוש הבניין כגון: חדר מכונות למעליות, מתקני מיזוג אויר, מערכות שמש, ארובות אוורור וארובות לסך כל שטחי המסחר, אנטנות, מתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש עפ"י דין. גג ירוק פעיל, הבטחת גישה לכל המתקנים המשותפים דרך השטחים המשותפים. בריכה שחייה ושימושים בגג העליון לטובת הבריכה. תותר הקמת בריכת שחייה בקומת הגג העליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות הטכניות בתנאים הבאים: 1. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתוכנית זו 2. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.0 מטרים ממעקה הגג 3. הצללה תהיה בשמשיות בלבד - במסגרת היתר הבנייה, יצוין בתקנה 27, סימון אזור לטובת פתיחת שמשיות, ולא יוסף בינוי על קומת הגג. 4. לא תותר סגירת חורף או כל סגירה שהוא 5. הנגשת הגג העליון תהיה על ידי מעלון בלבד 6. שעות פעילות הבריכה יוגבלו בהתאם לחוק עזר עירוני.
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות זכויות בניה: לבונטין 18: 1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב לבונטין 18 תא שטח 200, למגרש המקבל ברחוב לבונטין 20-תא שטח 100. 1.1 מחיקת 309.1 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב לבונטין 18. 1.2 תוספת 280 מ"ר עיקרי על קרקעי במגרש מקבל ברחוב לבונטין 20 תא שטח 100. ו- 92 מ"ר שרות על קרקעי במגרש המקבל תא שטח 100 אידלסון 29: 2. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב אידלסון 29 תא שטח 201, למגרש מקבל ברחוב החשמל 23 תא שטח 102, על פי הפירוט הבא: ממגרש לשימור ברחוב אידלסון 29 2.1 מחיקת 202.34 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב אידלסון 29. 2.2 תוספת של 240.787 מ"ר עיקרי ותוספת 10 מ"ר שטח שירות מכוח תכנית השימור. 320.37 מ"ר שטח עיקרי, מכוח תכנית המתאר תא/5000 במגרש מקבל החשמל 23- תא שטח 102. ביאליק 22: 3. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב ביאליק 22 תא שטח

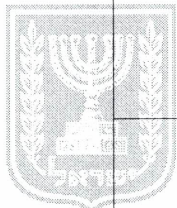
4.1	מגורים ומסחר
ב	203, למגרש מקבל ברחוב החשמל 23 תא שטח 102, על פי הפירוט הבא : 3.1 מחיקת 172.15 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ביאליק 22 . 3.2 תוספת 204.85 מ"ר עיקרי על קרקעי במגרש מקבל החשמל 23- תא שטח 102. ו-52.5 מ"ר שרות על קרקעי במגרש מקבל החשמל 23- תא שטח 102. ביאליק 27 : 4. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב ביאליק 27 תא שטח 202 למגרש מקבל לבונטין 22- תא שטח 101, על פי הפירוט הבא : 4.1 מחיקת 700.90 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ביאליק 27 . 4.2 תוספת 420.54 מ"ר עיקרי על קרקעי במגרש מקבל לבונטין 22- מגרש 101. ו-25 מ"ר שרות על קרקעי במגרש מקבל לבונטין 22- תא שטח 101. 5. תוספת 311.46 מ"ר עיקרי על קרקעי למגורים ומסחר ברחוב לבונטין 22- תא שטח 101, מכוח הוראות תכנית המתאר תא/5000 זכויות הבנייה בהתאם לטבלה בסעיף 5 . זכויות בנייה בתאי שטח 100-103 שלא ניתן לממשן בשל מגבלות גובה, מספר קומות, קווי בניין, בטלות. במגרשים המקבלים זכויות הבנייה במרתפים על פי הוראות ע 1. הוראות בינוי 1. גובה מבנה ומספר הקומות : מספר הקומות המרבי יהיה 5.65 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית). המבנה יהיה בגובה מרבי של 23.2 מטרים, ותוספת של עד 2 מ' עבור ארובה ככל שתידרש. 2. גובה הקומות : גובה קומת הקרקע המסחרית לא תעלה על 5 מ' ברוטו מרצפה לרצפה לכל המגרשים. גובה קומה טיפוסית עד 3.3 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה) גובה קומת הגג החלקית- לא תעלה על 3.4 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסך כל הגובה בקומת הגג לא יעבור 5 מטרים למעט מתקני תקשורת, מנדוף וארובות אוורור. 3. קווי בניין : קביעת קווי בניין הבאים קו בניין קדמי לרחובות לבונטין והחשמל 3 מ'. קו בניין אחורי 4.5 מ'. קו בניין צדי 2.7 מ' . תותר בניה בקיר משותף עפ"י נספח הבינוי. רוחב המגרעת בין המבנים בחזיתות הקדמיות יהיה 6 מ' ועומקה 3 מ' כמופיע בנספח הבינוי. והכל בכפיפה לשמירה על העצים כמסומן בנספח העצים.

מגורים ומסחר	4.1
גגות קומת גג חלקית בנסיגה של 3 מ' מקו בנין קדמי (ללא המגרעת) ו-2 מ' מקו בנין אחורי. שטח בנוי בגג עד 65% מתכסית הקומה שמתחת, לא כולל שטח מרפסות.	ג
מרתפים מרתפים חנייה ותנועה: 1. מרתפים יבנו לפי הוראות ע 1 יותרו עד 6 קומות מרתף. 2. תכסית המרתף תהיה עד 85% תכסית. ישמרו 15% שטח פנוי (מעל ומתחת לקרקע חופף) עבור חלחול, השהיית מי נגר ונטיעת עצים, החדרת נגר עילי בהתאם לדוח הידרולוג. 3. במסגרת היתר הבנייה יבחן מיקום ואחוז המחסנים הדירתיים בין המפלסים השונים במרתפים. 4. הוצאת אויר מהמרתפים לא תהיה לכיוון אזורי שהייה, מעבר, שטחי זיקת הנאה לציבור ובקרבת פתחים של שימושים רגישים במבנה.	ד
עיצוב אדריכלי הנחיות עיצוב מחייבות, בהתאמה להדמיה המופיעה בנספח הבינוי. יותרו שינויים לא מהותיים מההדמיה, באישור מה"ע או מי מטעמו. מרפסות: שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור ושטחן הכולל לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. - עיצוב המרפסות יהיה בהתאם למפורט בנספח הבינוי ועיצוב המחייב של תוכנית זו אשר נעשה בהתאם להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה. הוראות בינוי ועיצוב, מרחבים מוגנים ומצללות בהתאמה להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה ועל פי המפורט להלן: - תותר הבלטת מרפסות מקורות או לא מקורות מעבר לקו בנין קדמי 1.2 מ' ואחורי 1.6 מ'. - תותר סגירת מרפסות ב-3 קירות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי. - תירשם הערה האוסרת על סגירת מרפסת בפנקס רישום המקרקעין. כל שימוש אחר שאינו לטובת מרפסת בשטחים אלה יהווה סטיה ניכרת. לעניין אורך המרפסות, נפח הטיח וכד' ההוראות כמפורט בהדמיה בנספח הבינוי והעיצוב המחייב. יותרו שינויים לא מהותיים בעיצוב, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. חזית מסחרית: 1. קומת הקרקע כלפי הרחוב תתוכנן כקומה מסחרית פעילה ופתוחה לרחוב החשמל ולרחוב לבונטין, המסחר יהיה רציף ככל האפשר ולא יפחת מ-70% מאורך החזית (כפוף לפתרון חניה, בהתאם לסעיף 6.3) 2. עומק שטחי המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ-5.5 מטרים בהיקף של לפחות 50% מאורך החזית המסחרית. ביתר שטחי החזית עומק המסחר לא יפחת מ-3 מטרים, (לא כולל הכניסות לחניה).	ה



4.1	מגורים ומסחר
	מסתורי כביסה : פתרון למסתור כביסה/ייבוש כביסה במרפסת ייבון במסגרת היתר הבנייה ויובא לאישור אדריכל העיר. תשתיות: תשתיות המבנה ובכלל זה אשפה, מים וכד' ימוקמו בתוך מעטפת המבנה בלבד.
ו	זיקת הנאה 1. השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש יצטרף למדרכה הציבורית ויהווה חלק המשכי ממנה. בשטח זה תיקבע זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור כמסומן בתשריט. בתחום זיקת ההנאה יחול איסור בנייה הכולל הקמת גדרות, הצבת תשתיות פרטיות הבולטות מפני המדרכה וכדומה, למעט מתקני אופניים, . כמו כן בשטח זה תיקבע זיקת הנאה למעבר תשתיות בעומק של לפחות 1.5 מ' מעל תקרת המרתף העליון כפוף לאישור מי אביבים. 2. השטחים המסומנים בזיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל ותיירשם לגביהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.
ז	הנחיות מיוחדות 1. צפיפות יחידות דיור : א. יותרו עד 116 יחידות דיור בתוכנית. בעבור כל אחד מתאי השטח (100,101,102,103) יותרו 29 יח"ד. ב. שטח ממוצע מינימלי ליחידת דיור : 50 מ"ר עיקרי, גודל יחידת דיור לא יקטן מ- 40 מ"ר לשטח עיקרי. 2 פתרון המיוגן לפרויקט הינו ממ"קים למעט דירות הגג.
4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2.1	שימושים
	בעבור המבנים לשימור בלבונטין 18, אידלסון 29, ביאליק 22 וביאליק 27 השימושים המותרים הינם לפי תוכניות מאושרות.
4.2.2	הוראות
א	שימור אידלסון 29 : המבנה עבר שיפוץ ושימור בהתאם להנחיות מחלקת השימור. אישור מתאריך 2019 למבנה תיק תיעוד שאושר בתאריך 25.02.16 ביאליק 22 : המבנה סיים את עבודות השימור בהתאם להנחיות מחלקת השימור. אישור מתאריך 2009 למבנה תיק תיעוד שאושר בתאריך 01.01.2004 ביאליק 27 (בית העיר) : המבנה סיים את עבודות השימור בהתאם להנחיות מחלקת השימור. אישור מתאריך 2011 למבנה תיק תיעוד שאושר בתאריך 01.01.2009

4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	לבונטין 18 : השלמת תיק התיעוד ותכניות השימור להיתר מול מחלקת שימור, ביצוע עבודות השימור בהתאם להנחיות מחלקת השימור וקבלת אישורם.
ב	זכויות בניה מאושרות מגרשים מוסרים: לבונטין 18 : זכויות והוראות הבנייה במגרש הינן לפי התוכניות התקפות במגרש למעט הפחתה של 309.1 מ"ר מכח תכנית זו. אידלסון 29 : זכויות והוראות הבנייה במגרש הינן לפי התוכניות התקפות במגרש למעט הפחתה של 202.34 מ"ר מכח תכנית זו. ביאליק 22 : זכויות והוראות הבנייה במגרש הינן לפי התוכניות התקפות במגרש למעט הפחתה של 172.15 מ"ר מכח תכנית זו. ביאליק 27 : זכויות והוראות הבנייה במגרש הינן לפי התוכניות התקפות במגרש למעט הפחתה של 700.90 מ"ר מכח תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מפרטות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעות (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)					גודל מגרש (מ"ר)	בניין/ מקום	תא שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני					מעל הבניסה הקובעות	סה"כ שטחי בניה	מתחת לבניסה הקובעות		מעל הבניסה הקובעות						
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
(6)	3	4.5	2.7	2.7	(5) 6	23.2	29	(4) 74	2009	(3)	(3)	(3)	(2) 432	(1) 1577	571	20	לבנוטין	100	מגורים והמסחר
(6)	3	4.5	2.7	2.7	(5) 6	23.2	29	(4) 74	2369	(3)	(3)	(3)	(8) 478	(7) 1891	657	22	לבנוטין	101	מגורים והמסחר
(6)	3	4.5	2.7	2.7	(5) 6	23.2	29	(4) 74	2369	(3)	(3)	(3)	(10) 456	(9) 1913	656	23	החשמל	102	מגורים והמסחר
(6)	3	4.5	2.7	2.7	(5) 6	23.2	29	(4) 74	2007	(3)	(3)	(3)	(11) 459	(11) 1548	573	21	החשמל	103	מגורים והמסחר
														(12)	618	18	לבנוטין	200	יעוד עפ"י תכנית מאושרת
														(13)	542	29	אידלסון	201	יעוד עפ"י תכנית מאושרת
														(14)	1024	27	ביאליק	202	יעוד עפ"י תכנית מאושרת
														(15)	1183	22	ביאליק	203	יעוד עפ"י תכנית מאושרת

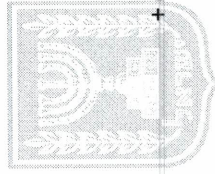
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

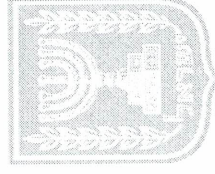
- א) שטחים שאינם ניתנים ליצול במסגרת נפחי הבניה (גובה, קו בנין והוראות עיצוביות) יבוסלו ואינם ניתנים לנייד, כולל שטחי שירות - תוך עמידה ברח"ק על פי תכנית המתאר.
ב) הזכויות בטבלה כוללות את תוספת הזכויות עפ"י תמ"א 38 עבור תא שטח 103 וכן סופיות.
ג) לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מגרש מקבל 100: זכויות הבנייה במגרש הינן על פי הוראות התוכניות התקפות + ובתוספת 280 מ"ר שטחים עיקריים שניידו מהמגרש המוסרים..
- (2) מגרש מקבל 100: זכויות הבנייה במגרש הינן על פי הוראות התוכניות התקפות.
- (3) שטחים לפי תוכנית ע-1.
- (4) כולל מרפסות.
- (5) כולל קומת קרקע וקומה 6 חלקית בנסיגה.
- (6) תותר תוספת שטח עבור מרפסות בהתאם לסעיף 4.1.2 ס"ק ה' ומתוקף תקנות החוק לנושא מרפסות..
- (7) מגרש מקבל תא שטח 101 (לבוטני 22): זכויות הבנייה במגרש הינן על פי הוראות התוכניות התקפות + ובתוספת 420.54 מ"ר שטחים עיקריים שניידו מהמגרש המוסר תא שטח 202 (ביאליק 27) + מימוש 311.46 מ"ר שטחים עיקריים מתוקף תא/5000..
- (8) מגרש מקבל תא שטח 101 (לבוטני 22): זכויות הבנייה במגרש הינן על פי הוראות התוכניות התקפות + ובתוספת 25 מ"ר שטחי שירות שניידו מהמגרש המוסר תא שטח 202 (ביאליק 27).
- (9) מגרש מקבל תא שטח 102 (החשמל 23): זכויות הבנייה במגרש הינן על פי הוראות התוכניות התקפות + 204.85 מ"ר שטחים עיקריים שניידו מהמגרש המוסר תא שטח 203 ביאליק 22 + 240.78 מ"ר שטחים עיקריים שניידו מהמגרש המוסר תא שטח 201 (אידילסון 29) + מימוש 320.37 מ"ר שטחים עיקריים מתוקף תא/5000..
- (10) מגרש מקבל 102: זכויות הבנייה במגרש הינן על פי הוראות התוכניות התקפות + ובתוספת 10 מ"ר שטחי שירות שניידו מהמגרש המוסר תא שטח 202 (ביאליק 22).
- (11) מגרש 103: זכויות על פי תכנית תקפה + 1028.5 מ"ר זכויות על פי תמ"א 38.
- (12) מגרש מוסר: זכויות והוראות הבנייה במגרש הינן לפי התוכניות התקפות במגרש למעט: תא שטח 200 (לבוטני 18) מחיקה של 309.1 מ"ר מכח תכנית זו.
- (13) מגרש מוסר: זכויות והוראות הבנייה במגרש הינן לפי התוכניות התקפות במגרש למעט: תא שטח 201 (אידילסון 29) מחיקה של 202.34 מ"ר מכח תכנית זו..
- (14) מגרש מוסר: זכויות והוראות הבנייה במגרש הינן לפי התוכניות התקפות במגרש למעט: תא שטח 202 (ביאליק 27) מחיקה של 700.90 מ"ר מכח תכנית זו..
- (15) מגרש מוסר: זכויות והוראות הבנייה במגרש הינן לפי התוכניות התקפות במגרש למעט: תא שטח 203 (ביאליק 22) מחיקה של 172.15 מ"ר מכח תכנית זו..



תכנון וזמן
מנהל תכנון
35



תכנון וזמן
מנהל תכנון
35

6. הוראות נוספות

6.1 איכות הסביבה

1. כל שטחי המסחר יחולקו לפיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון.
2. אחסנת ציוד נלווה להסעדה, אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנת שמן שרוף והצבת מפריד שומן יבוצעו בצורה אסתטית ומוצנעת מהציבור.
3. יוקצה שטח להצבת דחסן קרטונים ואזור מחזור בקבוקים לחלק המסחרי.
4. במבנים ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים.
5. אסבסט: ככל שיש בשטח התכנית אלמנטים ישנים המיועדים להריסה ובהם מצוי אסבסט- יש לבצע סקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך אשר יפנה לוועדה הטכנית באגף למניעת אבק מזיק במשרד להגנת הסביבה לקבלת אישורה.
6. זיהום קרקע: יש להגיש למשרד להגנת הסביבה סקר היסטורי ותכנית לחקירת קרקע וגזי קרקע לשלב היתרי הבניה.
7. נגר עילי: התכנית ממוקמת באזור רגיש להחדרת נגר עילי. החדרת נגר תעשה בכפוף לאישור רשות המים ותוצאות החקירה הסביבתית.
8. קרינה: מיקום חדרי שנאים (במרחק של 10 מ' מאזורי שהייה ממושכת), בחינת השפעת מקורות קרינה בתחום הקו הכחול ומחוץ לקו הכחול.

6.2 בניה ירוקה

1. בנייה ירוקה
 - 1.1 תקינה לבנייה ירוקה על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת silver לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
 - 1.2 תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C בלפחות 95% מיחידות הדיור, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
2. אנרגיה
 - יש לרכז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן על גג המבנה. יש להכין תשתית לצורך כבילה עתידית ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי.
3. מים
 - 3.1 חסכון במים: סעיף המחייב התקנת מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון. יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.
 - 3.2 ניהול נגר
 - 3.2.1 התקנת אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
 - 3.2.2 15% משטח המגרש יהיה נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף) שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
 4. היתר הבנייה יכלול הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא לרבות: שימור אנרגיה, (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, איוורור וכדומה) מיחזור פסולות, שימור וחיסכון

6.2 בניה ירוקה	6.2
מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכדומה על פי הנחיית ובאישור אדריכל העיר טרם הגשת הבקשה להיתר בנייה. 5. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ'). נפח השתילה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.	
6.3 דרכים תנועה ו/או חניה	6.3
תנועה וחנייה 1. תקן החניה למגורים יהיה 1:0.5 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. תקן החנייה למסחר יהיה 0. תותר פריקת וטעינה ברחוב. 2. פתרון החניה יאפשר קביעת מרתף חניה משותף, כולל כניסה ויציאה משותפים עבור תאי שטח 100,101,102,103 או לחילופין קביעת מרתפי חניה עצמאיים (כולל כניסה ויציאה נפרדים): האחד בעבור תאי שטח 100, 103, והשני בעבור תאי שטח 101,102. תאי שטח 100 ו-103 יאפשרו בנוסף חניות עבור חלקה 7445/1 המבנה לבונטין 18. אופי פתרון החניה (בין אם מעלית או רמפה) מיקום כניסות ויציאות יקבע בעת הוצאת ההיתר לאחר קבלת חוות דעת אגף התנועה ואדריכל העיר ובאישור מה"ע או מי מטעמו. כל פתרון חניה יהיה בתחום מעטפת המבנה בלבד. 3. ככל שיקבע פתרון כניסה משותף, בין החלקות תיקבע זיקת הנאה הדדית במרתפי החנייה לצורך כניסה ויציאה מהחניון ולצורך גישה למקומות החניה השונים. 4. אם לא תתאפשר כניסה ויציאה נפרדים למרתפים/מרתפיים עצמאיים, בין החלקות תיקבע זיקת הנאה הדדית במרתפי החנייה לצורך כניסה ויציאה מהחניון ולצורך גישה למקומות החניה השונים. 5. יותר מעבר בקומות הקרקע ובתת הקרקע בין מגרש לבונטין 18 לבין מגרש לבונטין 20.	
6.4 תנאים בהליך הרישוי	6.4
תנאי להגשת הבקשה להיתר בנייה בתאי שטח 100, 101, 103, 102: 1. בתא שטח 100 (לבונטין 20): השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב לבונטין 18 ואישור ע"י מחלקת שימור וכן אישור מחלקת השימור לתוכניות ההיתר. 2. פרשה טכנית לאוורור החניונים הכוללת גלאי CO וגלאי גזי קרקע (במידת הצורך) וקצב תחלופת האוויר. 3. נידוף מסחר, פליטת אגוזי גנרטור לגג המבנה, או מיקום הגנרטור על הגג. 4. אישור מחלקת התברואה של עיריית תל אביב לתכנון חדרי ומכלי אצירת פסולת על פי הדרישות העירוניות. 5. סימולצית שטף מגנטי ממתקני החשמל בתכנית ובסביבתה ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאיים במידה ויוקם. 6. חו"ד אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש (הפוטנציאליים) (תחבורה, מערכות בבניין, מסחר, גני ילדים, פעילויות ציבור וכד') 7. חו"ד הידרולוגית ופתרונות לניהול נגר עילי. 8. ביצוע סקר אסבסט על פי חוק האסבסט והנחיות בהתאם לתוצאות הסקר. התקשרות עם יועץ אסבסט מורשה והיתר פירוק מהמשרד להגנ"ס 9. ביצוע הנחיות המשרד להגנת הסביבה בכפוף לתוצאות סקר היסטורי, בדיקות קרקע גזי קרקע. 10. הנחיות למניעת מטרדים מעבודות ההריסה והבניה כולל התייחסות לכלי צמ"ה.	

6.4	תנאים בהליך הרישוי
	11. מחזור לפחות 75% מפסולת הבניה. 12. חדרי טרנספורמציה במידה ויוקמו יהיו בתת הקרקע בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה. 13. הבטחת רישום הערה האוסרת על סגירת מרפסות בפנקס רישום המקרקעין. 14. הצגת פתרונות לאחסון מיחזור פנימי (בתוך המבנה) לקרטונים, בקבוקים, וכ"ו. 15. הבטחת רישום זיקת הנאה בפועל לטובת הציבור. 16. הבטחת הסדר מגרש (תצ"ר) 17. עמידה בהוראות תמ"א 38 למבנים הקיימים ברחוב החשמל 21 ו-21 תא שטח 103. תנאי לתחילת עבודות: 1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C בלפחות מ-95% מיחידות הדיר, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. 2. קביעת נהלי עבודה בעת הבנייה להגנה על העצים המיועדים לשימור ולהעתקה בתאום עם מחלקת גנים ונוף.

6.5	תנאים למתן היתרי איכלוס
	תנאים למתן היתר איכלוס בתאי שטח 100, 101, 102, 103: 1. בתא שטח 100 (לבונטין 20): סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ ברחוב לבונטין 18 ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו ואישור מחלקת השימור על גמר המבנים. 2. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור. 3. פירוק מערכות תשתית על קרקעיות והטמנתן בתת קרקע. 4. רישום הערה האוסרת על סגירת מרפסות בפנקס רישום המקרקעין. 5. ביצוע הסדר מגרש בפועל (תצ"ר) 6. תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט וקרקע מזוהמת (במידה וקיים) לאתר מורשה. 7. תעודות שקילה ואישורים מאתרים מורשים לכמויות מחזור והטמנת פסולת בניין יועברו לאגף רישוי ופיקוח בניה. 8. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב קבלת ההיתר. 9. אישור יועץ אוורור על התקנת גלאי CO, ככל שידרש. 10. אישור ביצוע מיגון קרינה ככל שנדרש. 11. תוצאות בדיקה בתוך הבניין לאיתור קרינה מסווגת ממקורות של מתקני שנאים ומרכזי הולכה או/ וגם תמסורת חשמל, ויתקבל אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגני"ס. 12. ביצוע המיגון הנדרש בהתאם ל תוצאות דיגום גזי קרקע, ככל שידרש. 13. הצגת היתרים רעלים לבריכות שחיה, לממונה חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה. 6. אישור שלב ב' ממעבדה מוסמכת על עמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור, או אישור

6.5	תנאים למתן היתרי איכלוס
	מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4. 7. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.
6.6	איחוד וחלוקה סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
	(א) על השטח המסומן בתשריט לאיחוד וחלוקה יחולו הוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבנייה. (ב) החלוקה והרישום יבוצעו בהתאם להוראות החוק. (ג) טבלת ההקצאות המצורפת לתכנית הינה נספח מחייב לנושא זה ומהווה חלק מהוראות התכנית.
6.7	הוצאות הכנת תוכנית
	א. הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התוכנית. ב. בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה, יחולו הוצאות התוכנית על בעלי הזכויות שבתחום התוכנית.
6.8	
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
6.9	הנחיות מיוחדות
	בתאי שטח 200-203 (המגרשים המוסרים) - רישום הערה : רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011, בדבר התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תוכנית זו. 1. חובת אחזקה של מבנים לשימור - העבודות שיידרשו לשם אחזקה של המבנים לשימור שיכללו, בן היתר, תיקון וטיפול במערכות המבנה החיצוניות והפנימיות, וכן עבודות של אחזקה שוטפת, כגון: צביעה, סיד, טיפול בחצר המבנה והאלמנטים הבנויים המצויים בה, והכל למעט עבודות בתוך הדירות. עבודות תחזוקה אלו יבוצעו ע"פ הנחיות מחלקת השימור והצורך בהן ייבחן אחת ל-10 שנים מיום השלמת ביצוע עבודות השימור במבנה. 2. הועדה המקומית רשאית לבצע רישום של הערה במבנים לשימור ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 בדבר התחייבות לאחזקה ורענון המבנים לשימור.
6.10	סטיה ניכרת
	כל המפורט להלן יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבנייה (סטיה ניכרת) התשס"ב-2002 : 1. שינוי במספר קומות, גובה מירבי 2. שינוי בהוראות העיצוביות למעט שינויים לא מהותיים בעיצוב כפוף להנחיות עיצוביות לרובע 5 באישור מה"ע או מי מטעמו.
6.11	סביבה ונוף
	1. נטיעות: פיתוח המדרכות העירוניות יכלול נטיעת עצים לאורכן.

6.11	סביבה ונוף
	2. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה הגשת תוכנית פיתוח לפקיד היערות העירוני עם סימון המיקום החדש של העצים להעתקה (בתחום התוכנית). ג. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר. ד. תנאי לתחילת עבודות בנייה יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבנייה להגנה על העצים המיועדים לשימור ולהעתקה בתאום עם מחלקת גנים ונוף.

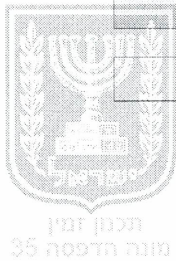


7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מתמשך



דברי הסבר לתכנית

מתאריך 12.4.2020 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תוכנית תא 2650 ב'.
1 מ"ר בשימוש מגורים במגרש המוסר שווה ל- 1.19 מ"ר ביעוד מסחרי - שימוש מגורים במגרש המקבל
החשמל 23, תא שטח 102.

סך כל יתרת זכויות הבנייה הניתנות להעברה ממבנה בביאליק 22 הינם 172.15 מ"ר על פי תחשיב זכויות
מתאריך 14.6.2021 לשווי קרקע 29,000 ש"ח למ"ר לפי שומה מתאריך 12.4.2020 בכללם:
0 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.
91.72 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
40.69 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
39.73 (30%) מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע שאושרו על ידי הועדה המקומית בתאריך ה-28.4.21.

בתוכנית הנוכחית מועברים בסך הכל 172.15 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר, על פי החלוקה הבאה

מאושרת
סמכות מקומית

91.72 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
40.69 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
39.73 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע (30%)

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות
בנייה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנים לשימור מתאריך 12.4.20 ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל
מתאריך 12.4.20 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תוכנית תא 2650 ב'.
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווה ל- 1.19 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל החשמל 23 תא שטח 102.

סך כל יתרת זכויות הבנייה הניתנות להעברה ממבנה בביאליק 27 הינם 700.90 מ"ר על פי תחשיב זכויות
מתאריך 14.6.2021 לשווי קרקע 17,400 ש"ח למ"ר מתאריך 12.4.2020, בכללם:
287.69 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.
147.18 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
104 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
161.75 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע (30%)

28.4.21-ה- בתאריך הועדה המקומית בתאריך ה-28.4.21-ה- שאושרו על ידי הועדה המקומית בתאריך ה-28.4.21-ה-

בתוכנית הנוכחית מועברים בסך הכל 700.90 מ"ר עיקרי ביעוד ציבורי מהמגרש המוסר, על פי החלוקה הבאה:
287.69 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.
147.18 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
104 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
161.75 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע (30%)

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות
בנייה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנים לשימור מתאריך 12.4.20 ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל
מתאריך 12.4.20 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תוכנית תא 2650 ב'.
1 מ"ר ביעוד ציבורי במגרש המוסר שווה ל- 0.64 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל לבונטין 22 תא שטח 101.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית 507-0803551 תא/מק/4817 לבונטין החשמל

התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק
התכנון ת"מ 05/02/2022

מנהל האגף אחיד אראל	מהנדס העיר אהוד מילר	דורון ספיר, עו"ד יו"ר ועדת המשנה
תאריך 11/4/2022		

דורון ספיר, עו"ד
יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

דברי הסבר לתכנית

תוכנית מפורטת מספר 507-0803551 ברחוב החשמל 21, 23 ולבונטין 20,22 הינה תוכנית בסמכות הוועדה המקומית, שמטרתה עידוד תהליך התחדשות העירונית במתחם החשמל ועידוד שימור ושיפוץ של המבנים ברחובות אידלסון 29, לבונטין 18, ביאליק 22, 27 - מבנים לשימור בהגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור המאושרת 2650. זאת על ידי העברת זכויות בנייה למגרשים המקבלים ברחוב החשמל 23 ורחוב לבונטין 22,20.

התכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בשכונת החשמל בתחום תאי השטח 100, 101, 102, 103, הוראות בינוי ועיצוב לבניה חדשה בהתאם להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה וכן תוספת זכויות מתכנית המתאר העירונית תא/5000.

בתא שטח 103 יחולו תמריצי תמ"א 38

שטח התוכנית הינו כ-5.824 דונם: 3.367 ד' במגרש מוסרים
2.457 ד' במגרשים המקבלים : 1.884 ד' במגרשים 100, 101, 102 ו-0.573 ד' במגרש 103.

בתוכנית הנוכחית יתווספו זכויות ממגרשים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים (תאי שטח 100,101,102) סה"כ הזכויות מפורטות להלן:
מאידלסון 29 מועברים 202.34 מ"ר
מביאליק 22 מועברים 172.15 מ"ר
מביאליק 27 מועברים 700.90 מ"ר
מלבונטין 18 מועברים 309.1 מ"ר
סה"כ : **1384.21 מ"ר עיקרי למגורים**
36 מ"ר שטחי שירות למגורים

תוספת שטחי השירות הינם מתוקף הוראה בתוכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 113 מהשטחים העיקריים או בשיעור שטח השירות שנקבע בתוכנית התקפה במגרש המקבל הגדול מבניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

מגרש מוסר פרטי:

סך כל יתרת זכויות הבנייה הניתנות להעברה ממבנה בלבונטין 18 הינם 524.59 מ"ר על פי תחשיב זכויות מתאריך 13.7.2020 לשווי קרקע 25,000 ש"ח למ"ר לפי שומה מתאריך 12.04.2020, בכללם:

287.22 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.
120.3 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
48.65 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
68.42 (15%) מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע
בתוכנית הנוכחית מועברים בסך הכל 309.1 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים ב' מהמגרש המוסר, על פי החלוקה הבאה:
287.22 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.
21.88 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בנייה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנים לשימור מתאריך 12.04.2020 ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 12.04.2020 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תוכנית תא 2650 ב'.
1 מ"ר בייעוד מסחרי - שימוש מגורים במגרש המוסר ברחוב לבונטין 18 שווה ל- 0.9 מ"ר בייעוד מסחרי - שימוש מגורים במגרש המקבל ברחוב לבונטין 20.

מגרשים מוסרים של העירייה:

סך כל יתרת זכויות הבנייה הניתנות להעברה ממבנה באידלסון 29 הינם 202.34 מ"ר על פי תחשיב זכויות מתאריך 16.6.2021 לשווי קרקע 29,000 ש"ח למ"ר לפי שומה מתאריך 12.4.2020, בכללם:

46 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.
76.47 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
33.17 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
46.70 (30%) מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע שאושרו על ידי הוועדה המקומית בתאריך ה-28.4.21

בתוכנית הנוכחית מועברים בסך הכל 202.34 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר, על פי החלוקה הבאה:
46 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.
76.47 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
33.17 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
46.70 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע (30%)

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בנייה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנים לשימור מתאריך 12.4.2020 ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל