

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

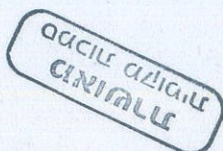
הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0858894

תא/מק/4967 - דניאל מוריץ 14-28



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית 507-0858894 תא/מק/4967 דניאל מוריץ 14-28			
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			
תאריך 03/05/2023	פרוטוקול 23-0007	החלטה 15	
תאריך 24/07/2024	פרוטוקול 24-0013	החלטה 6	
תאריך 24/12/2025	פרוטוקול 25-0024	החלטה 20	
מנהל האגף	מהנדס העיר	ליאור שפירא, עו"ד	יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אורלי אראל	אהוד כרמלי, אדרי	תאריך	

11-05-2026

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005068926/310>



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש מגורים בשכונת נוה אביבים, חלקות 122,148 ו 160 בגוש 6629. התכנית הינה בשטח של כ- 2.4 דונם הגובל ברחוב דניאל מוריץ מדרום וממזרח, רחוב פיליכובסקי מצפון, שטח ציבורי פתוח ומבנה ציבור ממערב. בשטח התכנית קיים בניין מגורים בן 4 קומות על קומת עמודים, ובו 64 יחידות דיור.

מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות המגרש, זאת על ידי קביעת הוראות להריסת המבנה הטורי הקיים, יצירת מעבר ציבורי בזיקת הנאה לחיבור וחיזוק השטחים הפתוחים משני צידי המגרש וחיזוק הרצף הירוק המאפיין את השכונה. כמו כן התכנית כוללת הקמה של 2 מבנים חדשים בני 15 קומות (כולל קומת קרקע וקומת דירות גג) ובהם 138 יחידות דיור, מתוכן 15% (21 מתוך 138) יחידות דיור בהישג יד וכן שטח ציבורי בנוי שיירשם על שם העירייה ובבעלותה. התכנית נערכת בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 ועל פי זכויות הבנייה התקפות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תא/מק/4967 - דניאל מוריץ 14-28

מספר התכנית 507-0858894

1.2 שטח התכנית 2.406 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 19, 62 א (א) 4, 62 א (א) 4א, 62 א (א) 5, 62 א (א) 8, 62 א (א) 9, 62 א (א) 1, 12

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

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 181194
קואורדינאטה Y 669352

1.5.2 תיאור מקום

מתחם הכולל את הבניין ברחוב דניאל מוריץ 14,16,18,20,22,24,26,28 בתל אביב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

נווה אביבים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6629	מוסדר	חלק	122, 148, 160	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תא/ 5000</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
<u>תא/ ג/ 1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג/ 1 ממשיכות לחול. זכויות הבניה, מספר הקומות ומספר יחידות הדיור בתכנית תא/ ג/ 1 לא יחולו בנוסף לקבוע בתכנית זו.	5705	3996		20/08/2007
<u>תא/ ל</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ל ממשיכות לחול.	0			19/02/1953
<u>תא/ ל/ 1</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ ל/ 1 בתחום תכנית זו בלבד.	3565	2597		12/06/1988
<u>תא/ ל/ 2</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ ל/ 2 בתחום תכנית זו בלבד.	3527	819		01/02/1988
<u>תא/ 2371</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2371 ממשיכות לחול.	3603			26/12/1988
<u>תא/ 2371 א</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2371 א ממשיכות לחול.	4117	3135		03/06/1993
<u>תא/ 776</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ 776 בתחום תכנית זו בלבד.	1185	1968		20/05/1965
<u>תא/ 3440</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ 3440 בתחום תכנית זו בלבד.	5526	4150		10/05/2006
<u>תא/ ע/ 1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1	5264	1594		15/01/2004

				ממשיכות לחול.		
16/04/2001		2239	4978	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול.	שינוי	<u>תא/ח</u>
13/12/2016		1488	7400	תכנית זו כוללת את זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38. תכנית זו הינה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.	כפיפות	<u>תמא/38/3 א</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				אבנר ישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבנר ישר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		05/09/2021	אבנר ישר	14: 11 22/01/2024		לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	30/07/2025	אבנר ישר	11: 36 26/03/2026	נספח בינוי - תכניות מחייב לנושאים הבאים: העמדת המבנים, העמדת קומת הקרקע וקומת הקרקע המוגבהת, קווי בנין, מפלס כניסה קובעת. תותר גמישות של +0.5 מ' לקביעת מפלס הכניסה ומפלס קומת הקרקע המוגבהת לעת הוצאת היתר הבניה.	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	30/07/2025	אבנר ישר	11: 38 26/03/2026	נספח בינוי - חתכים וחזיתות מחייב לנושאים הבאים: העמדת המבנים, העמדת קומת הקרקע וקומת הקרקע המוגבהת, קווי בנין, מפלס כניסה קובעת. תותר גמישות של +0.5 מ' לקביעת מפלס הכניסה ומפלס קומת הקרקע המוגבהת לעת הוצאת היתר הבניה.	לא

לא	נספח נופי מחייב לנושאים הבאים : מפלסי 0.00, מפלסי פיתוח, מעברים בתחום המגרש, בתי גידול לעצים.	14: 06 22/01/2024	נתנאל בלוקא	18/01/2024		1: 250	מחייב חלקית	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה	12: 03 26/03/2026	אריה פלנר	10/12/2024		1: 250	רקע	תנועה
לא	חוות דעת עצים	19: 06 15/01/2024	רז מיכלוביץ	11/03/2022	22		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שימור עצים	19: 07 15/01/2024	רז מיכלוביץ	11/03/2022		1: 100	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מים וביוב	14: 22 07/09/2022	הנדסה בע"מ ה.מ.ד.י	12/05/2021	13		רקע	ביוב
לא	נספח ניקוז ושימור נגר	15: 20 29/01/2024	הנדסה בע"מ ה.מ.ד.י	24/03/2022	19		רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח מים וביוב - נספח תשתיות	18: 10 11/01/2024	הנדסה בע"מ ה.מ.ד.י	01/03/2022		1: 250	רקע	ביוב
לא	נספח ניקוז - נספח תשתיות ניקוז	18: 14 11/01/2024	הנדסה בע"מ ה.מ.ד.י	23/03/2022		1: 250	רקע	ניקוז
לא	נספח מיקרו אקלים	19: 10 15/01/2024	רונית טורק	28/07/2021			רקע	איכות הסביבה

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	משולם לוינשטין		משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ ח.צ. 520033424	תל אביב-יפו	דרך בגין	23	03-7100200	rishuitama@levinstein.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	ערן גוטפריד	25175	בעלי הדירות באמצעות עו"ד ערן גוטפריד	תל אביב-יפו	אבן גבירול	68	03-3952425	eran.g@gw-law.co.il
פרטי	משולם לוינשטין		משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ ח.צ. 520033424	תל אביב-יפו	דרך בגין	23	03-7100200	rishuitama@levinstein.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב-יפו	טשרניחובסקי	18	03-6203220	mail@a-yashar.com
	יועץ נופי	נתנאל בלוקא		בלוקא אדריכלות נוף בע"מ	כפר סבא	ויצמן	125	09-7668884	office@baluka.co.il

hmdy@hmdy.co.il	04-8203210	65	דרך בר יהודה	נשר	ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ		הנדסה בע"מ ה.מ.ד.י	יועץ תשתיות	
turkronit@gmail.com			(1)	בנימינה- גבעת עדה			רונית טורק	יועץ סביבתי	
decoraz@gmail.com	077-5319503		(2)	רחובות			רז מיכלוביץ	אגרונום	
fellner@netvision.net.il	09-8997260		(3)	כפר נטר	פלנר אריה - הנדסה אזרחית ומדידות בע"מ		אריה פלנר	יועץ תחבורה	
s.shlomo.moded@gmail.com	03-6499412	12	בית אל	תל אביב- יפו	ש.שלום מדידות בע"מ	613	שלמה שלום	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת: הדגנים 3 גבעת עדה 3780800 (בנימינה-גבעת עדה).

(2) כתובת: ת.ד 2310.

(3) כתובת: כפר נטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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
דירות בהישג יד	דירות בהישג יד כהגדרתן בחוק ועל פי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
יציע	בתחום חלל קומת הקרקע יותר יציע בהתאם לתקנות התכנון והבניה. מפלס זה לא יימנה במניין הקומות אך השטחים ימנו במניין השטחים.
קומת הקרקע המוגבהת	קומה הממוקמת מעל רמפות הכניסה והיציאה לרכב, הגבוהה ממפלס הכניסה הקובעת, כמוגדר בנספח הבינוי.

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**

הכנת תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, במטרה לעודד התחדשות עירונית במגרש ובקביעת שטחי בניה, הוראות בינוי ועיצוב, גובה, מספר קומות, מספר יחידות דיור, תמהיל יחידות דיור ויחידות דיור בהישג יד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת זכויות בניה בהתאם לתכניות מאושרות ולזכויות מתוקף תמ"א 38.
- קביעת מספר יחידות דיור עד לסך של 138 יחידות דיור כולל קומת הגג.
- 15% מסך יחידות הדיור (21 מתוך 138) יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפקחת בהנחה של 40% ממחיר השוק לתקופה כוללת של עשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האיכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- קביעת הגובה המותר לבניה וקביעת מספר הקומות המותרות לבניה במגרש כדלקמן: 2 מבנים בגובה 15 קומות כולל קומת הקרקע וקומת דירות הגג.
- קביעת הוראות בינוי והוראות עיצוב אדריכלי.
- קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לצורך מתן מעבר ושהייה לטובת הציבור בין רחוב דניאל מוריץ ושטח ציבורי פתוח ממזרח לתכנית, לשטח ציבורי פתוח הנמצא ממערב.
- קביעת הוראות תנועה וחנייה כולל קביעת כניסות כלי רכב.
- קביעת הוראות איכות סביבה, בניה ירוקה וניהול מי נגר.
- קביעת הוראות פיתוח ועיצוב בתחום המגרש ופיתוח הרחובות והשבילים הגובלים כמפורט במסמכי התוכנית. קביעת מפלסי כניסה, אופי הבינוי, חזיתות הבניינים וחומרי הגמר.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה ואיכלוס.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
מגורים	100	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	100
שביל	200	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	100
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	100
		זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים	100
		להריסה	מגורים	100
		להריסה	שביל	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מגורים 3-4 ק	2,173.99	90.35	
שביל להולכי רגל	232.09	9.65	
סה"כ	2,406.08	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מגורים	2,174	90.35	
שביל	232.08	9.65	
סה"כ	2,406.08	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים מרתפים: חניה, שטחי שירות כלליים למגורים כגון מבואות, חדרי מדרגות, חדרים ומתקנים טכניים, מחסנים, חדרי אופנים משותפים וכדומה. יותרו מחסנים ומתקנים טכניים בכל קומות המרתף. קומת הקרקע: מגורים, שטחי שירות כלליים למגורים כגון מבואות כניסה, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים, מחסנים, חדרי אופנים משותפים, שטחים לרווחת דיירי הבניין. לא יותר שימוש בלעדי ליחידות הדיור בחצרות והחצרות ישמשו כשטח משותף לרווחת הדיירים. קומת הקרקע המוגבהת: שטחי שירות כלליים משותפים למגורים עבור מבואות, חדרי מדרגות ומערכות טכניות, שטחים עיקריים עבור מועדון דיירים לרווחת דיירי הבניין. יציע: יחידות דיור דו מפלסיות. קומות המגורים: מגורים, שטחי שירות כלליים למגורים כגון מבואות קומתיות, חדרי מדרגות, חדרים ומתקנים טכניים וכן שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בהתאם לסעיף 4.1.2 (ו) להלן. קומת דירות גג: מגורים, שטחי שירות כלליים למגורים, כגון מבואות, חדרי מדרגות, חדרים ומתקנים טכניים. תותר הקמת בריכות רק בקומה זו. גג עליון: מתקנים טכניים, מערכות משותפות וכיוצא בזה, לרבות חדרים טכניים עד לגובה 2.20 מטר.
4.1.2	הוראות א בינוי תותר הקמת שני מבנים על המגרש. שני המבנים לא יעלו על גובה אבסולוטי של +84 מטר. מספר הקומות המרבי יהיה 15 כולל קומת הקרקע, קומת דירות הגג וקומת הקרקע המוגבהת. קומת הקרקע המוגבהת תיקבע במפלס 3 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת ותותר גמישות של +0.5 מטר לקביעת מפלס קומה זו לעת הוצאת היתר הבניה, הכל כמתואר בנספח הבינוי. 1. גובה הקומות: א. גובה קומת הקרקע כולל היציע לא יעלה על 6 מטר ברוטו. ב. גובה הקומה הטיפוסית יהיה אחיד ב-2 המבנים ויהיה בגובה מינימלי של 3.3 מטר ברוטו וגובה מירבי של 3.8 מטר ברוטו. ג. גובה קומת דירות הגג יהיה עד 4.5 מטר ברוטו. קומת דירות הגג תהיה בנסיגה של 2 מטר לפחות מקווי הבניין הפונים לכיוון צפון ודרום כמתואר בנספח הבינוי. ד. גובה המתקנים הטכניים בגג העליון יהיה עד 5.5 מטר ברוטו, כולל מעקה עליון בנוי הממשיך את מישור מעטפת הבניין להסתרת מערכות המבנה. ה. גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 5 מטר ויכלול את הגובה הנדרש לבתי הגידול לעצים בקומת הקרקע, פתרונות קונסטרוקטיביים ומערכות טכניות. ו. מפלס הכניסה הקובעת הינו +18.25 מטר אבסולוטי עבור הבניין הצפוני ו-+18.40 מטר אבסולוטי עבור הבניין הדרומי, כמסומן בנספח הבינוי. תותר גמישות של +0.5 מטר לקביעת מפלס הכניסה לעת הוצאת היתר הבניה. 2. כניסות הולכי רגל וכניסות לרכב:

כניסות הולכי רגל למבנים יהיו ניצבות למעבר המחבר את רחוב דניאל מוריץ ממזרח אל השטח הציבורי הפתוח ממערב.
כניסות ויציאות כלי רכב לחניון התת קרקעי יהיו מרחוב דניאל מוריץ ורחוב פיליכובסקי, כמתואר בנספחי הבינוי והתנועה.

3. קווי בניין :

א. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט, בנספח הבינוי וכדלקמן במטר :

(1) קדמי (מזרח) : 4 מטר

(2) אחורי (מערב) : 2 מטר מקו גבול המגרש לאחר מימוש ההפקעה לשביל בהתאם לתוכנית 2371א.

(3) קדמי (דרום) : 3 מטר

(4) קדמי (צפון) : 3 מטר

ב. נסיגות בקומת הגג יהיו כדלקמן :

(1) קדמי (דרום) : 2 מטר

(2) קדמי (צפון) : 2 מטר

(3) קדמי (מזרח) : 0

(4) אחורי (מערב) 0

ג. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין כדלקמן :

(1) קדמי (מזרח) : 2 מטר

(2) אחורי (מערב) : 1.5 מטר

ד. המרווח המינימלי בין 2 המבנים יהיה 15 מטר. המרווח המינימלי בקומת הקרקע יהיה 13 מטר.

4. לא יותרו דירות גן. יותרו מרפסות בקומת הקרקע, בתכנית של מרפסות הקומה הטיפוסית ובהפרדה מפלסית מהחצר המשותפת.

5. מסתורי כביסה :

א. ביחידות דיור הקטנות מ-65 מ"ר ובדירות הדופלקס בקומת הקרקע וביצע לא יחויבו מסתורי כביסה. יוצג פתרון תליית כביסה בבקשה להיתר בניה.

ב. בדירות בקומת דירות הגג יתאפשר יבוש כביסה טבעי בתחום מרפסת הגג ויוצג בבקשה להיתר בניה.

6. מרפסות :

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים בטבלה 5, עבור מרפסות למגורים ובלבד ששטח של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין וממוצע שטחי המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.

א. שטח זה ייועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו יחשב כסטייה ניכרת.

ב. תותר הקמת מרפסות גדולות יותר, אולם שטחן, מעבר לאמור לעיל, ייכלל בשטחים המותרים וזאת בתנאי שלא יהיה בכך שינוי לחזיתות הבניין, כפי שמופיע בנספח הבינוי.

ג. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, האוסרת על סגירתן של מרפסות אלה.

7. תותר הפניית מרחבים מוגנים בגמלוני הבניינים.

8. תותר הפניית דלתות כניסה לחדרי האשפה בגמלוני הבניינים.



9. יותרו כרכובים ובליטות בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 10. יותרו מסתורי כביסה בגמלוני הבניינים. 11. יותרו מצללות במרפסות הגג במישור חזית הבניין, בהתאם לעיצוב האדריכלי המוצג בתוכנית זו ובהתאם לתקנות התכנון והבניה. 12. יבנה מעקה גג היקפי בגובה 5.5 מטר להסתרת המערכות הטכניות על הגג. 13. יותרו מתקנים טכניים על הגג, לרבות דודי מים של המערכת הסולרית, בתחום הגג העליון. 14. תאורת המבנים והפיתוח תפורט במסגרת הבקשה להיתר בניה ותובא לאישור הועדה המקומית או רשות הרישוי בעת אישור היתר הבניה.	
עיצוב אדריכלי 1. חיפוי: המבנים יחופו בחיפוי קשיח ו/או טיח. גוון החיפוי יהיה בהיר ויובא לאישור הועדה המקומית או רשות הרישוי בעת אישור היתר הבניה. 2. מערכות א. מתקנים טכניים והנדסיים בהתאם לתקנים הרלוונטים, מוסתרים במעטפת הבניינים. פילרים ומתקנים אנכיים קיימים במגרש וסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות וכיו"ב) יוטמעו ככל האפשר במעטפת המבנים, בקירות הפיתוח ובתת הקרקע במידת הצורך. ב. מערכות אוורור ופליטת גזים, פליטת אגוז גנרטור בגג הבניין, מיקום חדרי שנאים ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת, הוצאת אוויר ממרתפים יהיו באישור הרשות לאיכות הסביבה ולא יופנו לכיוון השביל הציבורי או שטח זיקת ההנאה.	ב
מרתפים 1. תותר הקמת 5 קומות מרתפים לפי תכנית ע 1 ושינוייה על פי המפורט בתכנית זו. 2. תותר בניית מרתפים בתכנית של עד 85% משטח המגרש בכפוף לעמידה במדיניות העירייה לנושאי חלחול וניהול נגר עילי. 3. גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 5 מטר ברוטו ויקבע לעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לשיקולי קונסטרוקציה, מערכות טכניות, דרישות אשפה ומילוי אדמה. 4. במקומות המיועדים לנטיעת עצים מעל תקרת החניון, יובטח מילוי אדמה רציף בגובה אשר לא יפחת מ- 1.5 מטר נטו. 5. כל החניות תהיינה תת קרקעיות, מלבד חניות נכים לרכב גבוה, שיתאפשרו במפלס הקרקע ברחוב ויתואמו סופית בשלב היתר הבניה. 6. חדרי אצירת האשפה יהיו בתת הקרקע. פינוי האשפה יעשה במפלס הקרקע באמצעות מעלית וחדרים יעודיים לכך, כמתואר בנספח הבינוי. 7. בקומות המרתף התחתונות תותר בניית מחסנים גם מעבר ל 5% משטח אותה קומה. 8. שפילת מי תהום, ככל שתידרש, בכפוף לחוות דעת הידרולוגית ואישור רשות המים.	ג
הנחיות מיוחדות צפיפות ותמהיל דיור: 1. תמהיל יחידות הדיור - שטח דירה כולל - התמהיל בסעיף זה אינו כולל את יחידות הדיור בהישג יד עליהן יחולו סעיפים 4.1 ד (2) עד (5) להלן: 13% מהדירות בשטח בין 46 ל-65 מ"ר 69% מהדירות בשטח בין 86 ל-105 מ"ר 6% מהדירות בשטח מעל 106 מ"ר תותר גמישות של 5% בין הקטגוריות בשלב היתר הבניה, באישור מהנדס העיר. 2. 15% מסך יחידות הדיור (21 מתוך 138) יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת בהנחה	ד

של 40% ממחיר השוק לתקופה כוללת של עשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האיכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה. 3. שטח יחידות דיור בהישג יד - שטח דירה כולל לא יפחת מ-46 מ"ר. 4. דירות בהישג יד תמוקמנה ככל הניתן בפיזור שווה בין שני המבנים. 5. דירות בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחדים. 6. שטח דירה ממוצע של כלל יחידות הדיור בתכנית (רגילות+דירות בהישג יד) יהיה עד 84 מ"ר.	
זכות מעבר 1. תירשם זיקת הנאה, במפלס הקרקע בלבד, שתקשר בין רחוב דניאל מוריץ לשטח הציבורי הפתוח המערבי, ברוחב מינימלי של 8 מטר, כמתואר בתשריט. 2. בתחום זיקת ההנאה יובטחו מעבר חופשי ושהייה לציבור הרחב לצמיתות ובכל שעות היממה. 3. מבלי לפגוע באמור בסעיף 1, מיקום זיקת ההנאה בתשריט הינו עקרוני ויקבע סופית במסגרת היתר הבניה. 4. לא תותר הוצאת אויר מהחניונים ופליטת אגוזי גנרטור בשטח זיקת ההנאה או לכיוון שטח זה.	ה
הפקעות לצרכי ציבור שטחים ציבוריים בנויים : זכויות בניה : 1. בתא שטח 100 ייבנו וימסרו לעירייה שטחים ציבוריים בנויים לשימוש כמפורט להלן, בהיקף של 232 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע וכמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן. השטחים הציבוריים הבנויים יכול שיחולקו לעד 4 שטחים במיקומים שונים. 2. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהיפך, בתנאי שלא יהיה בכך שינוי לחזיתות הבניין. 3. לשטחים הציבוריים יוצמדו עד 3 מקומות חניה לרכב לטובת השימוש הציבורי. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. 4. היקף השטחים הציבוריים הבנויים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות). 5. במניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחי מדרגות המשמשות למילוט בלבד ולא יכללו שטחים הנמצאים בתחום הגרעין של המבנה (פרט לחדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה). שימושים : 1. יותרו שימושים ציבוריים : א. מעון למגורי אנשים עם מוגבלות. ב. ניתן לבחון שימושים אחרים באישור מהנדס העיר, מתוך השימושים : תרבות וקהילה, משרדי עירייה, צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, שירותי דת. הוראות בינוי : 1. גובה הקומה המכילה את השימוש הציבורי יהיה כגובה כל קומה טיפוסית אחרת במבנה. השטחים הציבוריים יהיו רגולריים ואיכותיים. 2. מיקום השטחים הציבוריים יהיה בקומות 2-3 ואין הכרח שימוקמו באופן רציף. 3. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון : כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון : תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת היתר הבניה ויהיה בסמכות הועדה המקומית/רשות הרישוי. 4. מוני חשמל ומים של השטחים הציבוריים יהיו נפרדים מאלה של השימושים הסחירים. 5. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות	ו

טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אוויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כמו כן לא תותר העברת תשתיות אופקיות מכל מין וסוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת היתר הבניה ויהיה בסמכות הועדה המקומית/רשות הרישוי.	
6. מקומות החניה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו בקומת המרתף העליונה ובסמוך לגרעין, ככל הניתן. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת היתר הבניה ויהיה בסמכות הועדה המקומית/רשות הרישוי.	



שביל	4.2
שימושים	4.2.1
1. שבילים ומעברים רציפים להולכי רגל ורוכבי אופניים. 2. גינון ונטיעות, ריהוט גן כגון: אזורי ישיבה, עמודי תאורה וכדומה.	
הוראות	4.2.2
פיתוח ונוף לאורך השביל ישולבו ככל הניתן, ובלי לפגוע ברציפות ההליכה: ריהוט רחוב, עמודי תאורה, נטיעות, הצללה וכדומה.	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטחי הבניה (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
גודל מגרש מוחלט					סה"כ שטחי בניה								
מגורים	מגורים	100	2174	11046 (1)	4843 (2)		(3)	15889 (4)	138 (5)				1704
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	100	2174					232 (6)					
מגורים	<סך הכל>	100	2174	11046	4843		(3)	16121 (4)	138 (5)	65 (7)	15 (8)	5 (3)	1704

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. סך יחידות הדיור המוצע במגרש כולל 64 יחידות דיור לפי תכניות תקפות ו- 74 יחידות דיור מכח תמ"א 38.
ב. לא יותרו דירות גן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחים אלו הינם על פי תוכניות תקפות, תא/ ג/ 1 ותמ"א 38 על תיקוניה. תוכנית זו תמשיך לחול גם לאחר פקיעת תמ"א 38.
- (2) סך שטחי השירות הינם על פי החלטת ועדה מס' 10-0004' מתאריך 17/02/2010 לתוספת שטחים לתכנית 2371 ובתוספת שטחי ממ"דים.
- (3) לפי תכנית ע/1 ושינוייה על פי המפורט בתוכנית זו. לא ניתן לנייד שטחי בניה מתת הקרקע אל מעל לקרקע. שטחי השירות בתת הקרקע בתא שטח 100 ישמשו את כלל השימושים בתא השטח.
- (4) לא כולל שטחי מרפסות. תותר תוספת שטח מרפסות בהתאם להוראות סעיף 4.1.2(א)6.
- (5) 15% מסך יחידות הדיור (21 מתוך 138) יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפקחת בהנחה של 40% ממחיר השוק לתקופה כוללת של עשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האיכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה.
- (6) שטחי בניה כוללים (עיקרי+שירות).
- (7) הערך מתייחס למטר מקסימום ממפלס הכניסה הקובעת.
- (8) כולל קומת הקרקע וקומת הקרקע המוגבהת.

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

במסמכי תכנית זו כלולים הנושאים הבאים:

- א. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לרבות העמדת ומרחק בין המבנים וגובהם, מיקום הכניסות להולכי הרגל וכלי רכב, עיצוב החזית החמישית, חתכים וחזיתות עקרוניים.
- ב. הוראות בנושא הפיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פתרונות חלחול למי נגר, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מותאם.
- ג. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה ופריקה וטעינה. קביעת מיקום רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חירום. קביעת מערך הדרכים התת קרקעי, מיקומן של רמפות הכניסה והגישה לכלי רכב.
- ד. מיקום וצורה סופיים של זיקת ההנאה לציבור.
- ה. התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה.
- ו. תמהיל יחידות דיור עקרוני.

על תוכנית זו יחולו ההנחיות המרחביות העירוניות. ככל שבתוכנית זו קיימת הוראה אשר סותרת אותן, ההוראה בתוכנית תיגבר.

שינויים לא מהותיים בנושאים אלו, יאושרו על ידי הועדה המקומית או רשות הרישוי לעת הגשת הבקשה להיתר.

6.2**דרכים תנועה ו/או חניה**

1. הסדרי התנועה והחניה יהיו בהתאם לנספח התנועה.
2. תקן חניה עבור דירות קטנות מ-50 מ"ר (כולל דיור בהישג יד): 0.8.
- תקן חניה עבור דירות גדולות מ-50 מ"ר: 0.8 או לפי התקן התקף לעת היתר - הנמוך מביניהם.
- מקומות חניה עבור השטח הציבורי: 3 מקומות חניה.
3. כל החניות במגרש תהינה תת קרקעיות, מלבד חניות נכים לרכב גבוה, שיתאפשרו במפלס הקרקע ברחוב ויתואמו סופית בשלב היתר הבניה.
4. יותר פתרון חניה חלקי באמצעות מתקנים אוטומטיים, מעליות חניה או כל שילוב שלהם באישור הועדה המקומית או רשות הרישוי, לעת הוצאת היתר הבניה.
5. יותקנו חניות אופנועים ואופניים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה והוא יהיה תקן מינימלי. חניות אופניים יוסדרו בהתאם למדיניות העירונית.
6. מיקום רמפות הכניסה והיציאה למתחם יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והתנועה.

6.3**בניה ירוקה**

1. תקינה לבניה ירוקה: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בשלושה כוכבים (75 נקודות) לת"י 5281 ובדירוג אנרגטי A לבניין ו B ליחיד לפי ת"י 5282 לכל הפחות, ו/או במדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר הבניה. סטייה מערכים אלה באישור הועדה המקומית או רשות הרישוי.
2. היתר הבניה יכלול הנחיות בנושאים של בניה בת קיימה לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת המבנים, תאורה טבעית, איורור וכדומה), מיחזור פסולת דירתית, שימור וחיסכון במים, משאבי מים וקרקע, חומרי בניה וכדומה בהתאם למדיניות העירונית לבניה בת קיימא.
3. בגג העליון יישמר שטח פנוי משותף למערכות.

4. יתוכנן גג מועיל - גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות ככל שיהיו וכולי). הנחיות לנושא זה יהיו בהתאם למדיניות העירונית לבנייה בת קיימא.
5. אוורור מפולש בדירות - הנחיות לנושא זה יהיו בהתאם למדיניות העירונית לבנייה בת קיימא.
6. תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים והעברתם להשקיית הפיתוח. יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

איכות הסביבה

6.4

1. במבנים ייעשה שימוש במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או מקורות אנרגיה בלתי מתכלים/מתחדשים.
2. אסבסט : תנאי למתן היתר הריסה למבנים הקיימים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך.
3. פתחי פליטת אוורור החניונים יהיו במפלס הגג, בכפוף להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. תתאפשר הכנסת אויר צח לחניונים באמצעות רפפות משולבות בפרטי הפיתוח מוצנעות ככל הניתן.
4. לא תותר הפניית תריסי פליטת אויר מהחניונים לכיוון מעברים ציבוריים, באזור בו צפויה שהיית אנשים, גני ילדים ומבני ציבור.
5. גנרטור לשעת חירום : במידה וימוקם על גגות המבנים יבוצע בחופה אקוסטית, במידה וימוקם בתת הקרקע יוקצה פיר פליטת אגוז עד גג הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

פיתוח ונוף

6.5

1. חלחול והחדרת מי נגר יהיו על פי נספח ניקוז ומי נגר עילי וסכמת חישוב שטח החלחול בנספח הפיתוח.
2. השטחים האטומים יחוברו ככל הניתן לשטחים החדירים למים במגרש, בעזרת מרזבים בגגות ושיפועים המתוכננים במפלס הקרקע.
3. תבוצע שמירה על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת ערבוב חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעת הידוק קרקע וכדומה.
4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים. מי נגר בתחום המגרש יופנו לשטח החלחול בתחומי המגרש ככל הניתן באמצעות שיפועים ואמצעי ניקוז נוספים לצורך השהייה לפני הפנייתם למערכת התיעול העירונית.
5. התכנון יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי, בכפוף לאישור של רשות המים.
6. מעל תקרת המרתף, באזורי נטיעת עצים בלבד, ישמר גובה של 1.5 מטר לפחות לצורך מילוי גנני בנפח של כ 8 קוב לעץ ובהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
7. תשתיות : ארונות התשתיות וגמלי המים לא יופנו לחזית המגרש כלפי הרחוב ומיקומם ישולב בבניו.
8. מתקנים לקשירת אופניים ישולבו בשטח המגרש הפרטי ובגזרת הרחוב הגובל במסגרת פיתוח השטח.
9. פיתוח השטח יהיה המשכי לפיתוח הרחובות הגובלים תוך שילוב העצים הבוגרים המיועדים לשימור בתוכנית.
10. חומרי הגמר בתוכנית הפיתוח יהיו בסטנדרט עירוני בשילוב חומרי הגמר לבחירת האדריכל. חומרי הגמר והריצוף יותאמו לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ.
11. לא יותרו גדרות ואמצעי תיחום בתחום התכנית, למעט לצורך שמירה על עצים קיימים, בגובה מירבי של 1 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

12. השטחים המסומנים בנספח הפיתוח כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטיים של עיריית תל אביב או בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו. במדרכות אלו ישתלו עצים בהתאם להנחיות העירוניות.
13. עצים חדשים: גודל עץ מינימלי יהיה עץ חצי בוגר, גובה גזע 2 מטר לפחות וקוטר 4".
14. תאורה: בשטחי הפיתוח תשולב תאורה על ידי עמודי תאורה ו/או אמצעי תאורה בריצוף/ בריהוט/ בצמחיה. גופי התאורה יעמדו בתקנים הרלוונטיים וישולבו בהתאם לתקנות. לא יוצבו עמודי תאורה בסמיכות לעצים.



ניהול מי נגר

6.6

1. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
2. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או ההשייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול וההשייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
3. מים ממרזבי גגות, 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 לעת הוצאת היתר הבניה.
4. כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטחים המחלחלים.
5. הגלשת עודפים מאזור ההשהיה במגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום הציבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו במסגרת היתר הבניה.
6. תכסית: לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.

תשתיות

6.7

1. תשתית תת קרקעית: כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב) בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).
2. בלפחות 15% מהחניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין.

שמירה על עצים בוגרים

6.8

- על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", או "עץ לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
1. לא תותר כריתת עץ המסומן לשימור.
 2. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.
 3. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת ההנחיות העירוניות שיתקבלו להגנת העצים המיועדים לשימור בתיאום עם אגף שפ"ע ובאישור אגרונום העירייה.
 4. בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר של שטח פנוי מבניה. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, יהיו בהתאם להנחיות העירוניות התקפות בעת הגשת הבקשה להיתר. חריגה מתנאי זה באישור הועדה המקומית או

רשות הרישוי לעת פתיחת הבקשה להיתר. 5. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 או עדכון שלו.	
6.9 תנאים בהליך הרישוי א. תנאים לפתיחת בקשה להיתר: - עמידה בתנאים הקבועים בסעיפים 8 ו-9 לתמ"א 38. התנאי יחול גם לאחר פקיעת תמ"א 38. במקרה של אי עמידה בסעיפים 8 ו-9 לתמ"א, תבוטל התוכנית. - ביצוע תיאום עם משרד אדריכל העיר ואגף שפ"ע לנושאים הבאים: תוכנית הפיתוח, עצים לנטיעה ובתי גידול, עיצוב המבנים, פיתוח השטחים הפתוחים בזיקת הנאה ואופן התחברותם לשטח הציבורי הפתוח הגובל לתכנית ממערב, בניה ירוקה, חומרי גמר בפיתוח ובמעטפת הבניין, מיקום המערכות הטכניות והמערכות לתפעול המבנים. - תיאום וקבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לגובה הבניה. - הבטחת רישום של השטחים הציבוריים ושטחים ציבוריים בנויים בתחום התכנית בבעלות העירייה. - הבטחת רישום בפועל של זיקות ההנאה בתחום התכנית לטובת הציבור. - הכנת תצ"ר לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה ואישורו בוועדה המקומית. - תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרש הכולל דיור בהישג יד יהיה עמידה בהוראות התוכנית שעניין דיור בהישג יד, הצגת הסכם המבטיח את הקמתן של יחידות הדיור בהישג יד ורישומן בבעלות אחודה וניהולן עפ"י הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה לתקופה של עשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האיכלוס, לרבות התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח), תשע"ב - 2011. - הבטחת הקמת השטח הציבורי הבנוי כאמור בסעיף 4.1.2(ו) ובטבלה 5. - היוועצות במסגרת מסירת מידע להיתר בנוגע לתכנון השטח הציבורי הבנוי. - חדר השנאים ימוקם בתת הקרקע ולא בצמידות או מתחת לדירות מגורים בכפוף לסימולציות שטף מגנטי לכלל מקורות החשמל וההולכה במבנה ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדר שנאים ומרחקי ההפרדה מאזור שהייה ממושכת. - היוועצות במסגרת מסירת מידע להיתר בנוגע להיבטי רעש ואקוסטיקה, הכולל הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים, איכות האוויר כולל התייחסות לפירים וארובות נדרשות, קרינה והנחיות למניעת מטרדי רעש, אבק ואיכות אוויר מעבודות ההריסה והבניה כולל ציוד מכני והנדסי וההשפעה על גני הילדים הנמצאים בסמיכות. - פתרונות לאצירת אשפה לרבות מיחזור, יוצגו בהתאם להנחיות העירוניות ויאושרו במחלקת התברואה העירונית. - תנאי להוצאת היתר בניה - רישום הערות אזהרה לפי סעיף 6(א)(1) לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. ב. תנאים לקבלת אישור תחילת עבודות: - הבטחת הריסת המבנה הקיים ופינוי כל פסולת הבניין. - הבטחת ביצוע מערכות תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבניין או השימושים המוצעים בתוכנית. - הבטחת פירוק מערכות תשתית על קרקעיות והטמנתן בתת הקרקע. - תנאי לתחילת עבודות - קבלת אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפריקט לא יפחת מדירוג B) ו/או בדרישות מדיניות הוועדה המקומית	

	להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
תנאים למתן תעודת גמר	6.10
1. פיתוח השטח בזיקת הנאה לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. רישום בפועל של תצ"ר בלשכת רישום מקרקעין. 3. רישום בפועל של זיקות ההנאה בתחום התכנית לטובת הציבור. 4. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282 ו-B לפחות ליחידת דיור. 5. הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע על ידי קונסטרוקטור/מהנדס ביסוס. 6. היתר רעלים/פטור לבריכות שחיה, ככל שיתוכננו, יועבר לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה. 7. תעודת שקילה ואישור פינוי אסבסט, במידה וקיים, לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה. 8. אישורים על כמויות פסולת בניין שמוחזרה ו/או הוטמנה, מאתרים מורשים על ידי המשרד להגנת הסביבה, שיועברו לאגף רישוי ופיקוח על הבנייה. 9. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות הדעת שאושרה בשלב קבלת ההיתר. 10. אישור ביצוע מיגון קרינה ככל שנדרש. 11. הקמה בפועל של יחידות דיור בהישג יד ורישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח), תשע"ב - 2011. 12. הקמה בפועל של השטח הציבורי הבנוי ומסירתו לעירייה כאמור בסעיף 4.1.2(ו) ובטבלה 5.	
מגבלות בניה לגובה	6.11
1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל הינו 50 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום מול רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל הינו 50 מטר מעל לפני השטח ומעלה בזמן הבניה, יהיה אישור רשות התעופה האזרחית. 3. חריגה מגובה אבסולוטי של +84 מטר, שלא תעלה על 1 מטר תהיה בכפוף לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו ולא תהווה סטייה ניכרת לתוכנית זו. 4. גובה התוכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנים ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.	
הריסות ופינויים	6.12
1. פינוי והריסת המבנה הקיים יבוצע על ידי מבקש ההיתר על חשבונו והוצאותיו. 2. ביצוע סקר אסבסט במבנים להריסה על ידי סוקר אסבסט מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה וקבלת היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה, ככל שיימצא. פינוי האסבסט יבוצע על ידי קבלן מורשה.	
רישום שטחים ציבוריים	6.13
1. השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים והשטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 100, לרבות השטחים שיוצמדו להם, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין. 2. השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים יירשמו כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא. 3. בעת רישום הבית המשותף, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו, ללא תמורה, השטחים	

הציבוריים הבנויים והשטחים המוצמדים להם, כיחידה/ות נפרדת/ות וזאת ע"י מבקש ההיתר.
4. העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית ואת השטחים הציבוריים הבנויים עם מתן היתר הבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוכנית תבוצע בבת אחת בכל השטח הנדון.	

7.2 מימוש התכנית

התוכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה למתן תוקף.

