

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0987735

מרחב הארד - תא/מק/4987



מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מאושרת
סמכות מקומית



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית 507-0987735 תא/מק/4987 מרחב הארד רמת החייל

אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):

תאריך 16/08/2023	פרוטוקול 23-0015	החלטה 8
תאריך 04/12/2024	פרוטוקול 24-0023	החלטה 7

מנהל האגף	מנהל העיר	ליאור שפירא, עו"ד
אורלי אראל	אח"כ מילי, אדרי'	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
אשר' סרסל		יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
		תאריך

10-09-2025

אלי לוי
מנהל אגף תכנון העירייה



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.ipan.gov.il/SV4/1/5005147268/310>

דברי הסבר לתכנית

המקום:

התוכנית נמצאת באזור התעסוקה רמת החייל בין צומת הרחובות הברזל, הארד וראול ולנברג. השטח שימש את חברת חשמל לאורך שנים. עם הפסקת פעילות חברת החשמל והחזרת השטח למדינה בהסכם השבחה, הפך רוב שטחו של האתר לחניון לעובדים ומבקרים. בשטח קיים מבנה בדופן רחוב ראול ולנברג. קיים שטח פתוח כלפי תחנת מיתוג במזרח התכנית. התוכנית גובלת בשתי תחנות מערכת תחבורה עתירת נוסעים: קו מטרו M3 לאורך רחוב הארד וקו רכבת קלה הקו הירוק לאורך רחוב ראול ולנברג.

עיקרי התכנית:

התוכנית מקודמת מכח תכנית המתאר -תא/ 5000 וממוקמת באזור תכנון 211, ביעוד אזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים בו מותר גובה של עד 40 קומות ורח"ק מרבי (רצפה חלקי קרקע) 8. התכנית כוללת עירוב שימושים: שטחי מסחר ותעסוקה 75% מסך הזכויות ומגורים עד 25% מסך הזכויות הסחירות. בתכנית שטח לתעסוקה, ומסחר - בהיקף של 192,2220 מ"ר מעל הקרקע. שטחי מגורים ברוטו בהיקף של 63,535 מ"ר מעל הקרקע עבור כ- 598 יח"ד. בתכנית מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של כ- 13 דונם ושטחים ציבוריים פתוחים בהיקף של כ- 6.5 דונם.

הבינוי המוצע מלווה רחוב עם חזיתות פעילות/מסחריות לאורך הרחובות הגובלים תוך שילוב של בניה גבוהה ורוויה. התכנית מעודדת הליכתיות ומציעה פיתוח של צירי תנועה ושבילים החוצים את תחום התכנון ומאפשרים גישה לשטחים הפתוחים הגובלים כגון נחל הירקון ונחל פרדסים במזרח לבין השכונות הגובלות ממערב. התכנית שמה לה למטרה לייצר תשתית קהילתית אשר תשרת כ- 598 יח"ד המשולבות בתכנון וזאת באמצעות מספר אמצעים כגון הקצאת קרקע לפארק מרכזי, מוסדות ציבור, שימוש בגגות המבנים ורשת שבילים להולכי רגל. התכנון מציע תמהיל יחידות דיור מגוון אשר מטרתו לספק פתרונות דיור למגוון אוכלוסיות וצרכים. התכנית תכלול דיור בהישג יד על פי התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.

איכות סביבה:

סמוך לגבול התכנון מצידו המזרחי, קיימים תחנת מיתוג "ירקון" ותחמ"ש של חברת החשמל. כחלק מעריכת חו"ד הסביבתית לתכנית נערכה בדיקה קרקעית להיקף הקרינה האלקטרומגנטית בסביבות האתר על מנת לוודא הלימה לתקנים הרלוונטיים וקביעת המרחקים והשימושים בתכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מרחב הארד - תא/מק/4987

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

507-0987735

מספר התכנית

62.918 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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) (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 185306

קואורדינאטה Y 668794

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הארד בין פינות הרחובות הברזל וראול ולנברג.
רחוב הברזל וראול ולנברג בין פינת רח' הארד עד פינת רח' דבורה הנביאה.
מערבית לתחנת המיתוג המתופעלת ע"י חח"י.
לאורך חלק מרח' 2390.

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	הארד	4	
תל אביב-יפו	הארד	10	
תל אביב-יפו	הארד	8	
תל אביב-יפו	הארד	6	
תל אביב-יפו	הברזל		
תל אביב-יפו	ולנברג ראול	28	
תל אביב-יפו	ולנברג ראול	28א	

שכונה עתידים**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	חלק		34
6638	מוסדר	חלק		283
6639	מוסדר	חלק		86

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

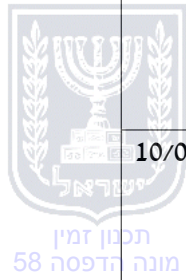


תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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		8688	3740	דרכים	12/02/2020
<u>תתל/71 ג</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/71 ג. הוראות תכנית תתל/71 ג תחולנה על תכנית זו.	7597	214		02/10/2017
<u>תתל/103</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/103. הוראות תכנית תתל/103 תחולנה על תכנית זו.	10659	9882		11/07/2022
<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>507-0271700</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/צ' ממשיכות לחול.	7304	8757		18/07/2016
<u>תא/ע/1</u>	שינוי	תכנית זאת משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר הוראות תכנית ע 1 ממשיכות לחול.	5264	1594		15/01/2004
<u>507-0535294</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/4241 שירותים ציבוריים ומבנים זמניים 507-0535294.	8200	9921		15/04/2019
<u>תא/738</u>	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית תא/738 תיקון לתכנית ל- שטחים מעבר לירקון	1933	2029		12/07/1973
<u>תא/ח</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול.	4978	2239		16/04/2001
<u>507-0278200</u>	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' 507-0278200 תא/3561.	7784	7451		03/05/2018
<u>תא/ג</u>	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית תא/ג על שינויה.	4208	2974		21/04/1994

20/08/2007		3996	5705	תכנית זאת משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל הוראות תכנית תא/ג/1 ימשיכו לחול. לא תחולנה תוספת קומות, זכויות וצפיפות לפי תכנית תא/ג/1	שינוי	<u>תא/ג/1</u>
10/05/2006		4150	5526	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית תא/3440, תכנית איחוד דירות לא תחול על תכנית זו.	החלפה	<u>תא/3440</u>
20/03/1969			1514	תכנית זאת משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר הוראות תכנית מס' תא/1043 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>תא/1043</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				מיכאל וינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מיכאל וינד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/06/2024	ברני גטניו	15: 30 03/06/2024	נספח מספר 1 : תשריט יעודי קרקע מאושרים.	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 1250	1	29/05/2024	מיכאל וינד	07: 55 29/05/2024	נספח מס' 2 : בינוי ופיתוח.	לא
דרכים תנועה וחניה	רקע	1: 500	1	23/06/2024	אורן צמיר	06: 34 23/06/2024	נספח מס' 3 : דרכים, תנועה וחניה.	לא
ניקוז	רקע	1: 500	24	26/05/2024	שמואל בדולח	11: 52 26/05/2024	נספח מס' 4 : פרשה טכנית הידרולוגיה וניקוז.	לא
ניקוז	רקע	1: 1250	1	17/07/2022	שמואל בדולח	16: 11 17/07/2022	נספח 5 : תכנית ניקוז.	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 500	9	13/02/2022	שמואל בדולח	12: 59 16/07/2022	נספח 6 : פרשה טכנית מים וביוב.	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 1250	1	03/01/2023	שמואל בדולח	12: 38 03/01/2023	נספח 7 : תכנית מים וביוב.	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 500	34	23/06/2024	אדיר אלוויס	13: 06 23/06/2024	נספח מס' 8 : סקר עצים בוגרים.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	23/06/2024	אדיר אלוויס	13: 20 23/06/2024	נספח מס' 9 : מחייב לנושא שימור עצים במקומם.	לא
איכות הסביבה	רקע	1: 500	132	24/01/2023	ברק כץ	15: 43 11/04/2024	נספח 10 : חוו"ד סביבתית לתכנית.	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 500	1	27/12/2022	ארנה בן ציוני	12: 39 03/01/2023	נספח מס' 11 : נספח נופי.	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 500	1	13/07/2025	יוני צ'רניאבסקי	16: 52 14/07/2025	נספח מס' 12 : טבלאות חלוקה ורישום	לא
תשתיות	רקע	1: 500	50	08/04/2024	סניר סוגבקר	06: 56 26/05/2024	נספח מס' 13 : סקר אנרגיה.	לא

לא	נספח מס' 14 : סקר קרקע היסטורי.	08:06 06/12/2022	ברק כץ	23/01/2022	14	1: 500	רקע	סקר איכות קרקעות
לא	נספח מס' 15 : זיקות הנאה	15:34 03/06/2024	מיכאל וינד	03/06/2024	1	1: 1250	רקע	זיקת הנאה
לא	נספח מס' 16 : נספח חשמל ותקשורת	09:00 03/06/2025	אמיר טיקטין	28/05/2025	1	1: 1250	רקע	תשתיות

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, טסלר גילי		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-9533333	gilit@land.gov.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 58**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, גילי טסלר		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-9533333	gilit@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
עורך התכנית	עורך ראשי	מיכאל וינד	4202100	ארי כהן אדריכלות ובניי ערים	ירושלים	אגודת ספורט הפועל		02-6797744	michael@mic-arc.com
עורך סקר עצים בוגרים	אגרונום	אדיר אלוויס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190	aadir@013.net
מהנדס תשתיות רטובות	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	6533	ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים (1980) בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	7	073-7903900	shmulik@hgm-eng.co.il
אדריכלית	יועץ נופי	ארנה בן ציוני		אב אדריכלות	קרית טבעון	הכרמל	19	077-4080414	office@bo-

תכנון זמין
מונה הדפסה 58

נוף				נוף					נוף
מודד התכנית	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	bernardg@datamap.com
יועץ שיתוף ציבור	יועץ	הריברטו וינטר		דיאלוג ייעוץ ארגוני, מחקר והדרכה בע"מ	תל אביב-יפו	הברזל	34		thadas@amanet.co.il
מהנדס תשתיות חשמל	יועץ תשתיות	אמיר טיקטין		טיקטין יעוץ ותכנון חשמל ותקשורת	רחובות	ברגמן	2	08-9310500	amir@tiktin.com
יועץ תשתיות אצירת אשפה	יועץ	אספריל טל		יוזמות	תל אביב-יפו	ילין מור נתן	6		Tal.A@yozmot-sviva.com
מומחה לאיכות סביבה	יועץ סביבתי	ברק כץ		אתוס - אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503637	barak@ethos-group.co.il
עורך סקר אנרגיה	יועץ	סניר סוגבקר		גדיר הנדסה בע"מ	פתח תקוה	אודם	3	03-9204880	snir_s@gadir.co.il
עורך נספח תחבורה, תנועה וחניה.	יועץ תחבורה	אורן צמיר	22426	מת"ן הנדסת תחבורה ותנועה	תל אביב-יפו	בית הלל	20	03-5625918	oren@matan-eng.co.il
שמאי	שמאי	יוני צ'רניאבסקי	1763		תל אביב-יפו	סוטין	19	03-6954097	yonicher@gmail.com

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
דיור בהישג יד	כהגדרתם בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה: א. השכרה במחיר מופחת ב. השכרה לטווח ארוך דיור בהישג יד במחיר מופחת יושכר בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות הקבועה בנוסחה במועד אישור התכנית.
דיורית	חדר או חדרים שהם חלק מיחידת דיור ראשית, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על יחידת הדיור לרבות פתרון המיגון. 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום בפנקס המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות בפנקס המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011. 4. הדיוריות ימוקמו בשלב ההקמה הראשון של המבנה, לפיכך נדרש לסמנם בתשריט במיקום ובמספר הדיוריות. 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום בפנקס המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות בפנקס המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011. 4. הדיוריות ימוקמו בשלב ההקמה הראשון של המבנה, לפיכך נדרש לסמנם בתשריט במיקום ובמספר הדיוריות.
חזית מסחרית	חזית פעילה לרחוב ו/או למרחב ציבורי פתוח אחר תוך אפשרות לשימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי, ומבני ציבור ככל ויהיו בעלי זיקה ישירה לרחוב באמצעות ריבוי שימושים, כניסות וסקיפות החזיתות.
יחידת דיור ראשית	יחידה למגורים ששטחה לפחות 85 מ"ר (שטח עיקרי כולל מרחב מוגן דירת) ואשר בה מתאפשרת דיורית.
יציע	כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה.
מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת למבנה כפי שיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
מרכז לוגיסטי מקומי	מרכז לצרכי פריקה וטעינה, שינוע ואחסון סחורות ומוצרים ברמה המקומית וכן אפשרות לאצירת פסולת מיחזור עבור כלל אזורי השכונה וממנה (last mile).
שטח ברוטו	סך כל השטחים העיקריים ושטחי שירות העל קרקעיים. בשימושי מגורים שטח הברוטו יחושב ללא שטח מרפסות.
שימוש מסחר 1	מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה (כגון מסעדות, בתי קפה, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, סניפי בנק).
שימוש מסחר 2	מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1, אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.

שימוש משרדים	משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים.
שימוש תעסוקה 1	משרדים ועסקים אשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, למעט שימושים הכלולים בשימושי מסחר 2.
שימושים בעלי אופי ציבורי	שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות, הרווחה והקהילה, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח כגון מרפאות, גני ילדים, חוגים, פעילות מהמגזר השלישי וכדומה. שימושים רגישים כגון גני ילדים בכפוף לחוות דעת סביבתית ולדו"ח איכות אוויר.
תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לתאי שטח: 1A- 1C, 2A-2C, 3A-3B, 3C-3D	תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח אשר אישורה בוועדה המקומית יהווה תנאי להגשת היתר בנייה לתא שטח במגרש.

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

תכנון מפורט לשלושה מבנים עירוניים מעורבי שימושים לתעסוקה, מסחר, ומגורים בצפון אזור התעסוקה רמת החייל בקרבה למערכות הסעת המונים, ובנוסף הקצאות קרקע לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה.
- שינוי יעוד קרקע קיים 'אזור תעשייה מיוחד' ליעודים הבאים: מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל ודרך מוצעת.
- קביעת זכויות בנייה על קרקעיות לשימושי תעסוקה, מסחר בהיקף של 197,345 אלף מ"ר ברוטו.
- קביעת זכויות בנייה על קרקעיות למגורים בסך של כ- 598 יח"ד, ובהיקף של 63,535 מ"ר ברוטו.
- קביעת תמהיל יחידות דיור.
- קביעת 20% מסך יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית וזאת לפי ההתפלגות הבאה: 15% מיחידות הדיור יוקצו כדיור להשכרה במחיר מופחת ו-5% מיחידות הדיור יוקצו להשכרה לטווח ארוך.
- קביעת זיקות הנאה לכלל הציבור אשר יחולו בכל שעות היממה ו-365 יום בשנה לשהייה ומעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. השימוש הציבורי בשטחים אלו יהיה דומה לשטח ציבורי פתוח.
- קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה קומה מירבי וגובה מבנים מירבי.
- קביעת הוראות לתכנון עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- קביעת הוראות להריסת מבנים.
- קביעת תנאים להגשת היתר בניה.
- קביעת תנאים לקבלת טופס איכלוס (תעודת גמר).
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת הוראות לעניין איכות סביבה, בנייה ירוקה וקיימות.
- קביעת הוראות לעניין תנועה וחנייה.
- קביעת הוראות ושימושים לשטחי ציבור ושטחים פתוחים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	5, 4
שטח ציבורי פתוח	9, 8, 6, 10
דרך מאושרת	552, 12
דרך מוצעת	14, 13, 11
שביל	7
מגורים מסחר ותעסוקה	1A, 1B, 1C, 2A, 2B, 2C
מסחר ותעסוקה	3A, 3B, 3C, 3D

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	14
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	2C
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	9
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1A, 1B, 1C, 2A, 2B, 2C
זכות מעבר למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	3A, 3C, 3D
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1B, 1C, 2A, 2B, 2C
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	3A, 3C, 3D
להריסה	דרך מאושרת	552, 12
להריסה	דרך מוצעת	14, 13, 11
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	5, 4
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1A, 1B, 1C, 2A, 2B, 2C
להריסה	מסחר ותעסוקה	3A, 3D
להריסה	שטח ציבורי פתוח	6
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1A, 1B, 1C
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים מסחר ותעסוקה	1A, 1B, 1C, 2A, 2B, 2C
מגרש המחולק לתאי שטח	מסחר ותעסוקה	3A, 3B, 3C, 3D
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	14
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1B, 1C, 2A, 2B, 2C
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	3C, 3D
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	12
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	14, 11
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	5, 4
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1A, 1B, 1C, 2A, 2B, 2C
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר ותעסוקה	3A, 3B, 3C, 3D
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שביל	7
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	9, 8, 6
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מוצעת	14
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1C, 2B
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מסחר ותעסוקה	3D
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	שביל	7

רצועת מתע"נ תת-קרקעי	שטח ציבורי פתוח	6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	552, 12
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	14, 13, 11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	5, 4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	1A, 1B, 1C, 2A, 2B, 2C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	3A, 3B, 3C, 3D
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	7
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	9, 8, 6, 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה מיוחד	58,397	92.81
דרך מאושרת	939	1.49
דרך מוצעת	3,582	5.69
סה"כ	62,918	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,502.51	7.19
דרך מוצעת	2,811.08	4.49
מבנים ומוסדות ציבור	12,993.44	20.76
מגורים מסחר ותעסוקה	16,508.4	26.37
מסחר ותעסוקה	15,971.32	25.52
שביל	3,385.22	5.41
שטח ציבורי פתוח	6,420.37	10.26
סה"כ	62,592.34	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים מסחר ותעסוקה****4.1.1****שימושים**

בקומת הכניסה הקובעת והיציג:

1. מסחר 1.
2. משרדים ככל ויהיו מאופיינים כנותני שירות לציבור מזדמן.
3. שטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון חדר כושר, מועדון דיירים וכדומה.
4. חניית אופניים ומלתחות לרוכבי אופניים בהתאם למדיניות העירונית בנושא ובכל מקרה, לא יפחת מהתקן התקף לעת הוצאת ההיתר.

מעל קומת הכניסה הקובעת:

1. מגורים בכל הקומות.
2. דיור בהישג יד בהתאם לסעיף 4.1 ב'.
3. מסחר, תעסוקה ומשרדים.
4. שימושים לפעילויות תרבות ופנאי בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
5. חדרי איסוף פסולת למיחזור.

מתחת קומת הכניסה הקובעת:

1. חניית רכב, כולל חניית כלים דו גלגליים לרבות אופניים ומלתחות בהתאם למדיניות העירונית.
2. מעבר תת קרקעי לתחנת מתע"ן לרבות מטר.
3. מחסנים דירתיים, חדרי כביסה ושטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון חדר כושר.
4. מתקני תשתית לרבות חדרי שנאים, מיחזור ואצירת פסולת, אגירת אנרגיה, חצר תפעולית עבור פתרונות לאיסוף אשפה ומחזור, פריקה וטעינה, מרכזי חלוקה ולוגיסטיקה מקומיים, מקלטים.
5. שטח עיקרי בתת הקרקע למסחר, תעסוקה, פנאי ובילוי ובכפוף לפתרונות שיקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה בהליך הרישוי.

4.1.2**הוראות**

א

בינוי ו/או פיתוח

א. מרפסות למגורים:

1. לכל יח"ד תותר הקמת מרפסת אחת. כל המרפסות יחשבו כשטח עיקרי למרפסות בהתאם למפורט בטבלה מס' 5.
2. שטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. שטח זה ביעוד מרפסות בלבד וכל שימוש אחר בו יחשב כסטיה ניכרת.
3. ליח"ד תותרנה מרפסות שקועות, בולטות וחצי שקועות שעומקן ומיקומן יאושרו במסגרת תכנית עיצוב. לא תותר הבלטת מרפסות מעל תחום ביעוד שצ"פ.4. לא יותר צירוף שטח המרפסת לשטח יח"ד ע"י סגירתה.
5. כל יח"ד תכלול מסתור לייבוש כביסה.

ב. בינוי ופיתוח:

1. יתאפשר מעבר תת קרקעי המתחבר לתחנת מתע"ן לרבות מטר או רכבת קלה בתאום עם הגורם המוסמך למטר בכפוף לאישור הועדה המקומית לעת תכנית העיצוב.
2. תבוצע הפרדת פירים בין שימושי תעסוקה, מסחר ומגורים.
3. ראו הוראות בינוי ופיתוח נוספות בסעיפים 6.1-6.2.



	ג. איכות הסביבה 1. חדרי שנאים ימוקמו תת קרקעית בלבד. 2. מיקום חדרי שנאים יקבע בהתאם למרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת עפ"י דין. 3. ראו הוראות נוספות בנושא איכות סביבה בסעיף 6.10.
ב	הנחיות מיוחדות דיר בהישג יד: 1. התכנית תקצה 20% מסך יחידות הדיר עבור דיר בהישג יד בהתאם לתוספת השישית וזאת לפי ההתפלגות הבאה: 15% מיחידות הדיר יוגדרו כדיר להשכרה במחיר מופחת ו-5% מיחידות הדיר יוגדרו להשכרה לטווח ארוך. 2. תמהיל גודל יחידות הדיר בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיר בתכנית, תמהיל גודל יחידות הדיר הסופי יקבע בתכנית העיצוב. 3. יחידות הדיר בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית בתאי שטח 1A-1C (סה"כ 3 תאי שטח) ייבנו 120 יח' דב"י המהוות 20% מכלל יח"ד בתכנית. 4. מתוך 120 יח' הדב"י, 90 יח"ד (15% מסך יח"ד בתכנית) יוגדרו כדיר להשכרה במחיר מופחת ו-30 יח"ד (5% מסך יח"ד בתכנית) יוגדרו להשכרה לטווח ארוך. 5. יחידות הדיר בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיר בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים, תכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד' והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים. 6. השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה מיום מועד האכלוס.
ג	אזורים מיוחדים סימון מהתשריט: רצועת מתע"נ תת-קרקעי בתחום המסומן בתשריט מצב מוצע כ-"רצועת מתע"נ תת קרקעי" יחולו הוראות תת"ל 103.

4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	בקומת הכניסה הקובעת והיציע: 1. מסחר 2. חניית אופניים ומלתחות לרוכבי אופניים בהתאם למדיניות העירונית בנושא. מעל קומת הכניסה הקובעת: 1. משרדים לסוגיהם. 2. שימושים לפעילות תרבות ופנאי בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה. 3. מנחת כלי טיס זעירים על גגות מבנים. מתחת קומת הכניסה הקובעת: 1. מכוני שטיפת רכב בתת הקרקע בכפוף להכנת התשתיות הנדרשות. 2. חוות שרתי מחשב. 3. חניית רכב תת קרקעית כולל חניית כלים דו גלגליים לרבות אופניים ומלתחות בהתאם למדיניות העירונית. 4. חצר תפעולית עבור פתרונות אשפה, מיחזור, פריקה וטעינה.

5. שימוש עיקרי למסחר, תעסוקה, פנאי ובילוי בתת הקרקע בכפוף לפתרונות שיקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה בתהליך הרישוי.	
6. מתקני תשתית לרבות חדרי שנאים, מיחזור ואצירת פסולת, אגירת ומרכז אנרגיה, מרכזי חלוקה ולוגיסטיקה מקומיים, מקלטים.	



4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. שטח מרפסות בולטות בכל קומה לא יעלה על 10% משטח הקומה ברוטו. מיקום וגודל המרפסות יקבעו במסגרת תכנית העיצוב. 2. שטח המרפסות למשרדים יחושב מתוך השטחים העיקריים הקבועים לתא השטח בטבלה 5. 3. השימוש במרכזי אנרגיה יעשה לפי הדין התקף 4. ראו הוראות בינוי ופיתוח נוספות בסעיפים 6.1-6.2.
ב	איכות הסביבה 1. בתא שטח 3B לא תותר בניה על הקרקע או שימושים המעודדים שהייה ממושכת של בני אדם בשל הקרבה לכבלי מתח עליון הגובלים לתחום התכנון. 2. ראו הוראות נוספות בנושא איכות סביבה בסעיף 6.10. 3. חדרי שנאים ימוקמו תת קרקעית בלבד. 4. מיקום חדרי שנאים יקבע בהתאם למרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת עפ"י דין.
ג	אזורים מיוחדים סימון מהתשריט: רצועת מתע"נ תת-קרקעי בתחום המסומן בתשריט מצב מוצע כ-רצועת מתע"נ תת קרקעי" יחולו הוראות תת"ל 103.



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים 1. כל השימושים המותרים בהתאם לתכנית תא/מק/צ' - 507-0271700 - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור. 2. חניה בתת הקרקע לרכבים ולכלים דו גלגליים לרבות אופניים. 3. בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שימושים כמפורט בסעיף 4.3.1.1 בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ואישור המשרד להגנת הסביבה. 4. מסחר בהתאם לתכנית תא/מק/צ' - 507-0271700 - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור.
4.3.2	הוראות
א	בינוי הוראות בינוי יהיו בהתאם לתכנית תא/מק/צ' - 507-0271700 - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור.
4.4	שטח ציבורי פתוח





4.4.1	שימושים
	- שטחים מגוננים. - מצללות, ריהוט גן כגון ספסלים ותאורה. - מסחר כדוגמת קיוסק או בית קפה יתאפשר בתא שטח מספר 6 ובהיקף המפורט בטבלה 5. - מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים. - בריכות נוי, בריכות אקולוגיות, מזרקות, פסלי רחוב. - שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים. - שירותים נלווים כגון מחסן גינון או שירותים בהיקף המפורט בטבלה 5. - מתקני חניה לאופניים. - מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ציבוריים או משוקעים בפיתוח. - חציית תשתיות עירונית. - דוכני ירידים זמניים. - מתקני ניהול מי נגר.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. קווי בנין למבנה בתחום השצ"פ: - בין שצ"פ לדרך קו בנין 0 מ'. - קו בניין למבנים סחירים כגון קיוסק בשצ"פ הגובל במגרשים סחירים יהיה 4 מ'. ב. מסחר: - בתא שטח 6 יותר מבנה אחד בשטח מירבי של 50 מ"ר - המבנה יבנה כקומה אחת בגובה מירבי של 7 מ'.
ב	פיתוח ונוף - מערכות תשתית תת קרקעיות תהיינה משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח. - יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד. במידה ונדרשת הכשרת גישה לרכב חירום ו/או אחזקה, יתוכננו אמצעים מגבילי תנועה וגישה מתאימים כגון עמודונים או מחסומים.
ג	אזורים מיוחדים סימון מהתשריט: רצועת מתע"נ תת-קרקעי בתחום המסומן בתשריט כ-"רצועת מתע"נ תת קרקעי" יחולו הוראות תת"ל 103.
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	- שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים. - שטחים מגוננים. - תאורה. - מתקני חניה לאופניים. - מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ציבוריים או משוקעים בפיתוח. - חציית תשתיות עירונית. - מתקני ניהול מי נגר.

8. מעבר לרכב חירום.	
4.5.2 הוראות	
א פיתוח ונוף 1. בתא שטח מס' 7 יפותח שביל היקפי ברוחב 10 מ' סביב גדר תחנת המיתוג הקיימת. לאורך השביל ינטעו עצים בוגרים במטרה ליצור מעבר ירוק וחיץ להסתרת הגדרות ותחנת המיתוג. השביל יפותח על מנת לאפשר מעבר אך ללא שהייה ואין למקם לאורכו ספסלים. 2. מערכות תשתית תת קרקעיות תהיינה משולבות ומוסתרות בפתוח השטח. 3. יותר מעבר לרכב שרות בלבד לרבות מעבר רכב חירום ושירות לתחנת המיתוג. במידה ונדרשת הכשרת גישה לרכב חירום ו/או אחזקה, יתוכננו אמצעים מגבילי תנועה וגישה מתאימים כגון עמודונים או מחסומים.	
ב אזורים מיוחדים סימון מהתשריט : רצועת מתע"נ תת-קרקעי בתחום המסומן בתשריט כ-"רצועת מתע"נ תת קרקעי" יחולו הוראות תת"ל 103.	
4.6 דרך מאושרת	
4.6.1 שימושים	
דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.	
4.6.2 הוראות	
א דרכים 1. תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט התכנית. 2. ראו הוראות נוספות בסעיף 6.6 (דרכים, תנועה ו/או חניה).	
4.7 דרך מוצעת	
4.7.1 שימושים	
1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל. 2. מעבר עילי או תחתני במקום המסומן בתא שטח מס' 14 הינו לטובת חיבור תאי שטח מס' 4-5 (מבנים ומוסדות ציבור).	
4.7.2 הוראות	
א דרכים 1. תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט התכנית ובהתאמה לדרך המוצעת בתכנית תא/4486. 2. ראו הוראות נוספות בסעיף 6.6 (דרכים, תנועה ו/או חניה).	
ב בינוי סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי 1. השטח המסומן בתשריט בתא שטח מס' 14 כשטח עבור "גשר/מעבר עילי" או "מנהרה/מעבר תחתני" בין תאי שטח מס' 4-5 (מבנים ומוסדות ציבור) יפותח בהתאם להיקף הזכויות המפורטות בטבלה 5. 2. באם יבנה גשר, גובה המעבר החופשי נטו מתחת לגשר לא יפחת מ-5.40 מ' ורוחבו לא יפחת מ-4.0 מ'.	

אזורים מיוחדים סימון מהתשריט : רצועת מתע"נ תת-קרקעי בתחום המסומן בתשריט מצב מוצע כ-"רצועת מתע"נ תת קרקעי" יחולו הוראות תת"ל 103.	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1A		2693	(1) 6340	(2) 2730	0	0	(3) 88	32.7	(4) 38.5	10	0	1056
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	1A		2693	(5) 360	40	0	0	0	0	(4) 7	2	0	0
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1B	מגדלי	2317	(1) 12530	(2) 7310	0	0	(6) 174	75.2	(4) 112	30	0	2088
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1B	מרקמי	2317	(1) 3460	(2) 1490	0	0	48	20.7	(4) 38.5	9	0	576
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	1B		2317	(5) 765	85	0	0	0	0	(4) 7	30	0	0
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1C		3045	(1) 2305	(2) 995	0	0	(7) 32	10.5	(4) 38.5	10	0	384
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	1C		3045	(5) 720	80	0	0	0	0	(4) 7	2	0	0
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	1C		3045	(8) 21635	3515	0	0	0	0	(4) 138	30	0	0
מגורים מסחר ותעסוקה	חניון	1A, 1B, 1C	עבור כל השימושים	8055	0	0	0	(9) 32180	0	0	0	0	5	0
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	1A, 1B, 1C		8055	48115	(10) 16245	0	32180	342	42.5				4104
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	2A		2400	(11) 405	45	0	0	0	0	(4) 7	2	0	0
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	2A		2400	(8) 33530	5615	0	0	0	0	(4) 178	40	0	0
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	2B		3160	(1) 8065	(2) 3475	0	0	112	35.5	(4) 38.5	10	0	1344

מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	2B		3160	(11) 720	80	(5) 720	80	0	0	0	2	3	0
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	2C		2979	(1) 10370	(2) 4465	0	0	144	48.4	(4) 38.5	10	0	1728
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	2C		2979	(11) 675	75	0	0	0	0	(4) 7	2	0	0
מגורים מסחר ותעסוקה	חניון	2A, 2B, 2C	עבור כל השימושים	8539	0	0	0	(12) 33320	0	0	0	0	5	0
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	2A, 2B, 2C		8539	53765	(10) 13755	720	33400	256	30				3072
מסחר ותעסוקה	מסחר	3A		10311	(11) 5000	(13) 500	0	0	0	0	(4) 14	2	0	0
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	3A		10311	(14) 41505	(13) 7770	(15) 3600	(13) 400	0	0	(4) 52	10	2	0
מסחר ותעסוקה	חניון	3A, 3B	עבור כל השימושים	10688	0	0	5335	(12) 30525	0	0	0	0	5	0
מסחר ותעסוקה	מסחר	3C		2012	(11) 855	(13) 95	0	0	0	0	(4) 14	2	0	0
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	3C		2012	(11) 7800	(13) 1425	(11) 500	(13) 50	0	0	(4) 38.5	7	2	0
מסחר ותעסוקה	מסחר	3D		3355	(11) 855	(16) 95	0	0	0	0	(4) 14	2	0	0
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	3D		3355	(11) 43135	(13) 9470	(11) 500	(13) 50	0	0	(4) 178	40	2	0
מסחר ותעסוקה	חניון	3C, 3D	עבור כל השימושים	5367	0	0	2680	(12) 16325	0	0	0	0	5	0
מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	3A, 3B, 3C, 3D		16055	99150	(10) 19355	12615	473505	0	0				0
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	4		3520	(17) 12620	(17) 1464	0	(18) 3516	0	0	42	10	3	0
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	5		9541	(17) 34355	(17) 3820	0	(18) 9530	0	0	42	10	3	0
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	5 - 4		13061	46975	5284	0	13046	0	0				0
שטח ציבורי פתוח	מסחר	6		3644	(19) 50	0	0	0	0	0	7	1	0	0
שטח ציבורי פתוח	אחסנה	6		3644	0	(19) 10	0	0	0	0	4	1	0	0
דרך מוצעת		14	מעבר עלי ר/או תחתי	2454	(20) 300	0	(21) 300	0	0	0	(22) 12	2	1	0

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). בכל יעודי הקרקע במרחב הציבורי הפתוח (כגון דרכים, גינות ושבילים) יותקנו מצללות בשטח של עד 3,500 מ"ר בהתאם למדיניות הצל העירונית, שטח ומיקום המצללות יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלית.

(ב). קווי בניין כמפורט בתשריט. בתאי שטח 4-5 קווי בניין יהיו עפ"י תכנית תא/מק/צ' 507-0271700 - שטחים למבנים ומוסדות ציבור.

(ג). שטחו המחושב אנליטית של תא שטח מס' B3 הינו 377 מ"ר.

(ד). תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים בתת הקרקע ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי שירות הנחוצים לתפקוד הבניין. כמו כן, במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי או במועד מאוחר יותר לאחר הוצאת היתרי בניה מכוח תכנית זאת, ובמידה ותקן החניה לרכב פרטי יפחת או תבוקש המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים כאמור בתחילת סעיף זה, תותר בשיקול דעת הועדה המקומית ובכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק, הסבת שטחי שירות עבור חניית רכב פרטי בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומת המרתף והפיכת שטחי החניה לשטח עיקרי עבור שימושים מתחת לקומת הכניסה הקובעת המפורטים בסעיף 4.1.1.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן להמיר שטח עיקרי לשטח שירות בהיקף שלא יעלה על 20% מסך השטח העיקרי.

(2) באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק) במקום מרחב מיגון דירתי (ממ"ד). תותר המרה של יתרת השטחים העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור) לשטחים עיקריים לטובת הדירה.

(3) מתוך סך יחידות הדיור המותרות בתא השטח 36,1A מיחידות הדיור יוגדרו עבור דיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בהתאם לסעיף 6.1.5.

(4) מעל גובה המבנה המרבי המפורט בטבלה תותר הקמת מבנה מדרגות ומעלית שלא יעלה על גובה 3.3 מטר במבנים עד 10 קומות או 7 מטר במבנים מעל 10 קומות וזאת עבור גישה לגג, מאגר מים, מעקה תיקני, קירות מסתור למערכות וקירוי הגג למערכות פוטוולטאיות.

(5) ניתן להמיר שטח עיקרי לשטח שירות בהיקף שלא יעלה על 20% מסך השטח העיקרי. תותר העברה של שטח עיקרי שהוקצה מעל קומת הכניסה אל מתחת קומת הכניסה בשטח המרתף העליון באישור רשות רישוי ובהיקף שלא יעלה על 15% מסך השטח העיקרי.

(6) מתוך סך יחידות הדיור המותרות בתא השטח 71,1B מיחידות הדיור יוגדרו עבור דיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בהתאם לסעיף 6.1.5.

(7) מתוך סך יחידות הדיור המותרות בתא השטח 13,1C מיחידות הדיור יוגדרו עבור דיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בהתאם לסעיף 6.1.5.

(8) ניתן להמיר שטח עיקרי לשטח שירות בהיקף שלא יעלה על 20% מסך השטח העיקרי. יותר ניוז של שטח עיקרי שהוקצה מעל קומת הכניסה אל מתחת קומת הכניסה בשטח המרתף העליון באישור רשות רישוי ובהיקף שלא יעלה על 15% מסך השטח העיקרי. תותר המרת שטחי תעסוקה למסחר עד כדי 5% מסך שטחי הברוטו לתעסוקה וזאת ללא תוספת שטחים מעבר למפורט בטבלה.

(9) שטחי החניון המפורטים בטבלה מתייחסים לכלל השימושים במגרש ומיועדים להקמת חניון משותף לכל השימושים בתאי השטח. תותר המרת שטח שירות תת קרקעי לעל קרקעי עבור גישה ושירות למתקני חניות אופניים בלבד ובהיקף של עד 150 מ"ר לכל תא שטח.

(10) (6) שטח השירות המפורט ישמש גם עבור השימוש "מתקנים הנדסיים" עבור מערכות וקירוי הגג למערכות פוטוולטאיות. שטח המערכות לא יעלה על 50% משטח הגגות בתא השטח.

(11) ניתן להמיר שטח עיקרי לשטח שירות בהיקף שלא יעלה על 20% מסך השטח העיקרי. במסגרת תכנית העיצוב תותר גמישות להמרת שטחים בין השימושים מסחר ותעסוקה עד כדי 15% מסך שטחי הברוטו וזאת ללא תוספת שטחים מעבר למפורט בטבלה.

(12) שטחי החניון המפורטים בטבלה מתייחסים לכלל השימושים במגרש ומיועדים להקמת חניון משותף לכל השימושים בתאי השטח. יותרו שטחים עבור גישה ושירות למתקני חניות אופניים בלבד ובהיקף של עד 150 מ"ר לכל תא שטח.

(13) תותר גמישות להמרת שטחים בין השימושים מסחר ותעסוקה עד כדי 15% מסך שטחי הברוטו וזאת ללא תוספת שטחים למגרש מעבר למפורט בטבלה.

(14) ניתן להמיר שטח עיקרי לשטח שירות בהיקף שלא יעלה על 20% מסך השטח העיקרי. תותר גמישות לניוד שטחים בין השימושים מסחר, תעסוקה ומלאכה עד כדי 15% מסך שטחי הברוטו וזאת ללא תוספת שטחים מעבר למפורט בטבלה.

(15) ניתן להמיר שטח עיקרי לשטח שירות בהיקף שלא יעלה על 20% מסך השטח העיקרי. תותר גמישות להמרת שטחים בין שלושת השימושים מסחר, תעסוקה, תעשייה קלה ומלאכה עד כדי 15% מסך שטחי הברוטו וזאת ללא תוספת שטחים מעבר למפורט בטבלה.

(16) תותר גמישות לניוד שטחים בין השימושים מסחר, תעסוקה ומלאכה עד כדי 15% מסך שטחי הברוטו וזאת ללא תוספת שטחים מעבר למפורט בטבלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

(17) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לעיקרי ולהיפך. יותרו עד 10% מתוך סה"כ שטחי הבניה עבור שימושים נלווים. תותר הוספת שטח לבניית שטחי מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה.

(18) בתאי שטח 4-5 יותרו עד 10% מתוך סה"כ שטחי הבניה עבור שימושים נלווים. תותר הוספת שטח לבניית שטחי מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה בהתאם לתכנית תא/מק/יצ' 507-0271700 - שטחים למבנים ומוסדות ציבור .

(19) הזכויות המפורטות הינם עבור שימושים נלווים לשטח הציבורי הפתוח. תותר תוספת שטחים לשירותים ציבוריים על פי המפורט בתכנית תא/4241 'שירותים ציבוריים ומבנים זמניים'.

(20) () שטחי הבניה המפורטים בתא שטח מס' 6 הינם עבור שימושים נלווים לשטח הציבורי הפתוח שייוצר מההפרדה המפלסית . בנוסף תותר תוספת שטחים לשירותים ציבוריים על פי המפורט בתכנית תא/4241 'שירותים ציבוריים ומבנים זמניים'.

(21) השטח הינו עבור ממשק מבונה תחתי (מנהרה) בין תאי שטח 4-5 (יעוד מבנים ומוסדות ציבור) ובלבד שיתאפשר המשך שימוש תיקני בדרך הציבורית.

(22) הגובה המפורט בטבלה מתייחס לרום גג הגשר עד מפלס הדרך הציבורית. תותר גמישות בקביעת גובה ומספר הקומות של המעבר התחתי ו/או עילי ובלבד שיתאפשר המשך שימוש תקני בדרך הציבורית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

- א. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כוללת
- לכל אחד מארבעת המבנים הבאים תקודם תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כוללת בקני"מ 1A-1C, 2A-2C, 3A-3B, 3C-3D : 1: 250
 - תנאי לאישור תכנית העיצוב בוועדה המקומית יהיה הבטחת הקמת יחידות הדיור בהישג יד.
 - התכנית תתייחס להיבטים הבאים:
 - תנועה: דרכי הגישה, זיקות הנאה, כניסות, אזור תפעול פריקה וטעינה, חניות רכב פרטי ודו-גלגלי, חצר פריקה וטעינה, רחבות כיבוי אש, תנועת הולכי רגל לרבות קישוריות לתחנות מתע"ן ותנועת רוכבי אופניים.
 - טופוגרפיה ופיתוח שטח: שיפועים מפלסים חתכים עקרוניים בתחום השטח, ממשק עם השטחים הגובלים, ניהול גר ותשתיות רטובות, פיתוח המרחב שבין המבנים.
 - עירוב השימושים (תעסוקה, מסחר, מגורים) והממשקים ביניהם.
 - בדיקות מיקרו אקלים לרבות הצללות ורוחות.
 - ניתוח צריכת אנרגיה ופוטנציאל יצור אנרגיה.
 - עיצוב חזיתות, וחומרי גמר
 - תיאור הבינוי במגרשים
- כללי: התכנית קובעת שלושה מגרשים המיועדים לבניה, כל מגרש מחולק למספר תאי שטח. להלן פירוט המבנים בתאי השטח:
- במגרש 1 ישנם 3 תאי שטח. בתא שטח A1 ניתן בניין אחד מרקמי, בתא שטח B1 יבנה מבנה אחד מרקמי ומבנה נוסף מגדלי, בתא שטח C1 יבנה מבנה אחד מרקמי ומבנה נוסף מגדלי.
 - במגרש 2 ישנם 3 תאי שטח. בתא שטח A2 יבנה מגדל, בתא שטח B2 יבנה בניין אחד או שניים בתצורה מרקמית. בתא שטח C2 יבנה בניין אחד או שניים בתצורה מרקמית.
 - במגרש 3 ישנם 4 תאי שטח. בתא שטח A3 יבנו לפחות שני בניינים מרקמים, בתא שטח B3 תותר בניה תת קרקעית בלבד. בתא שטח C3 יבנה בניין מרקמי. בתא שטח D3 יבנה מגדל.
- ג. קווי בניין:
- קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט. במקומות בהם מסומן קו הבניין 0 תחויב היצמדות לקו הבניין לאורך 75% לפחות מאורכה של חזית המגרש. היצמדות הבינוי נדרשת לפחות בשש הקומות התחתונות במבנה.
 - בתאי שטח 4-5 לא תחול ההוראה לגבי חובת ההצמדות לקו בניין 0 באורך של 75% מאורכה של חזית המגרש.
 - תותר בליטת מרפסות של עד 1.2 מ' לכיוון היעודים דרך מוצעת/מאושרת.
 - לא תותר הבלטת מרפסות לכיוון שצ"פ בקו בניין 0.
 - קו הבניין המינימלי בין שטח סחיר לשצ"פ יהיה 4 מ'.
 - קו בניין מינימלי בין שטח סחיר למבנה ציבור יהיה לפחות 5 מ'.
 - המרחק בין שני מבנים באותו מגרש יהיה לפחות 8 מטר. למעט בתאי שטח 4-5 בהם יתאפשר מרחק הקטן מ-6 מטרים בין מבנים באותו מגרש.
 - בשטח בין קו הבניין וקו המגרש יינטעו עצים בהיקף שיתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.



ד. תמחיל יח"ד :

1. השטח המפורט בתמחיל הינו שטח יח"ד ברוטו וכולל בתוכו את שטח הממ"ד אך ללא מרפסת.

2. בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו לאפשר סטייה של עד 2% מהתמחיל להלן.

3. במקרים בו חישוב התמחיל לא ייצר תוצאה של מספרים שלמים יש לעגל כלפי מטה את מס' יח"ד בגודל ממוצע 50 מ"ר (ולא פחות מ-35 מ"ר).

4. להלן התמחיל :

30% 40-65 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 52 מ"ר
25% 66-85 מ"ר שטח ממוצע לדירה 75 מ"ר
25% 86-105 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 95 מ"ר
20% 106-140 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 130 מ"ר

ה. חזית מסחרית :

1. בכל המגרשים בייעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע, יחויבו שימושי מסחר, משרדים ככל ויהיו מאופיינים כנותני שירות לציבור מזדמן, שירותים בעלי אופי ציבורי לאורך לפחות 75% מהחזית הבנויה בכל דופן של המגרש בה מסומנת חזית מסחרית.

2. השטחים המיועדים למסחר, ייבנו בקומת הקרקע בכל סוגי המבנים לרבות מגדלים, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וזאת ללא מכשול/גידור או הפרשי מפלסים בינם ובין המדרכה.

3. אורכה של חזית מבואת הכניסה למגורים (לובי) לא יעלה על 8 מ'.

4. יש להפריד בין מבואות כניסה למגורים ושאר השימושים.

(ראו המשך בסעיפים 6.2-6.3)

6.2 בינוי ו/או פיתוח

(המשך סעיף 6.1 הוראות בינוי ופיתוח)

ו. תכנית וגובה קומות :

תכנית מירבית על ותת קרקעית במגרש תהיה 70% מהשטח. לפחות 20% יהיה שטח רציף פנוי מבניה על ותת קרקעית עבור נטיעות ופתרונות חלחול. במגרש המורכב מכמה תאי שטח (לדוגמא 1A,1B,1C) התכנית המרבית תחושב לכל תאי השטח יחדיו ולא לכל תא שטח בנפרד.

1. תכנית הבינוי המינימלית במגרשים בייעודים סחירים היא 50% משטח המגרש.

2. - גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.6 מטרים ברוטו.

- גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 4.0 מטרים ברוטו.

- גובה קומת קרקע יהיה עד 6 מטרים.

- במבנים בגובה 12 קומות ומעלה או ברחובות עם חזית מסחרית, ניתן יהיה לקבוע קומת קרקע

- גבוהה מ- 3.8 מ' ובלבד שגובהה לא יעלה על 6 מטרים. גובה הבניה יקבע על פי שיקול דעת הועדה בכפוף לשיקולי עיצוב, שימוש ואופי הסביבה, ואין בו כדי לאפשר מספר קומות גבוה יותר מהמותר על פי תכנית זו.

- גובה קומת יציע לא יפחת מ-2.5 מ' נטו.

3. בתאי שטח 4-5 מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור גובה הקומות יקבע במסגרת תכנית העיצוב.

4. בבניינים עם שימושי מגורים תותר בניית יחיד דו קומתית (דופלקס) בשתי הקומות האחרונות של אגף הבניין ובמסגרת מספר הקומות המותרות שנקבעו בטבלה 5 .
5. על פי הצורך ניתן יהיה לחלק את קומת הכניסה ליציא (ראו הגדרה בסעיף 1.9). כמו כן, ניתן יהיה לחלק, על פי הצורך, את קומת הכניסה ואת קומה הטכנית במסגרת הגובה המרבי ומספר הקומות המותרים.

6. מעל הגג העליון הקבוע במסמכי התכנית מותר להוסיף פרגולה לפי תקנות התכנון והבניה בגובה של 3.5 מ' לצורך התקנת פאנלים סולאריים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. גובה המבנה לא יעלה על מספר הקומות בטבלה 5 כולל קומת קרקע וגג טכני בהתאם להוראות תכנית המתאר.

7. גובה מירבי של כל אחת משתי קומות המרתף העליונות עד 6.0 מ' ברוטו, גובה שאר קומות המרתף עד 3.5 ברוטו. למעט תאי שטח 4-5 בהם לא תחול מגבלה לגובה קומות המרתף.

ז. זיקות הנאה

הגיאומטריה הסופית של זיקות ההנאה עשויה להשתנות בהתאם לבינוי, ותיקבע בתכנית העיצוב.

ח. גגות :

1. 60% מסך שטח הגגות יתוכנן כגג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול").

2. מפרט בינוי הגג יבטיח יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר.

3. תכנון הגג יוצג בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.

ט. מיקום מגדלים :

1. תחום השטח המסומן בתשריט ב-"קו בניין עילי" בצבע אדום (להבדיל מצבע תכלת) הינו עבור המיקום המותר לבניה גבוהה.

2. תחום השטח המסומן הינו מחייב. באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, לעת איתור תכנית העיצוב תותר גמישות של 6 מטר לכל כיוון בכפוף לעריכת בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי המגרשים הגובלים, באישור הועדה המקומית.

י. מיחזור-אצירה ופינוי אשפה :

1. תשתית האצירה תהא תת קרקעית, יותרו חדרים קומתיים עיליים לגישת משתמשים לפירי צינורות של המערכת לאצירת אשפה.

2. בתאי שטח 4-5 יפורט אופן אצירה ופינוי האשפה על פי הדרישות הפרוגרמטיות לתאי שטח אלו. לא תחויב אצירת אשפה תת קרקעית ובכל מקרה חדר האשפה יהווה חלק אינטגרלי מהבניין עצמו ולא מבנה נפרד.

3. תשתית האשפה המתוכננת תהא בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון לשני זרמים לפחות הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.

4. תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי תפרט את אופן אצירת ופינוי האשפה לכלל השימושים במגרש כמו גם את אופן המיחזור.

5. עבור כל תא שטח יתוכנן פתרון לפינוי אשפה עצמאי ונפרד בתת הקרקע שיתואם עם אגף תברואה בשלבי העיצוב וההיתר. ככל שיעלה צורך לתכנון משולב בין המתחמים הדבר יעשה בתיאום ואישור אגף שפ"ע ת"א.

6. עבור כל שימוש בתחום התכנית, לרבות מבני הציבור, תתאפשר גישה לפינוי אשפה מכלל המבנים המתוכננים בתאי השטח בהתאם.

	(ראו המשך בסעיפים 6.3)
6.3 בינוי ו/או פיתוח 6.3 (המשך סעיפים 6.1-6.2 הוראות בינוי ופיתוח) יא. מניעת מטרדים : 1. במגרשים בהם מעורבים בתי אוכל , נדרש לבנות פיר ארובה פנימי ומתקנים למנדפים. גובה הארובה יגיע למפלס מעל פני הגג העליון בסביבה. 2. כל מערכות האוורור, ארובות להוצאת אוויר יופנו לגג העליון של המבנים. תיידרש הפרדת פירים בין מסחר/תעסוקה/תעשייה ומלאכה, ככל שיתוכננו. 3. גובה ארובות אוורור ו/או מנדפים יהיה לכל הפחות 2 מ' מעל מפלס גג עליון/מעקה הגג. 4. יוגדרו שטחי שירות לפעילות עסקית, שטחים אלו יאפשרו לעסקים לתת מענה לפריקה וטעינה ועבור אחסנת ציוד. 5. פינוי אשפה ומערכות סניטריות הקשורות לשטחי המסחר ובהם מפריד שומן יהיו נפרדות מיתר השימושים. 6. מיקומם של חדרי הטרנספורמציה ייקבע בהתאם למרחקם הנדרש מאזורי שהייה ממושכת עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. 7. בחינת השפעות הדדיות ופתרונות בין שימושי תעשייה/מלאכה/מסחר וכו' לשימושי מגורים ותעסוקה. יב. עוגנים לתמיכת קרקע : 1. תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבנייה באישור הגורם המוסמך למטרו. עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה הגשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. 2. נדרש תיאום ואישור הגורם המוסמך למטרו ו/או הרק"ל לביצוע עוגנים לאורך תוואי הרכבת- קו ירוק ו/או המטרו הגובלים במגרשים בתכנית. לא יותרו עוגנים לתחום תחנת תחבורה ציבורית. 3. נדרש יידוע ע"י מסירת הודעות למגרשים גובלים על ביצוע עוגנים עפ"י הוראות תכנית ע/1. יג. העצמת קישוריות אקולוגית בין תחום נחל פרדסים לבין השצ"פים המתוכננים במסגרת התכנית : 1. יש לנסות למקסם את האפשרות לייצר חצרות מגוננות של מתחמי הבינוי המוצעים בתכנית באופן המקשר אותן אחת לשנייה. יש לאפשר תנועת בע"ח כגון קיפודים ויונקים קטנים אחרים ע"י יצירת פתחים במידות 20X20 ס"מ בגדרות ובקירות הבטון וכן לתת עדיפות בתכנון הצמחייה לשימוש במינים תומכי מגוון ביולוגי. 2. יש לתת התייחסות לשטחי הגגות ככאלו המעודדים קישוריות אקולוגית מבחינת בחירת מגוון מיני הצומח. יש לראותם כגגות ירוקים חיים, תומכי מגוון ביולוגי כדוגמאות המודלים שבוצעו בג בניין עיריית תל אביב או גג אגף שפ"ע בהם היה שימוש בשילוב של מנים מקומיים ומיני תרבות התומכים בטבע המקומי, כולל מצע הקרקע התומך גם הוא במגוון ביולוגי וכן מאפשר שהיית מי נגר.	
6.4 בניה ירוקה	6.4

1. תקינה לבנייה ירוקה על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

תקינה ליעילות אנרגטית- על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

2. התכנית תעמוד ביעדי ייצור האנרגיה הבאים:

א. חימום מים למגורים - הקמת מערך משאבות חום להספקת מים חמים למבני המגורים בתפוקה של כ-מיליון קוט"ש בשנה.

ב. ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת - התקנת מערכת PV לייצור חשמל בתפוקה של 2.5 מיליון קוט"ש התואמת את דרישות עיריית תל אביב יפו (כ-50% מפוטנציאל ייצור האנרגיה השנתי שחושב בשלב התב"ע).



6.5

זכות מעבר

1. התחייבות לרישום זיקת ההנאה במפלס הקרקע ובחניונים תינתן כתנאי להגשת בקשה להיתר וזיקות ההנאה ירשמו בספרי המקרקעין כתנאי לתעודת גמר.

2. זיקות הנאה במפלס הקרקע:

א. במקומות בהם סומנה "זיקת הנאה" תירשם זכות שהייה ומעבר לכלל הציבור, להולכי רגל ולאופניים ללא מכשול או גדרות, 24 שעות ביממה לאורך כל ימות השנה.

ב. מיקומה וגודלה המדויק של זיקת ההנאה יקבע בתכנית העיצוב הפיתוח האדריכלי, ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים: שיטחה יהיה לפחות בהיקף השטח המסומן בתשריט, היא תחבר את אותן חזיתות המסומנות בתשריט.

ג. גובה זיקת הנאה החוצה מבנה לא יפחת משתי קומות וברוחב שלא יקטן מ-8 מ'

ד. בתחום הסטיו תרשם זיקת הנאה בתת הקרקע למעבר תשתיות. זיקת ההנאה תהיה המשכית לכל אורך המעבר.

ה. לא תותר הוצאת אור מרחיבים, פליטת אגוז גנרטור, מיקום חדרי שנאים בתחום זיקת ההנאה.

ו. כל שטח שאינו מבונה במגרש סחיר יסומן בשלבי תכנית עיצוב ואדריכלות ובשלב ההיתר כזיקת הנאה לציבור למעבר ושהייה 24 שעות ביממה לאורך כל ימות השנה.

ז. השטחים שירשמו כזיקת הנאה וגובלים ביעודים דרך מאושרת ו/או מוצעת יפותחו כהמשך למדרכות לטובת מעבר ושהיית הציבור.

3. זיקות הנאה בחניון:

א. בתאי השטח הבאים תירשם זיקת הנאה ומעבר בין שטחי החניון:

- תאי שטח 1A, 1B, 1C
- תאי שטח 2A, 2B, 2C
- תאי שטח 3A, 3B
- תאי שטח 3C, 3D

ב. לזיקת ההנאה ההדדית בתאי שטח אלו תוכן תכנית עיצוב אדריכלית ובה יקבע מקומה הסופי.



4. תנאים בהליך רישוי ומתן תעודת גמר :
ראו תנאים הבטחת רישום בסעיפים 6.12-6.13 (תנאים בהליך רישוי) ו-6.14 (תנאים למתן תעודת גמר).

דרכים תנועה ו/או חניה

6.6

א. חניונים :

1. השימושים בתאי השטח ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" ו-"מסחר ותעסוקה" ישורתו ע"י חניון תת קרקעי משותף. יבנו 4 חניונים תת קרקעיים לכל אחד מקבוצת תאי השטח הבאים : חניון משותף מס' 1 בתאי שטח 1A-1C, חניון משותף מס' 2 בתאי שטח 2A-2C, חניון משותף מס' 3 בתאי שטח 3A-3B, חניון משותף מס' 4 בתאי שטח 3C-3D.
2. קומות החניון תהיינה בגובה שלא יפחת מ- 4 מ' ולא יעלה על 7 מ'.
3. החניה לשימושים השונים תהיה תת קרקעית בלבד.
4. מפלס תקרת החניון העליון יאפשר התקנת בתי גידול לעצים בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' מעל לפחות מחצית פניה הסופיים של תקרת החניה, לרבות שכבות האיטום, וללא הבלטת מפלס האדמה בבתי הגידול ממפלסי הפיתוח שסביבו.
5. לא תתאפשר גישה לחניונים המיועדים לרכב פרטי מרחובות הארד וראול ולנברג.
6. לא תותר הצמדת חניות לשימושים שאינם מגורים.
7. כל שטח החניון לשימושי חניות שאינן למגורים ינוהל כחניון ציבורי ולא תותר הצמדה וסימון של מקומות חניה לשימושים אלה.
8. כניסות ויציאות מחניונים ימוקמו בתחום המבנה לא יותרו רמפות מחוץ למבנה.
9. בכל תחום התכנית, תותר הקמת רמפות כניסה ויציאה לחניונים לפני פיתוח המגרש, על מנת לאפשר גישה ופיתוח למגרשים הסמוכים להם אין רמפה עצמאית.
10. יש לתכנן קומות מרתף גבוהות לטובת שימושים עתידיים, גובה הקומות ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
11. במסגרת אישור תכנית העיצוב תותר בשיקול דעת עירוני, הקצאת והסבת שטחים בתת הקרקע לשטחים עיקריים.
12. תכנון החניון יציג הפרדה בין חניות למגורים לחניות לשאר השימושים. החניות למגורים יהיו ככל הניתן במפלסים התחתונים כדי לאפשר הסבת הקומה העליונה לשימושים עיקריים בעתיד.
13. יוקמו עמדות טעינה לרכב חשמלי בהיקף הנדרש על ידי מדיניות העירייה בעת הוצאת היתר הבנייה, וכן יבוצעו תכנון והיערכות למצב בו יידרשו עמדות טעינה לכלל מקומות החניה בעתיד.

ב. פריקה וטעינה ניהול תנועה :

1. לא תותר הקצאת חצרות משק לפריקה וטעינה בקומת הקרקע.
2. החניונים בתחום התכנית, יכללו פתרונות פריקה וטעינה עבור שטחי המסחר והתעסוקה במגרשים.

ג. תקן החניה לרכב פרטי :

תקן החניה יהא עפ"י תקן החניה העירוני המאושר לעת הגשת הבקשה להיתר ויהווה תקן מקסימום.

1. תקן החניה לרכב פרטי יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה או לפי התקנים הבאים, התקן הנמוך מבין השניים : 1: 350 לתעסוקה, 1: 50 למסחר, 0.8: 1 למגורים, תקן 0 לדירות קטנות מ 70 מ"ר ולדירות הדב"י. תקן החניה למגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יקבע על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לשימוש שייקבע.

2. כל התקנים לרכב פרטי יהיו מקסימליים, קרי, ניתן להפחית מהם.

ד. חניה ותקן חנייה לאופניים ורכב דו גלגלי:

1. תקן החנייה לאופנועים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.

2. תקני חנייה לאופניים יהיו בהתאם לתקן התקף או בהתאם למדיניות העירונית לנושא, התקן הגבוה מבין השניים, ויהיו תקני מינימום, קרי, ניתן להוסיף עליהם.

3. הסדרי חניות אופניים (נגישות, טעינה חשמלית, חלקה בין חניית טווח ארוך/טווח קצר וכו') תהיה בהתאם למדיניות העירונית בנושא.

4. הגישה למתקני החנייה תהיה ברכיבה רציפה ומופרדת מתנועת כלי רכב והולכי רגל, ממערכת נתיבי האופניים במרחב הציבורי. פתרון הגישה יהיה בטיחותי ומספק מבחינת קיבולת מקומות החנייה לאופניים.

5. מיקום אופניים במרתף 1- ייעשה באמצעות רמפה אחת לפחות נפרדת עבור אופניים המובילה אל קומת המרתף העליונה, בשיפוע אורכי המאפשר רכיבה נוחה ובטיחותית ושלא עולה על 11%. זאת בנוסף למעליות ייעודיות לאופניים (מבחינת גודלן וקיבולתן) למפלסים נמוכים יותר, אשר הגישה אליהן מתאפשרת ללא פתיחת דלתות ורכיבה דרך מבנים.

6. התכנון יתאם את המדיניות העירונית העדכנית בנושא. היקפה ומיקומה המדויק של חניית האופניים יקבעו בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי בהתאם למדיניות העירונית בנושא.

ניהול מי נגר

6.7

1 חיבורי ניקוז למערכת העירונית - ע"פ נספחי תשתיות רטובות לתכנית (נספחים מספר 4-7).

2. פתרונות לניהול נגר עילי יהיו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

3. יש לבחון את התכנות ההחדרה בשלבי התכנון המפורט ע"פ בחינה מפורטת של חתך הקרקע.

4. החדרה לתת הקרקע באמצעות מתקני החדרה תבוצע באישור רשות המים ועל פי דרישותיה.

5. מערכת הניקוז בכבישי השכונה תתוכנן ע"פ ספיקות תכן בהתאם לתכנית האב לניקוז של העיר.

6. בשטח התוכנית ינוהל לפחות 75% מנפח הנגר היממתי בהסתברות סופה של 1: 50 שנה ע"י שימוש באמצעים להשהייה וויסות הנגר.

7. ניהול הנגר וויסותו בשטח התוכנית יתוכנן כך שבסופה של 1: 50 שנה תוזרם לתשתית התיעול העירונית ספיקה המתאימה לסופה של 1: 20 שנה, או בהתאם למצורף בנספח ניהול הנגר המוגש בשלב תע"א, המחמיר מבניהם.

8. לפחות 15% משטח מגרשים בייעוד מגורים, תעסוקה, מסחר ותעשייה קלה וכן 20% לפחות משטח מגרשים בייעוד מבני ציבור יוותר כשהוא נקי מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים.

9. לפחות 50% משטח גגות המבנים ינוצל לגג ירוק ו/או כחול. מפרטי הביצוע לגג הירוק/כחול יאושרו ע"י יחידת אדריכל העיר.

10. מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר ובכפוף לאישור רשות המים. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח.

11. לצורך יישום האמצעים לניהול הנגר יבוצעו קידוחי ניסיון על מנת לוודא את סוג הקרקע והיתכנות האמצעים לניהול הנגר שנבחרו ליישום.

12. עודפי נגר בתחום המגרשים יופנו לשטח ציבורי פתוח הגובל במגרש ו/או לרצועת בית הגידול לעצי רחוב במדרכה הגובלת למגרש. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי

יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח. האמצעים להפניית עודפי הנגר יתוכננו באופן שלא יפריע לתנועת ולבטיחות הולכי רגל במרחב.

13. תכנית העיצוב והפיתוח תכיל תשריט בקני"מ 1:250 אשר יציג בין היתר: מיקום אזורי השחייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם, תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי וכן מיקום בורות לחלחול/החדרה של מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם. סוגי ומיקום אמצעי ניהול הנגר (כולל בורות לחלחול/החדרה של מי נגר ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם, יהיו בהתאם לתשריט ניהול הנגר המוגש בשלב תכנית עיצוב אדריכלית (קנמ 1:250).

14. בתחומי הדרכים ישולב שימוש באדמת מבנה בערוגות מגוננות.

15. בשטחים ציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי בנפח שלא יקטן מהמצוין בנספח הניקוז. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה יעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.

16. ככל הניתן, הנגר יופנה אל שטחים החדירים והמחלחלים, כאשר השטחים הנמוכים וקפלי הקרקע ישמשו ווסת זמני לזרימות העיליות.

17. תכנית מפורטת תמקם את השטחים הציבוריים הפתוחים, ככל הניתן, באזורים הנמוכים והמחלחלים על מנת להשתמש בהם לטובת ניהול נגר.

18. במגרשים בהם מתוכננים חניונים תת קרקעיים תנאי להיתר בניה של המגרש יהיה תכנון ואישור במחלקת ההנדסה של עיריית ת"א, של תחנת שאיבה תת"ק לניקוז אשר תקלוט את מי הנגר העיליים העודפים שיזרמו לחניון ותעביר אותם אל מערכת הניקוז העירונית בכבישים. במידה ואין סכנת הצפה לחניון התת קרקעי במגרש יש להוכיח זאת באמצעות נספח ניקוז החייב באישור בכתב של נציג הרשות.

19. בתים בהם יהיו מבנים תת קרקעיים, ינקטו בהם כל האמצעים למניעת כניסת מי גשמים לתוכם בתדירות סופה של 1:100 שנה.

20. מתקנים הנדסיים ימוגנו מפני שיטפונות לתדירות סופה של 1:100 שנה.

21. לא תותר הפניית מי נגר לעבר מערכת הביוב.

22. במידה ויתגלו במהלך הביצוע מי תהום אשר יידרש לנקזם לצורכי הביצוע יבחר הידרוגאולוג שייתן מענה לאופן ניקוז ושאבת מי התהום.

23. הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ובהתייעצות עם אגרונום.

24. מיקום אמצעי ניהול נגר הכוללים מנגנוני חלחול והחדרה ייבחן, בין היתר, בהתחשב במרחק מיסודות המבנים, ובהתייעצות עם יועץ קרקע, על מנת להבטיח את בטיחות המבנה.

25. יש לטפל בקרקע המקורית של המגרש ולהחזירה מתוחחת בתום הבניה (הימנעות מערבוב חומר בנייה, מהידוק מיותר וכו'). יש למקם שטחים מרוצפים וחדירים בהתייחס למרזבים היורדים מן הגג ולעשות שימוש בחומרים חדירים לריצוף בחצר, תוך תכנון קפדני של שיפועי המשטחים האטומים והחדירים.

תשתיות

6.8

1. אין לתכנן עצים ואלמנטים נוספים על תשתיות מים ביוב וניקוז מתוכננות וקיימות.

שמירה על עצים בוגרים

6.9

א. הוראות באשר לעצים המסומנים לשימור:

1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
2. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
3. כל פיתוח או שימוש הסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו לענפיו ולצמרתו, יעשה בזהירות רבה תוך התחשבות לצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.

4. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עצים בוגרים שסווגו כעצים לשימור לסיווג אחר, לעת הגשה להיתר בניה או במהלך הביצוע, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור פקיד היערות.

ב. הוראות באשר לעצים המסומנים להעתקה :

1. העצים המסומנים להעתקה ייעתקו בתוך המתחם או בקרבתו בתאום ואישור העירייה.
2. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה במגרש בו סומן עץ להעתקה, יצורף מפרט טכני בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י יועץ אגרונומי מומחה.
3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות יועץ אגרונומי מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של המומחה שפיקח על העתקת העץ.

ג. הוראות בנוגע לעצים לכריתה :

1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה : מספרם, סוגם ומיקומם.
2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש.

ד. הוראות לעצים חדשים :

1. בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
2. צל ונטיעות במרחב הציבורי :
3. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
4. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

איכות הסביבה

6.10

11. תכנית עיצוב אדריכלי :

תכנית לעיצוב אדריכלי תכלול הצגת תכנית לפתרונות אורור חניונים, מיקום חדרי שנאים, נידוף שטחי מסחר, פליטת אגוזי גנרטורים, מיקום מערכות טכניות ופתרונות, הפרדת כניסות בין תעסוקה למגורים, פריקה וטעינה בתת הקרקע, עמידה בתקן התקף לבנייה ירוקה, עיצוב השטחים הפתוחים לציבור, רחבות ושתילת עצים להצללה, סקר מינים פולשים, לאישור הרשות לאיכות הסביבה תל אביב יפו והמחלקה לתכנון בר קיימא

2. אקוסטיקה :

הקריטריונים האקוסטיים הקובעים :

במבני מגורים יינקטו אמצעים אקוסטיים כדי שמפלס הרעש בתוך החדר יהיה 40 dBA בשעות

השיא כאשר החלונות סגורים.

במבני ציבור (בתי ספר, כיתות גן) יינקטו אמצעים אקוסטיים כדי שמפלס הרעש בתוך החדר יהיה 35 dBA בשעת השיא כאשר החלונות סגורים.

3. קרינה אלקטרומגנטית:

תנאי לגמר יהיה הצגת מדידות קרינה בפועל לבחינת הקרינה הצפויה במבנים הקיימים/מתוכננים ממקורות חשמל פנימיים וחיצוניים, ואישור הרשות לאיכות הסביבה לממצאי הדו"ח.

4. קרקעות מזהמות:

א. תנאי לקבלת היתר הריסה/חפירה/בניה בכל שטח התכנית יהיה ביצוע תכנית הדיגום לגזי קרקע וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה/הרשות לאיכות הסביבה תל אביב-יפו.
ב. בהתאם לתוצאות חקירת הקרקע, תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשות המים לעניין פתרון ניקוז ושימור נגר עילי בכל שטח התכנית.

5. אסבסט:

תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך ופינוי אסבסט ככל שקיים ע"י קבלן מורשה.

6. נוף וגינות:

עומקו של בית הגידול מעל המרתף יהיה 1.5 מ' לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף. במקרה של בנייה תת-קרקעית בתכנית הגבוהה מ-85% משטח המגרש, יהיה עומקו של בית הגידול 1.5 מטרים לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף.

7. שימושים מעורבים:

א. אזורי פריקה וטעינה יוקמו בתת הקרקע בלבד. ניתן יהיה להקים אזורי פריקה וטעינה במפלס הקרקע במתחמים סגורים ומבונים שאינם פונים לשימושים רגישים או לרחוב, באישור מהנדס העיר.
ב. מתקנים טכניים על גגות המבנים יוסתרו באופן מלא גם מקומות המגדל מעליהם ובכפוף לחו"ד אקוסטית.

8. מעבר בעלי חיים:

התכנית ממוקמת בסמיכות לאתר טבע עירוני המהווה מקור למגוון ביולוגי היוצא מתחומה ומתבסס בעיר ע"י מסדרונות אקולוגיים / מעברי בע"ח מתחת לכבישים החוצים אותם ובאמצעות יישום העקרונות:
א. מעברי בע"ח בתכנית יקבעו במיקום שיוביל משטח פתוח לשטח פתוח.
ב. מעברים ימוקמו כל 80-120 מ' בין אחד לשני, ככל שבתי הגידול בתכנית מוגדרים כאקוטיים יצומצם המרחק לכדי 60 מ'.
ג. מיקום המעברים יתייחס לנושאים של צומח (כגורם ממסך), רעש וזיהום אור.
ד. ממדי המעבר יקבעו בהתייחס לגורמים טופוגרפיים, רוחב הכביש וכו'.
ה. לשלב תכנית העיצוב והיתרי הבניה, יש לפעול עפ"י הנספח "מפרט כללי למעבר בעלי חיים בתחום העיר תל אביב יפו" (אבישר א. 2022) המצורף למסמך הסביבתי.





מגבלות בניה לגובה	6.11
1. עבור מבנים מעל 60 מ' מעפ"ש נדרש סימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). 2. גובה התכנית המאושר (גובה מירבי לבניה כולל מתקני עזר כגון פירי אוורור מעל גגות) מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. 3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף, תנאי להיתר החורג מהגובה האמור אישור משרד הביטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. 4. הגובה האבסולוטי של המבנה יכלול ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון/מעקה הגג.	
תנאים בהליך הרישוי	6.12
תנאים לקליטת בקשה להיתר בניה: 1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי הועדה המקומית למגרש נשוא ההיתר. 2. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה לכלל המגורים יהיה הוצאת היתרי בנייה לפחות ל- 50% משטחי התעסוקה. 3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתאי שטח 1A-1C, 2A-2C, 3A-3B, 3C-3D יהא רישום זיקות ההנאה להבטחת מעבר חופשי בחניון המשותף בין תאי השטח. 4. תנאי למתן היתר בניה במקרה של בקשה להיתר של אחד או שניים מתוך תאי שטח 1A-1C, 2A-2C, 3A-3B, 3C-3D יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון חניון משותף באופן שיאפשר מימוש כלל הזכויות וגישה לתאי השטח שלא נכללו בבקשה. 5. פינוי בפועל של כל מבנה או חלקי מבנה בתחום השטחים הציבוריים ומסירת החזקה לידי העירייה. 6. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות עיריית תל אביב- יפו. 7. אישור מנהל התעופה האזרחי בנושא גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה. 8. אישור משרד הביטחון. 9. הבטחת רישום בפועל של שטחי הציבור וזיקות הנאה לטובת הציבור על פני הקרקע וזיקת הנאה בתת הקרקע לחניון ותשתיות. 10. התחייבות להתקשרות עם חברת ניהול ואחזקה. 11. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת נספח פסולת ועודפי עפר למגרש נשוא ההיתר בהתאם ל"נוהל לאכיפת פינוי מוסדר של פסולת בנין" משרד הגנת הסביבה מיום 5/4/16 ועידכנו מעת לעת. 12. אישור רשות המים לבניה משמרת נגר. 13. במגרשים בהם מתוכננים חניונים תת קרקעיים תנאי להיתר בניה של המגרש יהיה תכנון ואישור במחלקת ההנדסה של עיריית ת"א, של תחנת שאיבה תת"ק לניקוז אשר תקלוט את מי הנגר העיליים העודפים שיזרמו לחניון ותעביר אותם אל מערכת הניקוז העירונית בכבישים. במידה ואין סכנת הצפה לחניון התת קרקעי במגרש יש להוכיח זאת באמצעות נספח ניקוז החייב באישור בכתב של נציג הרשות. 14. בחינת מיצוי פוטנציאל ייצור האנרגיה המתחדשת בתחום המגרש לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו. 15. ביצוע דיגומי גז קרקע בהתאם למפורט בסקר הקרקע ההיסטורי לתכנית והגשת ממצאי הקידוח ליחידה הסביבתית. 16. ביצוע קידוחי קרקע והגשת חוות דעת הידרוגאולוגית שתתייחס לאפשרויות לחילחול/השחייה, מצב מי התהום ופתרונות לנושאים אלה.	

(ראו המשך בסעיפים 6.13)

6.13

תנאים בהליך הרישוי

(המשך מסעיף 6.12)

17. אישור רשות העתיקות.

18. אישור אגף נכסים בעיריית ת"א-יפו בנושא עוגנים בתחום שטחים ציבוריים כגון דרכים ושצ"פ.

19. אישור חח"י.

20. אישור הגורם המוסמך למטרו ו/או הרק"ל לביצוע עוגנים לאורך תוואי הרכבת- קו ירוק ו/או המטרו הגובלים במגרשים בתכנית.

21. במגרשים בהם קיימים מבנים המסומנים להריסה יבוצע סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך ופינוי אסבסט ככל שקיים ע"י קבלן מורשה.

22. פתרונות לניהול מי נגר בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים

23. עריכת חו"ד אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית כגון: רעש תחבורה ומתקנים טכניים, מבני ציבור וההשפעות ההדדיות בין השימושים.

24. ביצוע סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל ומקורות חשמל שבסביבת התכנית ובמבנה עצמו ואישור הממונה על הקרינה לחדר שנאים. אישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.

25. יש לתאם עם הגורם המוסמך למטרו ו/או הרק"ל ורשות המים כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט. שפילת מי תהום, ככל שתידרש תהא באישור רשות המים.

26. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת מתע"ן תת"ק למטרו ובתחום רצועת מתע"ן של הקו הירוק אלא בתיאום עם הגורם המוסמך למטרו/לרק"ל.

27. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה בתאי שטח 2B,3D,6,14 הגובלים/חופפים בתוואי המטרו (לרשום את מס' המגרשים הרלוונטים) ובתוואי הקו הירוק הינו תיאום ואישור מול הגורם המוסמך למטרו/לרק"ל. בתחום המסומן בתשריט בתאי שטח מס' 2B,3D,6,14 ב-רצועת מתע"ן תת קרקעית' לא יינתן היתר בנייה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תכנית תקפה, אלא לאחר אישור הגורם המוסמך למטרו ו/או הרק"ל.

28. הצגת תכנון מפורט של מעברי בע"ח בכפוף למפרט מצ"ב כולל התייחסות לנושאי רעש, זיהום אור, טופוגרפיה, רוחב כביש, צמחיה וכו' שיועבר לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

29. הטמעת פתרונות אוורור חניונים, נידוף מסחר/תעסוקה/תעשייה ומלאכה, פליטת אגוזו גנרטור שאושרו בשלב תכנית העיצוב.

30. הצגת תכנון לאתר התארגנות, טיפול בפסולת ופסולת בניין, טיפול בעודפי עפר.

31. התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח) תשע"ב 2011, לפיה יחידות הדיוור בהישג יד תהיינה בבעלות אחודה ותנוהלנה על פי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

32. תנאי למתן היתר, אישור קונסטרוקטור למערכת ניהול הנגר בגנות.

33. תנאי לאישור תכנית עיצוב, פירוט כושר השהיית הגג ועמידה ביעדי ניהול נגר. 34. תנאי למתן היתר בנייה, אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה של פרט גג הירוק המוצע.

35. תנאי להגשת בקשה להיתר - אישור מקדמי ממכון התעדה 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), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

36. תנאים להיתר - תחילת עבודות- 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), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
37. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, הצגה למהנדס העיר של הסטת כבלי החשמל ומתן אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א- יפו.
38. ניתוק קווי החשמל במגרשים יהווה תנאי להיתר בניה במגרשים בהם קיימים קווי חשמל. ניתוק /או העתקה כאמור יבוצעו עפ"י דין וכלל ההנחיות הרלוונטיות.
39. תנאי להיתר בניה לתא שטח 3D תהא ההתחייבות להסדרת גישה חלופית לתחנת המיתוג בהתאם לנספח התנועה והבינוי.
40. תנאי להתחלת בניה יהא הכשרת הגישה בפועל לתחנת המיתוג.



תנאים למתן תעודת גמר

6.14

- א. שמירה על עצים בוגרים:
1. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של המומחה שפיקח על העתקת העץ.
 2. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש.
- ב. איכות סביבה:
1. תעודת שקילה ואישור פינוי אסבסט וקרקע מזוהמת (ככל שיידרש) ופסולת בניין לאתרים מורשים
 2. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שתאושר בשלב קבלת ההיתר.
 3. ביצוע מדידות קרינה בפועל בתוך הבניין לאיתור קרינה ממתקני שנאים, מרכזי הולכה /או תמסורת חשמל במבנה ובסביבתו וקבלת אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה. ביצוע מיגון קרינה, ככל שיידרש.
 4. אישור יועץ איכות אויר על התקנת גלאי CO ופתרונות נידוף לסוגיהם.
 5. אישור התקנת מיגון למרתפים מפני גזי קרקע, ככל שיידרש.
 6. תנאי לתעודת גמר- 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 ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 ברמת Platinum.
- ג. רישום שטחי ציבור וזיקות הנאה:
1. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
 2. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
 - ד. יחידות דיור בהישג יד.
 1. הקמת יחידות הדיור בהישג יד.
 2. רישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח) תשע"ב 2011, לפיה יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בבעלות אחודה ותנוהלנה על פי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

עתיקות

6.15

1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז תבוצע בכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.
2. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1044/0 "תל אביב, רמת החייל" י"פ:

4444 עמ"י 37 מיום : 19/09/1996 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

3. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

4. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.

5. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

6. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.16 רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו בבעלות עיריית תל אביב- יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינויי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע, על פי דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס בהם חזקה עם אישור התכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתרי בנייה לכלל המגורים	הוצאת היתרי בנייה לפחות ל- 50% משטחי התעסוקה

7.2 מימוש התכנית

שוטף.