

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0963157

התחדשות עירונית מתחם אלמגור תא/מק/5058



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית 507-0963157 תא/מק/5058 התחדשות עירונית מתחם אלמגור

אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):

תאריך 27/07/2022	פרוטוקול 22-0022	החלטה 30
תאריך 07/06/2023	פרוטוקול 23-0009	החלטה 10
תאריך 16/08/2023	פרוטוקול 23-0015	החלטה 7

מנהל האגף	מהנדס העיר	ליאור שפירא, עו"ד יו"ר הועדה מקומית/יו"ר ועדת המשנה ליאור שפירא, עו"ד יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה תאריך... 05-05-2024
אורלי אראל	אהוד כרמלי, אדר'	

אלי לוי
מנהל אגף תכנון העירייה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית תואמת מסמך מדיניות להתחדשות עירונית בשכונת נווה שרת אושרה בשנת 2014 בועדה המקומית ועודכן ביום 21.6.22.

התכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000. התכנית ממוקמת בשכונת נווה שרת, בין רחוב אלמגור מצפון וממזרח, שטח למבנה ציבורי מדרום ושטח ציבורי פתוח ממערב. מטרת התכנית התחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי.

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת בעלים.

הבינוי הקיים במרחב התכנון כולל 104 יחידות דיור ב-5 מבני מגורים בני 4 קומות על עמודים.

התכנית המוצעת מגדילה את מלאי המגורים הקיים על ידי הקמת 260 יחידות דיור ב-3 מבנים מרקמיים בני עד 9 קומות ומגדל עד 30 קומות. התכנית כוללת תוספת של 156 יחידות דיור תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחי חלחול, שטחים פתוחים ומגרש למבנה ציבורי.

מסך יחידות הדיור יוקצו 39 יחידות דיור לטובת דיור בהישג יד למשך 25 שנה.

התכנית מאפשרת את הרחבה וחיבור עתידי של רחוב אלמגור בחלקו המזרחי ופתיחתו לתנועת רכבים, הולכי רגל ושביל אופנים.

התכנית מקצה מגרש למבנים ומוסדות ציבורי בחלקו הדרומי של מרחב התכנון בשטח של כ-1 דונם. כמו כן, התכנית מציעה שביל הולכי רגל שיחבר בין השטח הציבורי הפתוח (ממערב) לבין רחוב אלמגור ונחל הפרדסים (ממזרח).

התכנית כוללת זכויות בניה בהיקף מירבי של עד 28,600 מ"ר מעל הקרקע וזכויות בניה בהיקף של 10,608 מ"ר מתחת לקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
התחדשות עירונית מתחם אלמגור תא/מק/5058

מספר התכנית 507-0963157

1.2 שטח התכנית 6.449 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) 62 א (1) 62 א (19) 62 א (2) 62 א (3) 62 א (א) 62 א (4) 62 א (5) 62 א (9) 62 א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 185326

קואורדינאטה Y 669604

1.5.2 תיאור מקום

שכונת נווה שרת, בין רחוב אלמגור מצפון וממזרח, שטח למבנה ציבור מדרום ושטח ציבורי פתוח ממערב.

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	אלמגור	16	
תל אביב-יפו	אלמגור	8	
תל אביב-יפו	אלמגור	10	
תל אביב-יפו	אלמגור	14	
תל אביב-יפו	אלמגור	12	
תל אביב-יפו	אלמגור	8	א

שכונה נווה שרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7321	מוסדר	חלק	44-48, 87	41, 53, 158

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
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
507-0271700	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו.	7304	8757		18/07/2016
תא/ ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	4978	2239		16/04/2001
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	5264	1594		15/01/2004
תא/ ג/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג/ 1 ממשיכות לחול.	5705	3996		20/08/2007
תא/ 2389	החלפה		3732			07/01/1990
3 /01 /6	החלפה		0			10/01/1973
תא/ 738	החלפה		1933	2029		12/07/1973
תא/ 3440	החלפה		5526	4150		10/05/2006
תמא/ 34 / ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916		16/08/2007
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020

הערה לטבלה:

תכנית תא/ 9054 מדיניות התחדשות עירונית בנווה שרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע						מחייב	הוראות התכנית
לא					1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09:28 18/08/2022	גיל צבי שנהב	24/07/2022	1	1:250	רקע	מצב מאושר
לא		11:20 21/06/2023	גיל צבי שנהב	20/06/2023	1		מנחה	בינוי ופיתוח
לא		10:33 09/08/2023	נורית כספית	07/08/2023	1		מנחה	תנועה
לא	נספח פיתוח נופי	15:32 21/06/2023	טלי וקסלר	21/06/2023			מנחה	סביבה ונוף
לא	תקציר נספח חברתי	10:05 11/04/2022	ענת ברקאי נבו	11/04/2022	4		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תשתיות מים וביו	08:28 18/07/2022	חובב אלגביש	18/05/2022	9		מנחה	ביו
לא	נספח מים וביו	09:19 04/07/2023	חובב אלגביש	26/06/2023	1		מנחה	ביו
לא	נספח תשתיות ניקוז	08:29 18/07/2022	חובב אלגביש	18/05/2022	18		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניהול מי נגר	08:30 18/07/2022	חובב אלגביש	17/05/2022	1		מנחה	ניקוז
לא	חוות דעת סביבתית	09:14 04/07/2023	רון ד"ר לשם	23/06/2023	61		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	סקר עצים חוברת	13:43 21/06/2023	טל גליקמן	20/06/2023	46	1:1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים תשריט	13:40 21/06/2023	טל גליקמן	20/06/2023	1	1:250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת הקצאה ואיון	13:47 25/01/2023	דניאלה ארז	21/09/2022	7		מחייב	טבלאות איון והקצאה
לא	נספח עקרונות לטבלת הקצאה ואיון	13:47 25/01/2023	דניאלה ארז	21/09/2022	24		מחייב	טבלאות איון והקצאה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המהוייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המהוייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עו"ד	פרטי	יריב בר דיין בשם בעלי קרקע פרטיים	17713		תל אביב- יפו	שד' שאול המלך	8	03-6938380	03-6960202	yariv@ybdlaw.co.il

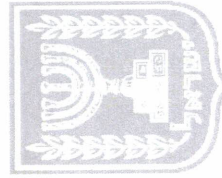
1.8.2 יזם

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסים, מים ביוב ניקוז	יועץ תשתיות	חובב אלגביש	35268	לביא נטף אלגביש (2014) בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584505	03-5584524	hovav@lavi-natif.co.il
	מודד	טל אלקלעי	1017	טליו מדידות הנדסיות בע"מ	רעננה	הגלים	25	09-7745893	03-7254167	tal_al@netvision.net.il
מתכננת ערים חברתית	יועץ	ענת ברקאי נבו			רעננה	חיבת ציון	6			anatbnevo@gmail.com
	אגרונום	טל גליקמן			נס ציונה	לוי משה	16	08-9300781		glikmans@zahav.net.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
shl@shl.co.il		02-6427684	36	הנסקה	ירושלים	לשם שפר איכות סביבה בע"מ		רון ד"ר לשם	יועץ סביבתי	
taliw@new-commons.co		073-7522152	52	המסגר	תל אביב-יפו	נחלת הכלל בע"מ	121161	טלי וקסלר	יועץ נופי	
nuritaspit@gmail.com		055-8864056	20	נורית	נס ציונה		23739432	נורית כספית	יועץ תחבורה	
office@pazgroupp.co.il	09-9700801	09-9700800	11	הסדנאות	הרצליה	פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ	1028	דניאלה ארז	שמאי	שמאית מקרקעין



משרד התכנון
מחלקת תכנון עירוני

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
גג עליון	ישמש עבור מתקנים טכניים וללא הבלטת גרעין המבנה
יחידות דיור בהישג יד (דב"י)	יחידות דיור בבעלות פרטית, להשכרה בהנחה ממחיר השוק על פי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ותהיינה כפופות להגדרה זו למשך 25 שנה מיום השכרתה של הדירה הראשונה בפועל.. יחידות דיור אלו תהיינה בניהול ובבעלות אחודה ותחולק לעד שני מקבצים והן ימוקמו במבנים המרקמיים וכפי שיקבע בתכנית העיצוב.
מבנה/מבנים מרקמיים	בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, אינו עולה על 29 מטרים.
מספר קומות	כולל כל סוגי הקומות (קרקע, טיפוסית, גג חלקית), ולמעט גג עליון

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**

1. התחדשות עירונית באמצעות תכנית לפינוי בינוי במרחב תכנון אלמגור, נוה שרת.
2. חיזוק מערך המגורים והגדלת מספר יחידות הדיור באזור תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחים פתוחים ומבני ציבור.
3. התכנית באיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, כוללת פינוי והריסה של 5 מבנים בני 4 קומות על עמודים הכוללים 104 יחידות דיור והקמת 4 מבנים חדשים - 3 מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות ומגדל אחד עד 30 קומות. בסך הכל 260 יחידות דיור.
4. התכנית מקצה מגרש למבנה ציבור ושביל להולכי רגל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת ייעוד הקרקע למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שביל ודרכים בשטח התכנית.
2. קביעת התכליות בייעוד המגורים.
3. קביעת זכויות הבניה למגורים ומספר יחידות הדיור בתחום התכנית: סך הכל 260 יחידות דיור (מתוכן 39 יחידות דיור עבור דיור בהישג יד), זכויות בניה בהיקף מירבי כולל של 28,600 מ"ר מעל הקרקע וזכויות בניה בהיקף של 10,608 מ"ר מתחת לקרקע, ובנוסף שטח עבור מרפסות 3,120 מ"ר.
4. קביעת מגרש למבנה ציבור בשטח של 1 דונם וקביעת הוראות לגביו.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת גובה מותר לבנייה: עבור מגדל אחד קומת קרקע+28 קומות+קומה טכנית. עבור הבינוי המרקמי-קומת קרקע+8 קומות.
7. קביעת זיקת הנאה למעבר ולשהיית הולכי רגל במגרש המגורים.
8. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות בענייני איכות סביבה, בנייה ירוקה, פיתוח נוף והנחיות לשימור עצים.
10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1
מבנים ומוסדות ציבור	2
דרך מוצעת	3
שביל	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	4
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2
דרך /מסילה לביטול	מגורים	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	1
להריסה	דרך מוצעת	3
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
להריסה	מגורים	1
להריסה	שביל	4
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	3
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	2
מבנה להריסה 2	מגורים	1
מבנה להריסה 2	שביל	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	235	3.64
מגורים 3/4 קומות	5,795	89.86
שביל הולכי רגל	394	6.11
שטח ציבורי פתוח	25	0.39
סה"כ	6,449	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	150.79	2.34
מבנים ומוסדות ציבור	1,027.63	15.93
מגורים	4,873.96	75.58
שביל	396.54	6.15
סה"כ	6,448.92	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	1. בכל הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, לרבות קומת הקרקע מותרים מגורים ומערכות טכניות. 2. במפלס הקרקע מותרים גם שימושים משותפים לרווחת הדיירים. 3. מתחת למפלס קומת הקרקע מותרים שימושים עבור חניה, כולל חניית אופניים ודו-גלגלים, מחסנים ומתקנים טכניים וכל שימוש נוסף על פי הוראות תכנית תא/ע/1. 4. קומת גג - קומה חלקית למגורים ומעליה מתקנים טכניים בלבד. 5. לא תתאפשר הקמת מרפסות סחירות מעל שטח השביל, השצ"פ והדרכים. 6. חצרות הבניינים ישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים. לא יותר שימוש בלעדי לגינות
4.1.2	הוראות
א	הערות לטבלת הזכויות 1. סך יחידות הדיור המוצעות בתכנית הינו 260 יחידות דיור. 2. שטח פלדלת ממוצע לדירה יהיה 87 מ"ר (כולל מרחב מוגן דירתי). 3. תמהיל יחידות הדיור: 10% קטנות מאוד (עד 50 מ"ר פלדלת) 20% קטנות (51-75 מ"ר פלדלת) 50% (76-100 מ"ר פלדלת) 20% גדולות מאוד (מעל 100 מ"ר פלדלת) בשלב תכנית העיצוב תותר גמישות של כ-5% בכל פלח. 4. תותר מרפסת חיצונית עבור דירות בקומת הקרקע, בקונטור המרפסות בקומות הטיפוסיות וכחלק מטור המרפסות בקומות ובהפרדה מפלסית מפני הפיתוח של כ-50 ס"מ.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. גובה קומה טיפוסית במבנים המרקמיים עד 3.5 מטרים ברוטו, במגדל עד 3.8 מטרים ברוטו. עבור המגדל ניתן יהיה לקבוע גובה שונה לקומות מיוחדות במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. 2. גובה קומת קרקע עד 5 מטרים ברוטו. 3. בבניה המרקמית תתוכנן נסיגה בקומת הגג לפי תכנית תא/ג/1. 4. הפיתוח הנופי של המגרש יכלול נטיעת עצים תוך הבטחת בית גידול מיטבי לשורשי העצים בעומק שלא יפחת מ' 1.5 ובנפח שלא יפחת מ-15 מ"ק, או על פי הנחיות הועדה המחוזית בנושא ייעור עירוני. בכל השטחים הפתוחים ישתלו עצים על פי תכנית מפורטת שתכלול לא פחות מ-8 עצים לדונם. 5. פיתוח נוף של חזית המבנים, אשר אינם בקו אפס, תכלול נטיעת עצים בחזית הקדמית של המבנה תוך הבטחת בית גידול מיטבי לשורשי העצים בעומק שלא יפחת מ' 1.5 ובנפח שלא יפחת מ' 15 מ"ק, או על פי הנחיות הועדה המחוזית בנושא ייעור עירוני. 6. תכנון המבנים והמרתפים יעשו תוך מאמץ לשימור עצים בוגרים, בפרט עצים בעלי ערכיות גבוהה. 7. מפלסי הכניסה לבניינים יהיו בגובה 0.00 שיקבע בתכנית הפיתוח בשלב תכנית העיצוב, בהתחשב בגבהים של מערכת הביוב והניקוז, הדרכים, או דרכי גישה נגישות להולכי רגל וכניסת כלי רכב לחניונים בשטח המגרש.

4.1	מגורים
	גדרות 1. לא יוקמו גדרות ומעקות בגבולות המגרש והיקפו, אלא לצורך פתרון הפרשי גבהים, בגובה שלא יעלה על 1.10 מ 2. ארונות תשתית יתוכננו בנפח הבינוי ועם פגיעה מינימאלית במרחב הציבורי ובהתאם להוראות הרשות המקומית.
ג	קווי בנין בהתאם לתשריט מצב מוצע ובהתאם לטבלה 5. קווי בניין למרפסות: לא תותר הבלטת מרפסות מקו בניין למעט קו בניין מזרחי לרחוב אלמגור - תותר הבלטה עד 1.2 מטר מקו בניין.
ד	מרתפים 1. הקמת המרתפים תתאפשר בהתאם לתכנית תא/ע/1 (למעט שטחים וגובה מרתף עליון). 2. גובה מרתפים בהתאם לתא/ע/1 למעט גובה מרתף עליון (שיותאם בגובהו לפתרון פינוי אשפה תת קרקעי). פתרון זה יאושר על ידי מחלקת תברואה ואגף התנועה לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי / בקשה להיתר בניה. 3. 15% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מכל בנייה בתת ובעל קרקעית, רציף ככל הניתן ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה יוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול וחלחול מי נגר, גינון ונטיעת עצים. כמו כן, מעל תקרת החניון יש להותיר מילוי אדמה בעומק 150 ס"מ ברוטו עבור בתי גידול. 4. יובטחו פתרונות ורטיקליים למערכות האוורור של הבניינים ובכלל זה אוורור החניונים. ניתן לבחון אפשרות למיקום פליטת/יציאת אוויר לחניונים בקירות הרמפות ככל שיהיו מרוחקים מפתחים של שימושים רגילים במבנה. לא תותר פליטת אוויר במפלסי הולכי הרגל. 5. ככל שתדרש השפלת מי תהום, בכפוף לחוות דעת הידרולוגית, יעשה בכפוף לאישור רשות המים.
ה	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה גובה המבנים המרקמיים 9 קומות 32 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. המגדל יהיה בגובה 30 קומות 116 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים שימושים אפשריים: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שירותים ציבוריים, שירותי מינהל וחירום, מתקני תפעול, מתקנים לוגיסטיים עירוניים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תתאפשר בניה ברצף עם מגרש שב"צ הנמצא מדרום לתכנית זו בתא/מק/5062 (התחדשות קהילת קליבלנד). 2. גובה הבינוי יהיה עד 10 קומות ובתכסית של עד 70% על קרקעית. יתר ההוראות על פי תכנית

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

תא/מק/צ' לשטחים ומבנים למוסדות ציבור.

ב

תנאים בהליך הרישוי

על פי תכנית צ' על שינוייה.

ג

זכויות בניה מאושרות

1. שטחי בניה יהיו עד 400%.

2. תותר תוספת 1,028 מ"ר עבור שטח למצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם הגג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

ד

ניהול מי נגר

שטחי החוץ בתא השטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לא יחשבו כחלק מהשטח הנדרש בתכנית הכללית לחלחול. במידה ולא ניתן להימנע מכך, יש לתאם את מיקום והיקף השטח עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים (אגף מבניה ציבור ואגף נכסים) ובכל מקרה, אחוז החלחול משטח החוץ הציבורי לא יעלה על אחוז החלחול המוגדר בתכנית.

4.3

דרך מוצעת

4.3.1

שימושים

מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

4.3.2

הוראות

א

זכות מעבר לרכב

רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט.

4.4

שביל

4.4.1

שימושים

מעבר הולכי רגל, אופניים, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות, פתרונות הצללה.

4.4.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

- השביל יאפשר מעבר רצוף, נגיש ונוח להולכי רגל.
- פיתוח השטח יותאם לנספח הנופי המנחה תוך שמירת רצף תפקודי בין כל מרכיביו, כולל שמירה על עקרונות הניקוז.
- לאורך השביל יינטעו עצי צל מקומיים לקבלת צל רצוף והמשכי. בית הגידול לעצים יהיה בנפח שלא יפחת מ 15 מ"ק, או על פי הנחיות הועדה המחוזית בנושא ייעור עירוני.
- עיצוב צמחי - עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחים עונתיים /רב שנתיים/ ומטפסים, יעשה באמצעות צמחיה מותאמת לאקלים ולסביבה וחسכונית במים. בחירת העצים לנטיעה תהיה על פי התאמתם למפורט לעיל.
- לא יוקמו גדרות ומעקות, אלא מסיבות של בטיחות וביטחון.
- ריצוף משטחי ההליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.
- תותר התקנת מתקני הצללה. מפרשי אריג להצללת מתקני נופש פעיל אשר יתווספו מעבר לשטחי הבניה הקבועים בטבלה 5.
- לא תותר כל בנייה בתת הקרקע או מעליה.

שביל	4.4
9. בתחום השביל תתאפשר זיקת מעבר תת קרקעית למעבר תשתיות מים, ניקוז וביוב תת קרקעיות לתיאום מול מי אביבים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



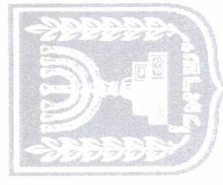
תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

קדמי	אזורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (שטח) (%) מתא	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				מזרח	מערב				שטחי בניה סה"כ	שטחי שירות	שטחי עיקרי	שטחי עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	10		70	(3) 4112	(2)	(2)	(1) 1028	1028		מבנים ומחסות ציבור
(9) 5	(8) 3	(7) 2	(6) 3	(5) 3	(4) 260	116		60	41029	12429		19500	4874	1	מגורים



תכנית מס' 507-0963157



תכנית מס' 507-0963157

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר פסגת-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)		תא שטח	יעוד
(2)		2	מבנים ומוסדות ציבור
(10) 3120		1	מגורים

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 תל שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:
תא שטח 3 ביעוד דרך מוצעת בשטח 0.151 דונם.
תא שטח 4 ביעוד שביל בשטח 0.396 דונם.
באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום מרחבים מוגנים דירתיים (ממ"דים) איז עבור יחידות דיור אלו תותר המרת שטח שירות עורך (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור) לשטח עיקרי שיהווה חלק משטח הדירה, ובתנאי עמידה בתמהיל יח"ד שנקבע בתכנית זו.
תכנית תא/1/2 ממשיכה לחול בהוראות העיצוב שלה. לא תותרנה תוספת זכויות/יח"ד/קומות נוספות לתכנית זו מכח תכנית תא/1/2

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- במקרים בהם כתוצאה מהשימוש הנעשה במבנה נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשירות, ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לעיקרי ולהיפך ובתנאי שסך כל שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת במגרש לא יעלו על 400%.
- תא שטח 2 על פי תכנית תא/מק/צ'.
- תותר תוספת 1028 מ"ר עבור שטח למצללות.
- תמהיל יחידות דיור בהתאם לסעיף 4.1.2.3 מסך יחידות הדיור יוקצו 39 יחידות דיור בהישג יד.
- קו בניין למתפרים יהיה לפי קו בניין עליו.
- קו בניין צפוני לכיוון רחוב אלמגור.
- קו בניין דרומי לכיוון השטח למבנה ציבור.
- קו בניין מערבי לכיוון השטח הציבורי הפתוח.
- קו בניין מזרחי לכיוון רחוב אלמגור.
- באזור דרום-מזרחי קו בניין 3 מטרים כמסומן בתשריט ובנספח הבניין ובסעיף 4.1.
- בנוסף לשטח העיקרי בתא שטח 1, ויתרו 3120 מ"ר שטח כולל למרפסות בלבד. שטח מרפסת ממוצע יהיה כ-12 מ"ר ולא יותר מ-14 מ"ר. שימוש בשטחים אלו למטרות אחרות מלבד מרפסות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

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

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח :

1. תנאי להגשת בקשה להיתרי בנייה הינו הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לאישור הועדה המקומית. תכנית עיצוב אדריכלי למגרש המגורים תוכן בנפרד מתכנית עיצוב עבור המגרשים הציבוריים (שביל הולכי רגל ומגרש למבנים ומוסדות ציבור).

תכנית העיצוב האדריכלי תכלול התייחסות לנושאים הבאים :

2. יקבע אופן העמדת הבניינים.

3. יקבע מיקום הכניסות למבנים.

4. במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו גובה 2 הקומות העליונות במגדל המגורים, עיצוב החזיתות, חומרי הגמר, מרפסות, סככות צל ואלמנטים ארכיטקטוניים.

5. יחידות הדיור בהישג יד- מתוך סך 260 יחידות דיור מותרות בתכנית זו, 39 יחידות דיור תהיינה יחידות דיור בהישג יד. תכנית עיצוב אדריכלי תקבע את מיקום דירות אלו בעד שני מקבצים. תכנית העיצוב תקבע את תמהיל יחידות הדיור בהישג יד (בהתאם לתמהיל שנקבע בתכנית). מספר יחידות דיור בהישג יד בכל מנעד, גודלן (עד 100 מ"ר פלדלת ליחידת דיור).

6. יקבעו השימושים בקומת הקרקע- שטחים משותפים לדיירים, דירות המגורים, יציאות מחניון וכדומה.

7. יקבע מיקומו המדויק ויקבעו הנחיות לטיפול ועיצוב השטח בזיקת הנאה.

8. יקבע מיקום לחניות אופניים, אופנועים, חניות לנכים וכיוצא בזה.

9. יקבע פיתוח מפלס הקרקע לרבות נטיעות עצים, גינון, ריהוט חוץ, הצללות, פתרונות ניקוז וחלחול, נספח ניהול מי נגר והשהיית מי נגר, מיקום מתקני האוורור, רמפת כניסה ויציאה מהחניון, חדרי טרנספורמציה ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת, גובה מפלסי הפיתוח, פתרונות אקוסטיים למתקנים הטכניים הממוקמים על גג המבנים, גידור, פליטת אגוז גרטרור ואוורור חניונים וכיו"ב.

10. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תכלול נספח תכנון בר קיימא ובניה ירוקה על פי מדיניות הועדה המקומית. נספח זה יכלול חו"ד והתייחסות לנושאים הבאים : בניה ירוקה, ייצור אנרגיה מתחדשת, שימור אנרגיה, מחזור אשפה ופסולת בניין, חניה לאופניים ורכב דו גלגלי, עמדות טעינה לרכבים חשמליים, חומרי גמר במעטפת המבנים ובפיתוח, אוורור דירות, דו"ח תרמי עקרוני, שימור וחסכון במים והנחיות לנטיעת עצים.

11. קירוי הרמפה יבחן לעת הכנת תכנית עיצוב ופיתוח.

12. יקבע תחום מעל חלק מתקרת החניון העליון בו תתוכנן רצפה צפה המאפשרת גידול עצים במפלס הפיתוח ובשמירה על מילוי אדמה גננית בעומק 150 ס"מ לפחות, לטובת בתי גידול.

13. פתרונות למתן צל ומיתון רוחות בתחום המגרשים.

14. פתרון לרכב אשפה וחרום, מיקום רחבות כיבוי אש ומיקום רמפת כניסה לחניון באישור אגף התנועה.

תכנון בר קיימא :

15. פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקנה מידה 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר : מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם ; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.

6.1

עיצוב אדריכלי

16. תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט טיפוס העץ מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו; הגדרת גודל העץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאוורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקייה המשלבת את מי עיבוי המזגנים וניקוז השקייה על מצע מנותק. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז. תכנון הצללה ונטיעות במרחב הציבורי יהיו על פי מסמך ההנחיות של עיריית תל אביב-יפו על במרחב הציבורי ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה.

6.2

הוראות בינוי

תכנון בר קיימא:

- חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים). מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
- מערכת לתמיכה בפאנלים סולאריים: על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת מערכת קלה בגובה של עד 3.5 מ' (מעל למישור הגג) לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. שטח ההיטל של מערכת זו יחשב טכני ולא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

6.3

ניהול מי נגר

תכנון בר קיימא: פרק זה יתבסס על פרק ההמלצות של נספח ניהול מי הנגר שבוצע לתכנית, לפי תבנית לניסוח ההמלצות בהתאם למסמך מדיניות לניהול נגר עירוני, מנהל התכנון, מרץ 2021:

- נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
- יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
- מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח וזאת בהתאם להנחיות של הרשות הרלוונטית.
- כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש.
- לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גיפון
- הגלשת עודפים מאזור ההשהייה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.

6.4

בניה ירוקה

תכנון בר קיימא:

- על מבני המגורים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים

6.4

בניה ירוקה

- לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. תקינה ליעילות אנרגטית - על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
3. לעת התכנון המפורט תוגש חו"ד אקוסטית, אשר תבחן את מפלסי הרעש החזויים מכבישים וממערכות מכניות, לקביעת המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת מבני המגורים ומבני הציבור, לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א.

6.5

תשתיות

1. חשמל
- א. כל תשתיות החשמל בתחום התכנית תהינה תת קרקעיות.
- ב. שנאים ימוקמו במבנה נפרד או בחלק של בניין בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. לא ימוקמו שנאים בתחום שבילים ומעברים ולא יותקנו ספסלי ישיבה מעל/ליד.
- ג. תותר העתקת שנאים קיימים על עמודים בשטח/במבנה ציבור אל תחום מגרש המגורים ככל שידרש.
- ד. חדרי שנאים עבור מגרש המגורים ימוקמו בתת הקרקע ובמרחק סביר מהמגרש למבנים ומוסדות ציבור על פי מרחקי ההפרדה הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2. תקשורת
- תשתיות תקשורת תהיינה תת קרקעיות בלבד. חדרי תקשורת ימוקמו בקומות הקרקע או המרתף של המבנים באישור הועדה המקומית.
3. ביוב
- קווי ביוב בתחום רדיוס המגן של הקידוח יבוצעו עם הגנות מיוחדות, בתיאום מול משרד הבריאות.
- תשתיות אנרגיה :
4. תשתית תת קרקעית : כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב) בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).
- עמדות טעינת כלי רכב חשמליים :
5. בכל מקומות החניה למגורים (בתת הקרקע) תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
6. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

6.6

זיקת הנאה

1. סימון זיקת ההנאה בתשריט בתוך קווי בניין הינו מנחה. המיקום המדויק, צורתה ורוחבה יקבעו בשלב הכנת תכנית העיצוב האדריכלי. הרוחב המינימלי לא יפחת מ-6 מטרים.
2. בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל ואופניים 24 שעות ביממה ובכל ימות



תכנון זמין
מונה תדפיסה 32



תכנון זמין
מונה תדפיסה 32



תכנון זמין
מונה תדפיסה 32

זיקת הנאה	6.6
השנה והן תפוחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל. 3. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוונים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב ותאורה. 4. בתחום זיקות ההנאה שמעבר לקוי בניין תותר הקמת מרתף תוך שמירה על מילוי אדמה בעומק 2.5 מ' לצורך מעבר תשתיות. 5. לכל אורך זיקות ההנאה (שמעבר לקוי בניין) יותרו פתרונות הצללה ופרגולות ברוחב של עד 2 מטרים ברוטו (למעט בתחום זיקת ההנאה המזרחית). 6. זיקות הנאה בסמוך לדרכים אשר ישמשו להרחבת מדרכה, יפותחו בפרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב יפו. 7. לא תותר הוצאת אור ממתרפים ופליטת אגוזי גנרטור בשטח זיקת ההנאה.	
שמירה על עצים בוגרים	6.7
נטיעות: 1. בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית. צל ונטיעות במרחב הציבורי: 2. 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. 3. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 או עדכון שלו.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.8
חסכון במים: 1. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.	
תנאים בהליך הרישוי	6.9
תנאים להגשת בקשה להיתר בתחם תא שטח 1: 1. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית. 2. חתימה על הסכם לתחזוקת שטחי זיקות ההנאה. 3. רישום הערת אזהרה בגין יחידות דיור בהישג יד. 4. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור. 5. תנאי להיתר בניה במגרש המגורים יהיה הריסה ופינוי של המבנים מהשטח למבנה ציבור ומסירת החזקה של השטח הציבורי לידי העירייה. 6. הבטחת רישום השטחים הציבוריים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור בבעלות העירייה. 7. פינוי בפועל והריסת כל המבנים בתחום התכנית, לרבות בשטחים הציבוריים ובשטחים למבנים ומוסדות ציבור, יבוצעו על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונם והוצאותיו. 8. תנאי להיתר בניה במגרש המגורים יהיה הבטחת מנגנון תחזוקה לדיירים ממשיכים.	

6.9

תנאים בהליך הרישוי

9. עבור מבני המגורים: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
10. מערכות מחזור מי מזגנים להשקיה באישור משרד הבריאות.
11. אישור משרד הבריאות לבניה ברדיוס מגן.
12. חוות דעת אקוסטית הכוללת החיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית כגון: רעש תחבורה, מתקנים טכניים (בדגש על המתקנים בגגות הבנייה המרקמית) יטופלו כחזית חמישית, השפעות הדדיות בין השימושים (מבנה ציבור) וכו'.
13. סימולציית שטף מגנטי לכל מקורות החשמל ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדר שנאים.
14. פתרונות נידוף / פליטה: מרתפים, גנרטור לחרום.
15. סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך לשטחים להריסה שיועבר למשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק ויוגש למכון הרישוי. פינוי האסבסט על ידי קבלן מורשה.
16. הכנת סקר קרקע לעומק שאינו פחות מ-30 מטר או עד מי התהום, הקטן מביניהם, על מנת להציג את פוטנציאל החלחול בתת הקרקע והיעילות של מנגנוני ההחדרה המוצעים.

6.10

תנאים למתן היתרי איכלוס

- תנאים לאכלוס מבני המגורים יהיו:
1. מילוי כל ההוראות בתנאים למתן היתרי בנייה.
 2. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
 3. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
 4. תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.
 5. תחזוקת המבנים בפועל.
 6. השלמת כל תשתיות המים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת בתחום תא השטח למגורים.
 7. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת gold לפחות.
 8. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס.
 9. הצגת תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט, ככל שיימצא, מאתר מורשה.
 10. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות דעת שאושרה בשלב קבלת היתר הבנייה.
 11. אישור ביצוע מיגון קרינה, ככל שיידרש.
 12. הקמת דירות בהישג יד ורישום הערה לפי תקנה 27.

6.11

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטרים מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטרים מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
3. נדרש סימון מבנים מגובה 90 מ' מעל פני השטח בסימון אזהרה בהתאם לתקן הישראלי

6.11	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). 4. גובה התכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה. 5. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בועדה המחוזית תל אביב. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. 6. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למדור הגבלות בנייה בחיל האוויר.
6.12	חניה 1. תקן החניה לכלל השימושים למעט מגורים יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. 2. תקן החניה למגורים יקבע בהתאם לתקן התקף בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ולא יותר מ 0.8:1 לפי הנמוך מביניהם. תקן חניה 0 ליחידות דיור בהישג יד (דב"י). תקן החניה יהיה תקן מקסימום. 3. חניות אופניים ודו גלגלי יהיו על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. 4. פתרון החניה למגורים יהיה בתחום מגרש המגורים בתת הקרקע. 5. מיקום חניות האופניים והאופנועים ייקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי ובהתאם להנחיות המרחביות. 6. פתרון פינוי האשפה יוסדר בתת הקרקע ויקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי. 7. יותקנו עמדות טעינה לרכב חשמלי בתת הקרקע בתחום מגרש המגורים, כמות ומיקום עמדות הטעינה יקבעו סופית בתכנית העיצוב האדריכלי. 8. רמפת הכניסה לתת הקרקע תהיה בתחום קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי ותתחיל מהמבנה.
6.13	סטיה ניכרת 1. שימוש בשטח למרפסות למטרות אחרות מלבד מרפסות יהווה סטיה ניכרת לתכנית. 2. תוספת יחידות דיור. 3. תוספת קומות למבנים המרקמיים ולמגדל המגורים. 4. שינוי קווי בניין לכיוון השטח הציבורי הפתוח ולכיוון שביל הולכי הרגל. 5. במגרש המגורים - העברת שטחי בניה מתת הקרקע אל על הקרקע.
6.14	איחוד וחלוקה האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות, שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
6.15	חיזוק מבנים, תמא/ 38 בתחום תכנית זו לא יינתנו זכויות מכוח תכנית תמ"א 38 על שינוייה.
6.16	רישום שטחים ציבוריים השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו בבעלות עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע על פי דין, את השטח הציבורי ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

6.17

תחזוקה

1. חלה חובת תחזוקה על ידי חברת ניהול ואחזקה אחת לכלל המבנים שיוקמו במגרש ביעוד מגורים, לשטחים המשותפים, לחניון ולשימושים המתאפשרים בהם..
2. תוספת הוצאות הניהול והתחזוקה של הרכוש המשותף בגין דירת התמורה בהתאם לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תשע"ו-2016 סעיף 19.
3. חובת הקמת חברת ניהול ואחזקה אחת בהתאם לסעיף קטן 1 לעיל תירשם כהערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.
4. במגרש ביעוד מגורים הכולל שילוב של בניה מרקמית ומגדלים, רישום הבית המשותף ייעשה בהתאם להוראות סעיף 59(א) לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969. סעיף זה מתייחס לבנייה מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת כאחד.
5. השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר רגלי, מעברים הפתוחים לציבור, המרתף שבשטח התכנית וכן הדירות בהישג יד, יתופעלו על ידי חברת הניהול של הבניין, אשר תהיה אחראית לניהולם התקין ותחזוקתם השוטפת, לרבות ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי, ביטחון שוטף וכיוצא בזה. תקנון הבית המשותף יכלול התייחסות לנושא התחזוקה.
6. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה מתן התחייבות ממבקשי ההיתר לרישום הערה לפי תקנה 27 בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה את תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לטובת הציבור ואשר תאפשר לעיריית תל אביב לבצע עבודות בשטחים אלו במידה והבעלים לא יעמדו בהתחייבויותיהם לתחזוקת השטח.

6.18

הריסות ופינויים

- מבנים להריסה בהתאם למסומן בתשריט.
- היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה בכפוף לסקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך.

6.19

חומרי חפירה ומילוי

- תנאי להיתר בניה : אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ללא	

7.2 מימוש התכנית

הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.