

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-1005198

תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד

מחוז

תל-אביב

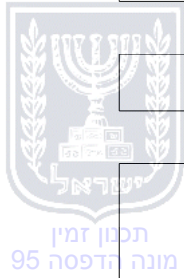
מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005158098/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת נווה שרת, בצפון מזרח תל אביב יפו. גבולותיה - מצפון רחוב אלמגור, ממערב רחוב רמה, בדרום ובמזרח התכנית גובלת במבני ציבור וקהילה. שטח התכנית - 19.370 דונם. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת בעלים. מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי. התכנון שם דגש על מרחב ציבורי איכותי, בשילוב שטחים פתוחים ובניה מרקמית. התכנית מציעה עירוב שימושים - מגרשי מגורים עם קומת קרקע פעילה - לשימושים ציבוריים ולמסחר, וכן מגרשים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

התכנית משפרת את הקישוריות והנגישות בשכונה זאת על ידי תכנון שלד ציבורי ויצירת חיבור בין הרחובות. התכנית קובעת דרך חדשה בהמשכו של רחוב אלמגור וחיבורה לרחוב ראול ולנברג, תוך יצירת גישה נוספת לשכונה וחיבור אל תחנת הקו הירוק של הרכבת הקלה. התכנית קובעת הרחבה וחיבור של רחוב אלמגור לכיוון צפון ודרום, פתיחתו לתנועת רכב, הולכי רגל ושביל אופניים. לשם חיזוק השלד הציבורי ויצירת המשכיות בין השטחים הפתוחים - התכנית מציעה שבילי הולכי רגל ושטחים ציבוריים פתוחים בין נחל הפרדסים והקאנטרי העירוני (ממזרח), לבין מערב השכונה.

התכנית קובעת את הריסתם של 9 מבני מגורים בני 4-5 קומות שהוקמו בשנות השישים וכוללים 242 יח"ד. התכנית כוללת תוספת של 305 יחידות דיור, תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחי לחלול, שטחים פתוחים ומגרשים למבנים ומוסדות ציבור.

התכנית כוללת 82 יחידות דיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה התוכנית מקצה סך של 6,839 מטר מרובע שטחי "פלדלת" עבור דיור בהישג יד למשך עשרים וחמש שנה. התכנית מקצה שני מגרשים למבנים ומוסדות ציבור, האחד בחלקו הצפוני של מרחב התכנון בשטח של כ-1.3 דונם, והשני בחלקו הדרומי בשטח של כ-1.3 דונם.

התכנית קובעת הקמת 6 מבני מגורים חדשים, בניה מרקמית לצד בנית מגדלים בני עד 20 קומות. מהם 4 מגדלים בשילוב עם בינוי מרקמי ושני מבנים נוספים בבניה מרקמית עם תמהיל יחידות דיור מגוון. התכנית מציעה 547 יחידות דיור, שטחי מסחר ושטחים ציבוריים בנויים. התכנית כוללת זכויות בניה בהיקף מירבי של עד 59,790 מ"ר מעל הקרקע וזכויות בניה בהיקף של 32820 מ"ר מתחת לקרקע.

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית. היא נערכה בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ולמסמך מדיניות להתחדשות עירונית בשכונת נווה שרת שאושר בשנת 2014 בועדה המקומית ועודכן ביום 21.6.22



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד

מספר התכנית 507-1005198

שטח התכנית 19.370 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

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 (3), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (5), 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

185361

קואורדינאטה Y

669365

שכונת נוה שרת.

1.5.2 תיאור מקום

מזרחית לרחוב בית אל, צפונית לרחוב קהילת קליבלנד, צפון מערבית לרחוב ראול ולנברג ולאורך רחוב אלמגור.

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	21	
תל אביב-יפו	אלמגור	27	
תל אביב-יפו	אלמגור	25	
תל אביב-יפו	אלמגור	23	
תל אביב-יפו	אלמגור	18	
תל אביב-יפו	אלמגור	19	
תל אביב-יפו	אלמגור	17	
תל אביב-יפו	ולנברג ראול	41	
תל אביב-יפו	קהילת קליבלנד	16	
תל אביב-יפו	קהילת קליבלנד	5	
תל אביב-יפו	קהילת קליבלנד	15	
תל אביב-יפו	קהילת קליבלנד	12	
תל אביב-יפו	קהילת קליבלנד	13	
תל אביב-יפו	קהילת קליבלנד	9	
תל אביב-יפו	קהילת קליבלנד	6	
תל אביב-יפו	קהילת קליבלנד	11	
תל אביב-יפו	קהילת קליבלנד	7	
תל אביב-יפו	קהילת קליבלנד	14	
תל אביב-יפו	קהילת קליבלנד	1	
תל אביב-יפו	קהילת קליבלנד	3	
תל אביב-יפו	קהילת קליבלנד	10	
תל אביב-יפו	קהילת קליבלנד	8	
תל אביב-יפו	קהילת קליבלנד	18	
תל אביב-יפו	רח 8193		

נוה שרת

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	חלק		117
7321	מוסדר	חלק	18-27, 31-33, 35, 42-43	29, 41, 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
<u>תמא/1</u>	כפיפות		8688	3740	מים	12/02/2020
<u>תמא/1</u>	כפיפות		8688	3740	אנרגיה	12/02/2020
<u>תמא/34/ב/3</u>	כפיפות		5606	926		18/12/2006
<u>תממ/5</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
<u>תממ/5/2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5/2. הוראות תכנית תממ/5/2 תחולנה על תכנית זו.	5731	340		30/10/2007
<u>תא/5000</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/5000. הוראות תכנית תא/5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
<u>תא/ג</u>	החלפה		4208	2974		21/04/1994
<u>תא/ג/1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ותכנית ג 1 ממשיכה לחול בהוראות העיצוב שלה. לא יחולו זכויות בניה, צפיפות וקומות מתוקף תכנית ג'1	5705	3996		20/08/2007
<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>תא/ע/1</u>	החלפה		5264	1594		15/01/2004
<u>תא/3440</u>	החלפה		5526	4150		10/05/2006
<u>תא/738</u>	החלפה		1933	2029		12/07/1973
<u>507-0271700</u>	שינוי	תכנית זו הינה תכנית צ' - תכנית לשטחים למבנים ולמוסדות ציבור. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507-0271700 ממשיכות לחול.	7304	8757		18/07/2016
<u>תא/מק/2691</u>	החלפה		4490			11/02/1997
<u>תא/1431</u>	החלפה		1806	1166		17/02/1972
<u>תא/2389</u>	החלפה		3732			07/01/1990

25/01/1962		779	905		החלפה	<u>תא/ 584</u>
16/03/2017		4385	7468	תכנית זו הינה שינוי ייעוד למבני ציבור נווה שרת - תא/מק/4439. תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 507-0320242.	החלפה	<u>507-0320242</u>
15/04/2019		9921	8200	תכנית זו הינה שירותים ציבוריים ומבנים זמניים - תא/4241. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית - 507-0535294. הוראות תכנית 507-0535294 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>507-0535294</u>
07/03/1985			3171		החלפה	<u>תא/ 2297</u>

הערה לטבלה:

תכנית תא/9054 מדיניות התחדשות עירונית בנווה שרת
החלפת תכנית 3/01/6 רישום שיכונים ציבוריים בדרום צהלה



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבנר ישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבנר ישר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	31/12/2024	אבנר ישר	08: 13 31/12/2024		לא
עקרונות תכנון	רקע	1: 500		06/03/2024	אבנר ישר	13: 47 06/03/2024	נספח שלביות למבנים ציבוריים קיימים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	26/06/2023	ברני גטניו	15: 08 07/02/2024		לא
תנועה	רקע	1: 500		31/12/2024	אלבר אנריא	15: 21 31/12/2024		לא
סביבה ונוף	רקע	1: 250	1	16/12/2024	הגר צור	08: 14 31/12/2024		לא
תשתיות	רקע	1: 250	1	12/02/2024	רועי שקדי	15: 19 12/02/2024	נספח מים וביוב	לא
ביוב וניקוז	רקע		9	24/05/2023	רועי שקדי	12: 22 16/11/2023		לא
ניקוז	רקע	1: 250	1	12/02/2024	רועי שקדי	15: 20 12/02/2024		לא
ניקוז	רקע		15	24/05/2023	רועי שקדי	21: 16 24/05/2023		לא
חוות דעת סביבתית	רקע		116	19/02/2024	יוסי ויטריאול	14: 17 19/02/2024	מסמך סביבה לתב"ע	לא
סקר קרקע היסטורי	רקע			25/10/2023	שמואל אפוטה	11: 33 17/01/2024		לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		69	19/11/2024	אדיר אדיר	12: 05 11/12/2024	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	19/11/2024	אדיר אדיר	12: 07 11/12/2024	נספח עצים	לא
נספח חברתי	רקע		43	06/02/2024	לואיס בר-ניר	16: 20 06/02/2024		לא
טבלאות הקצאה	רקע		24	14/04/2024	רחלי טרייסטמן	11: 01 15/04/2024	מסמך עקרונות איחוד וחלוקה	לא
טבלאות הקצאה	רקע			20/02/2024	רחלי טרייסטמן	10: 53 20/02/2024	תקן 21	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1		02/03/2025	רחלי טרייסטמן	12: 16 10/03/2025	טבלת שעבוד מתחם A	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		3	02/03/2025	רחלי טרייסטמן	15: 23 20/03/2025	טבלה למתחם A	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1		02/03/2025	רחלי טרייסטמן	12: 19 10/03/2025	טבלת שעבוד מתחם B1	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		2	02/03/2025	רחלי טרייסטמן	12: 19 10/03/2025	טבלה למתחם B1	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1		02/03/2025	רחלי טרייסטמן	12: 20 10/03/2025	טבלת שעבוד מתחם B2	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		3	02/03/2025	רחלי טרייסטמן	12: 21 10/03/2025	טבלה למתחם B2	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1		28/10/2024	רחלי טרייסטמן	18: 39 15/12/2024	טבלת שעבוד מתחם C	לא

טבלאות הקצאה	מחייב		1	09/04/2024	רחלי טרייסטמן	16: 15 09/04/2024	טבלה למתחם C	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			04/04/2024	רחלי טרייסטמן	09: 27 10/04/2024	טבלה מתחם D	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

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 95

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300	vaadamikomit_bniya@tel-aviv.gov.il
	פרטי			קבוצת גבאי פינוי בינוי נווה שרת תל אביב בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל		03-5612055	office@gabaygroup.com
	פרטי			תדהר התחדשות עירונית בע"מ	רעננה	התדהר	14	09-7766111	Anat.C@tidhar.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			קבוצת גבאי פינוי בינוי נווה שרת תל אביב בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	65	03-5612055	office@gabaygroup.com
פרטי			תדהר התחדשות עירונית בע"מ	רעננה	התדהר	14	09-7766111	anat.c@tidhar.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב-	טשרניחובס	18	03-6203220	mail@a-yashar.com

			קי	יפו					
	03-9032190		חגור	חגור	אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ		אדיר אלווס	אגרונום	
	04-6987946	34	הגליל	נצרת	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	1	אלבר אנריא	מהנדס	מהנדס תנועה
	03-6102817	1	ז'בוטינסקי	רמת גן	אורבניקס		לואיס בר-ניר	יועץ	
	03-7541000	23	בר כוכבא	בני ברק	גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ	570	ברני גטניו	מודד	
	09-8640959	10 א	רמת פולג	נתניה	פיתוח סביבה וקיימות - ESD		יוסי ויטריאול	יועץ סביבתי	
	1-700-500-803	6	התומר	בית שאן	Envirotech		שמואל אפוטה	יועץ סביבתי	
	054-2670007	3	(1)	לוד		382	רחלי טרייסטמן	שמאי	
	03-7743969	17	אבן גבירול	תל אביב- יפו	סטודיו צורא בע"מ		הגר צור	יועץ נופי	
	09-9504021	3	משכית	הרצליה	גלבוע מהנדסים יועצים	107047	רועי שקדי	יועץ תשתיות	מהנדס מים תשתיות והידרולוגי ה

(1) כתובת: - הערבה 3, קריית שדה התעופה.

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
בניה מגדלית	בניה של מבנים בני 17-20 קומות מעל קומות מסד.
בניה מלוות דופן (קומות מסד)/בניה מרקמית	מבנה גבוה כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, הפונה לרחובות אלמגור וקהילת קליבלנד, כולל חזית פעילה למסחר ו/או שימוש ציבורי, המבנה מהווה דופן עירונית פעילה לרחוב. יחידת בינוי בעלת חזות ומערכת תנועה (גרעין המבנה, מדרגות, מעליות) נפרדת מהמגדל.
גג עליון	מפלס הגג מעל הקומה האחרונה במבנים מרקמיים עליו תותר הצבת מתקנים טכניים
יחידות דיור בהישג יד	יחידות דיור בבעלות פרטית, להשכרה במחיר מופחת על פי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ותהיינה כפופות להגדרה זו למשך 25 שנה ובהתאם להוראות התוספת. יחידות דיור אלו תהיינה בניהול ובעלות אחודה ותחולקנה למקבצים.
מבנה רב קומות	בניה עד 12 קומות.
מספר קומות	כולל כל סוגי הקומות (קרקע, טיפוסית, גג חלקית, קומה טכנית) ולמעט גג עליון.
מתחם A	מתחם איחוד וחלוקה הכולל את תאי השטח 100-102,601,401,400,300 כמופיע בתשריט.
מתחם B1	מתחם איחוד וחלוקה הכולל את תאי שטח 301B, 604, 402, 103 כמופיע בתשריט.
מתחם B2	מתחם איחוד וחלוקה הכולל את תאי שטח 403, 603, 104, 404 כמופיע בתשריט.
מתחם C	מתחם איחוד וחלוקה הכולל את תאי שטח 602, 405, 105 כמופיע בתשריט.
מתחם D	מתחם איחוד וחלוקה בהסכמה המורכב מתאי שטח 301A ו-600
שטח כולל	שטח דירה הכולל שטח עיקרי ושטח מיגון דירתי למעט שטחי מרפסות.
שטח לרווחת דיירים	שטחים שירשמו כרכוש משותף לדיירי הבניין לטובת שימושים כגון- משחקיה, מועדון דיירים, שטחי פנאי, חדר כושר, אולמות ומתקני ספורט, מלתחות ושטחים נלווים. שימושים אלו יהיו לשימוש דיירים הבניין וללא תשלום.
שימוש למגורים	דירות מגורים לסוגיהן והשימושים הנלווים אליהם, מבואות, שטחים לרווחת הדיירים וכדומה.
שימוש סחיר נלווה	שימוש נלווה מסחרי לשימוש באי המבנה הציבורי. כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה
תכסית	היטל אנכי של כל חלקי הבניין, כולל המרפסות, מעל הקרקע.

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 קליבלנד ואלמגור, נוה שרת.
2. חיזוק מערך המגורים והגדלת מספר יחידות הדיור באזור תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, תנועה וחניה, מיגון, שטחים פתוחים ולמבנים ומוסדות ציבור.

3. התכנית נערכה באיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, כוללת פינוי והריסה של 9 מבנים בני 3-4 קומות על עמודים הכוללים 242 יחידות דיור והקמת 6 מבנים חדשים: 4 מבנים בבנייה משולבת של בנייה מרקמית עד 6 קומות ובנייה מגדלית עד 20 קומות, מבנה מרקמי בודד בן 7 קומות ומבנה נוסף בן 12 קומות. בסך הכל 547 יחידות דיור.

4. התכנית כוללת הקצאת יחידות דיור עבור דיור בהישג היד והגדרת השטחים המיועדים לכך.

5. התכנית קובעת שני מגרשים למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים בנויים ו 5 מגרשים לשטח ציבורי פתוח.

6. התכנית כוללת הוראות להרחבת שטחים לטובת הרחבת והארכת דרכים קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת ייעוד קרקע למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים בשטח התכנית.
2. קביעת זכויות הבניה למגורים בהיקף מירבי כולל של 59,790 מ"ר מעל הקרקע וזכויות בניה בהיקף של 32,820 מ"ר מתחת לקרקע, ובנוסף שטח עבור מרפסות 6,564 מ"ר. קביעת זכויות בניה לדירות בהישג יד בשטח כולל של עד 6,839 מ"ר - שטח עיקרי + מרחבים מוגנים דירתיים.
3. קביעת תמהיל יחידות הדיור ומספר יחידות הדיור בתחום התכנית: סך הכל 547 יחידות דיור, מתוכן 15% מכלל יחידות הדיור בתכנית עבור דיור בהישג יד ובמחיר מופחת (82 יחידות דיור).
3. קביעת שני מגרשים למבנים ומוסדות ציבור בשטח שלא יפחת מ-1.3 דונם כל אחד. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
4. קביעת גובה מותר לבנייה: עבור בנייה מגדלית עד 20 קומות. עבור מבנה רב קומות עד 12 קומות. עבור הבינוי המרקמי עד 7 קומות.
5. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ולשהיית הולכי רגל 24/7 וכן זיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע בתחום השצ"פ.
6. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות בענייני איכות סביבה, בנייה ירוקה, תכנון בר קיימא, פיתוח נוף והנחיות לשימור עצים.
8. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
9. קביעת השימושים והתכליות המותרים בכל אחד מהיעודים.
12. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני וקווי הבניין.
13. קביעת הוראות לשלבויות ולהריסת המבנים.
14. איסור דירות גן.
15. הקצאת שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 1492 מ"ר והצמדת חצרות בשטח שלא יפחת מ- 875 מ"ר.
16. הארכת דרך מקומית (רחוב אלמגור) וחיבורה לדרך עירונית (ראול ולנברג).

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	105 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	301A, 301B, 300
שטח ציבורי פתוח	405 - 400
דרך מאושרת	600
דרך מוצעת	604 - 601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	300
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	103, 102
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	404
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	600
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	604 - 601
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	301A, 301B, 300
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	105 - 100
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	403, 401
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	600
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	604 - 601
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301A, 300
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	103, 102
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	404, 403, 400
גבול מתחם	דרך מאושרת	600
גבול מתחם	דרך מוצעת	604 - 601
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	301A, 301B, 300
גבול מתחם	מגורים	105 - 100
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	405 - 400
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	301A
דרך /מסילה לביטול	מגורים	102, 101
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	401
זכות מעבר	מגורים	105 - 100
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	404 - 400
חזית מסחרית	מגורים	104 - 100
להריסה	דרך מאושרת	600
להריסה	דרך מוצעת	604 - 601
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301A, 301B, 300
להריסה	מגורים	105 - 100
להריסה	שטח ציבורי פתוח	405 - 403, 401, 400
מבנה להריסה	דרך מוצעת	604, 601
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301B, 300
מבנה להריסה	מגורים	105 - 100

מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	404 , 403 , 401 , 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	604 - 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	301A, 301B , 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	105 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	405 - 400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,741	19.31
מבנה ציבור	2,127	10.98
מבנים ומוסדות ציבור	467	2.41
מגורים 3-4 קומות	9,966	51.45
שביל	1,302	6.72
שטח ציבורי פתוח	1,767	9.12
סה"כ	19,370	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,213.53	11.40
דרך מוצעת	2,658.44	13.69
מבנים ומוסדות ציבור	2,676.85	13.78
מגורים	9,995.74	51.47
שטח ציבורי פתוח	1,875.59	9.66
סה"כ	19,420.16	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	בקומת הקרקע - מגורים-לרבות שטחים לרווחת הדיירים ולמעט יחידות דיור. - מסחר, לרבות בתי קפה והסעדה, בנק, סניף דואר, חדר כושר, מרפאה, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. - שטחים פתוחים לרווחת הציבור, שטחי גינון משותפים, נטיעות, מדרכות, ריהוט רחוב וכדומה. - שימושים ציבוריים: - צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה. - שירותים עירוניים, שירותי מינהל וחירום עירוני, מתקני תפעול עירוניים, חניונים ציבוריים. - יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימושים הציבוריים בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים כגון קפיטריות, מזנונים, וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את השימוש העיקרי במבנה. - חצרות הבניינים ישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים ו/או לשימושים הציבוריים, לא תותר הצמדת חצרות ליחידות דיור. מעל קומת קרקע - מגורים, דיור בהישג יד: 82 יחידות דיור יוגדרו כדיור בהישג יד, שטח לרווחת הדיירים. - שימושים ציבוריים כמפורט לעיל. - מתקנים טכניים. - משרדים בכפוף לסעיף 4.1.2(א)9. בתת הקרקע - שטח משותף לרווחת דיירים. - חניה, מחסנים ומתקנים טכניים, רחבות פריקה וטעינה, פינוי ואצירת אשפה וכדומה. - תשתיות תת קרקעיות, מתקני ושטחי תפעול, חדרי מכונות וכדומה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי - הבינוי המוצע הוא שילוב של בניה מרקמית מלוות דופן (המלווה את הרחובות קהילת קליבלנד ואלמגור) ובניה של מגדלים בני עד 20 קומות. - בבניה המרקמית תתוכנן נסיגה בקומת הגג בהתאם להוראות העיצוב של תכנית ג'1. לא תותרנה תוספת זכויות/יח"ד/קומות נוספות לתכנית זו מכח תכנית תא/ג'1. - לכל שימוש תוקם כניסה נפרדת לרבות לשימושים ציבוריים. - בקומת הקרקע לא יותרו יחידות דיור למגורים. - מיקום השימושים, פריסתם כולל כניסות ובחינת מטרדיות יעשה לעת עריכת תכנית עיצוב. - הנחיות למגורים ולדיור בהישג יד: - סך יחידות הדיור עד 547 יח"ד בתמהיל הבא: - דירות בשטח 51-65 מ"ר שטח כולל - 15% - דירות בשטח 65-85 מ"ר שטח כולל - 20%



- דירות בשטח 85-100 מ"ר שטח כולל - 25%
- דירות מעל 100 מ"ר שטח כולל - 20%
- 20% יחידות הדיור הנוספות יקבעו במסגרת תכנית העיצוב.
- ב. שטח דירה ממוצע יהיה עד 83 מ"ר שטח כולל.
- ג. דירות בהישג יד:
- (1) 15% מיחידות הדיור המהווים 82 יחידות דיור יהיו עבור דיור בהישג יד ובמחיר מופחת ובהתאם להוראות הבאות:
 - (2) תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית ולא יכלול יחידות דיור גדולות במיוחד (מעל 110 מטר מרובע -שטח עיקרי ומרחב מוגן דירתי).
 - (3) יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובעלות אחודה.
 - (4) תמהיל, מיקום וגודל יחידות הדיור הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב. לא ימוקמו דירות לדיור בהישג יד בקומות המגדלים מלבד בקומות המסד.
 - (5) יחידות הדיור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכדומה והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים וריחוק ממטרדים סביבתיים.
 - (6) השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום השכרתה של הדירה הראשונה בפועל.
 - (7) שיעור ההפחתה של דמי השכירות ממחיר השוק יהיה 40% בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.
 - (8) הוראות התוספת השישית יחולו על שימוש זה.
 - ד. פתרון מיגון יינתן בהתאם להחלטת פיקוד העורף. ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק) במקום מרחבים מוגנים דירתיים (ממ"ד) אזי עבור יח"ד אלו תותר המרת שטח שירות עודף (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור) לשטח עיקרי שיהווה חלק משטח הדירה, בתנאי עמידה בתמהיל יח"ד שנקבע בתכנית זו ובמסגרת השטחים הכוללים המותרים בתכנית.
 - ה. לא יותר איחוד דירות, סטייה מהוראה זו תחשב לסטייה ניכרת.
 7. מרפסות
 - א. שטחה של כל מרפסת בשימוש למגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה בממוצע על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
 - ב. תותר בליטת מרפסות מקו בניין קדמי עד 2 מטר. בתאי שטח 100, 103, 104, 105 לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין אחורי. בכל אופן הבלטת המרפסות תהיה בתחום המגרשים הפרטיים.
 - ג. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.
 - ד. שימוש בשטחים שנקבעו בתכנית זו למרפסות למטרות אחרות מלבד מרפסות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
 8. חזית חמישית: תתוכנן בהתאם למדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
 9. משרדים
 - א. המשרד יהא חלק מדירת המגורים ותהא אליו גישה מתוך הדירה.
 10. מסחר
 - א. לאורך הרחובות אלמגור וקליבלנד תוקם חזית מסחרית.
 - ב. אורך החזית המסחרית וגודל יחידות המסחר יקבע במסגרת תוכנית העיצוב.
 - ד. מנדוף: יתאפשר מנדוף לכל יחידת מסחר בהתאם לתקנות.
 - ה. יותר למקם שימושים ציבוריים בתחום החזית המסחרית.

שטחים ציבוריים בנויים :

זכויות בניה

א. בתכנית יוקצו 1492 מ"ר לשטחי ציבור (עיקרי ושירות) בתוספת 875 מ"ר עבור חצרות כמפורט בטבלה 5 (ניתן יהיה להתיר עד 5% מהשטחים המבונים למסחר). מיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב.

ב. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי.

ג. לשטחים הציבוריים הבנויים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימושים הציבוריים לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה, וימוקמו בקומת החניון העליונה ובקרבת הגרעין המשרת את השטחים הציבוריים הבנויים.

ד. מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחי מדרגות המשמשות למילוט המגורים בלבד ולא יכללו שטחים הנמצאים בתחום הגרעין של הבניין (פרט לחדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה).

ה. לא תותר הקמת גני ילדים ומעונות יום בתת הקרקע.

ו. השטחים הציבוריים הבנויים ימוקמו בקומת הקרקע והקומה שמעליה. השטחים הציבוריים הבנויים יהיו רציפים ורגולריים. הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את מיקום שטחי הציבור הבנויים לאחר קבלת חו"ד מטעם הגורמים העירוניים הרלוונטיים.

ז. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים הבנויים תהיינה נפרדות כפי שייקבע בתכנית העיצוב.

ח. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים הבנויים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.

ט. יתוכננו מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות (לרבות מעליות ומדרגות) בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים בנויים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

י. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים הבנויים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו - רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה.

יא. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים הבנויים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד ממהנדס העיר בנושא.

יב. שטחים ציבוריים בנויים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד ממהנדס העיר בנושא.

יג. בקומה העל קרקעית שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים הבנויים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כמו כן לא תותר העברת תשתיות מכל מין וסוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד ממהנדס העיר בנושא.

יד. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים הבנויים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטחים הציבוריים



	הבנויים. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב. טו. ככל שידרשו מקומות העלאה והורדה עבור השטח הציבורי הם יתוכננו בתת הקרקע ובקרבת הגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי. במסגרת תכנית העיצוב/היתר הבניה ניתן יהיה לשנות את מיקום הורדת והעלאת הנוסעים באישור מהנדס העיר. מיקום ומספר מקומות העלאה והורדה יעשה בתיאום עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים. טז. שטחי החוף המוצמדים לשטחי הציבור הבנויים לא יחשבו כחלק מהשטח הנדרש בתכנית הכללית לחלחול. כל שינוי מהוראה זו יהיה בסמכות מהנדס העיר. בכל מקרה אחוז החלחול משטח החוף הציבורי לא יעלה על אחוז החלחול המוגדר בתכנית.
ג	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה 1. מספר הקומות במגדלים יהא עד 20 קומות ועד 80 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. 2. מספר הקומות בבניה מלוות דופן ומרקמית יהא עד 7 קומות ועד 31 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. 3. גובה המבנים כפוף למגבלות רשות התעופה האזרחית ולהוראות גובה קומות כמפורט להלן: א. גובה הקומות יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם למדיניות העירונית ולהנחיות המרחביות ובתנאי שהגובה הכולל של המבנים ישמר. ב. במסגרת קומת קרקע מסחרית/ציבורית יותר יציע אשר לא יחושב במניין הקומות, בתנאי שלא תהיה אליו גישה מחדר המדרגות של המבנה (לא כקומת ביניים). ג. עבור המגדל ניתן יהיה לקבוע גובה שונה לקומות מיוחדות שגובהן גבוה מזה של קומה טיפוסית במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובתנאי שלא יעלה על הגובה הכולל המותר לבניה. ד. גובה המבנים מהווה את המדרגה העליונה לבניה המותר כאמור לעיל וכולל מתקני עזר טכניים ועזרי בניה לרבות ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון/מעקה הגג.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	1. חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שירותים ציבוריים, שירותי מנהל וחירום עירוניים, מתקני תפעול, מיתקנים לוגיסטיים עירוניים. 2. יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימוש סחיר נלווה. 3. תותר הוספת שטח לבניית שטחי מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש. מימוש שטחי המסחר עפ"י סעיף 6.1 ס"ק 5 של תכנית צ'.
4.2.2	הוראות
א	בינוי לפי תכנית תא/מק/צ 507-0271700 על שינויה ולמעט שינויים מצ' על פי תכנית זו. 1. בתא שטח 300 תתאפשר בניה ברצף עם מגרש בייעוד שב"צ סמוך בתכנית אלמגור תא/מק/5058. או בהיתר נפרד, לפי החלטת מוסדות העירייה. עבור כלל מגרשי השב"צ- תתאפשר בניה בקו בניין 0 עם שב"צים הגובלים לתכנית. 2. גובה הבינוי יהא עד 10 קומות ובתכסית של עד 70% מעל הקרקע. זכויות הבניה יהיו לפי הטבלה שבסעיף 5 שלהלן. 3. תא שטח 301 המורכב מ- A301 ו-B301 מהווה מגרש בניה אחד.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים



מעל הקרקע 1. נטיעות עצים, שדרות גינון וכדומה. 2. ריצוף וחיפויי קרקע שונים, שבילי הולכי רגל ואופנים. 3. מעבר לרכבי תפעול וחרום. 4. מתקני הצללה (פרגולה), מתקני משחק וכושר, קירוי מעל מגרשי משחקים, ריהוט רחוב (ספסלים, תאורה, מופעי מים וכדומה). בתת הקרקע 1. תשתיות תת קרקעיות (לרבות מתקנים פניאומטים לפינוי אשפה בכפוף להסדר נכסי). 2. יתאפשר מעבר רכב תת קרקעי בתחום תאי השטח 404-400, באופן נקודתי (כך שמרבית השטח יישאר ללא בניה בתת הקרקע ותוך שמירה על עצים בוגרים קיימים) לטובת חיבור המרתפים בין תאי שטח 105-100, וכן תא שטח 300, ללא מקומות חניה/שטחים מבונים/מערכות נלוות לחניונים, ולהנחת דעתו של מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, וכן בכפוף להסדר נכסי גם לנושא ההקמה והתחזוקה, ורישום זיקת הנאה למעבר לכלי רכב.	
4.3.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. השטח יפותח כמוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים. 2. השטח הפתוח יפותח בהמשך למפלסי הרחובות והמדרכות ההיקפיים. 3. מעל הקרקע לא יותר מעבר כלי רכב בשטח זה, זאת למעט גישת רכב חרום ותחזוקה. 4. התכנון המוצע יאפשר שמירה של מעבר המשכי, חופשי ורציף, מבחינה תפקודית ועיצובית ללא גידור בין השטחים הפתוחים במגרשים לבין השטחים הציבוריים הגובלים. 5. לא יוצב ריהוט, מתקני משחק וכושר מעל/ליד חדרי שנאים, ככל שיתוכננו. 6. לא תותר פליטת אוויר מהחניונים או פליטת אגוז גנרטור לשטח השצ"פ. 7. תותר תוספת שטחים של עד רח"ק 1 בכל תא שטח בייעוד שצ"פ עבור מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות, כהגדרת המושג "דרך" בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (למעט מסילות ברזל).
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות, כהגדרת המושג "דרך" בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (למעט מסילות ברזל).
4.5.2	הוראות

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית % מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור		300	1329	3993	1331	(1)	(1)	70				10	(1)	(1)	(1)	(1)
מבנים ומוסדות ציבור		301A, 301B	(2) 1342	4029	1339	(1)	(1)	70				10	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים	מגורים	100	1317	2500	1015			46	35							
מגורים	מסחר	100	1317	273												
מגורים	<סך הכל>	100	1317	2773	1015	(3) 1526		60	35	31		7	5	6.5	7	1
מגורים	מגורים	101	1577	5714	2720				80							
מגורים	מסחר	101	1577	450												
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	101	1577	80	20	(4)										
מגורים	<סך הכל>	101	1577	6244	2740	(3) 3487		50	80	(5) 67		(6) 17	5	2	5	9
מגורים	מגורים	102	1982	7286	3438				102							
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	102	1982	236	59	(4)										
מגורים	<סך הכל>	102	1982	7522	3497	(3) 4446		50	102	(8) 80		(9) 20	5	3	2	5
מגורים	מגורים	103	1739	6143	2934				86							
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	103	1739	336	74	(4)										
מגורים	<סך הכל>	103	1739	6479	3008	(3) 3749		55	86	(5) 67		(6) 17	5		2	4
מגורים	מגורים	104	2620	14429	6850				202							
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	104	2620	395	100	(4)			(10) 495							
מגורים	מסחר	104	2620	350					350							
מגורים	<סך הכל>	104	2620	15174	6950	(3) 8805		75	202	(8) 80		(9) 20	5	2	3	4
מגורים	מגורים	105	731	2982	1218			46	42							

									192	(4)		58	134	731	105	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
4	2	2	2	5	12	47	42	65	6223	(3) 1831		1276	3116	731	105	>סך הכל<	מגורים
									200	(11) 200				434	400		שטח ציבורי פתוח
									1200	(11) 1200				417	401		שטח ציבורי פתוח
									80	(11) 80				49	402		שטח ציבורי פתוח
									515	(11) 515				334	403		שטח ציבורי פתוח
									535	(11) 535				325	404		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מבנים ומוסדות ציבור		300	
מבנים ומוסדות ציבור		301A, 301B	
מגורים	מגורים	100	420
מגורים	מסחר	100	
מגורים	<סך הכל>	100	420
מגורים	מגורים	101	960
מגורים	מסחר	101	
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	101	
מגורים	<סך הכל>	101	960
מגורים	מגורים	102	1224
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	102	
מגורים	<סך הכל>	102	1224
מגורים	מגורים	103	1032
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	103	
מגורים	<סך הכל>	103	1032
מגורים	מגורים	104	2424
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	104	
מגורים	מסחר	104	
מגורים	<סך הכל>	104	2424
מגורים	מגורים	105	504
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	105	
מגורים	<סך הכל>	105	504
שטח ציבורי פתוח		400	
שטח ציבורי פתוח		401	
שטח ציבורי פתוח		402	
שטח ציבורי פתוח		403	
שטח ציבורי פתוח		404	

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. קווי הבניין כמסומן בתשריט המוצע.

ב. תותר המרת שטח עיקרי לשירות בכל אחד מתאי השטח.

ג. במסגרת תכנית העיצוב תותר העברה של עד 10% מסך השטחים ויח"ד בין תאי השטח. בתנאי שאין במתן האפשרות לניוד זכויות בין תאי השטח (עד 10%) כדי לשנות את טבלת ההקצאות וכן את נפחי

- הבניה (תכנית, קווי בניין, מספר קומות, גובה קומה וגובה הבינוי הכולל). ניוד הזכויות מצריך הצגת הסכמות בין בעלי הזכויות הרלוונטיים של תאי השטח מושא הניוד כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה.
- ד. תותר המרת שטחי שרות תת קרקעיים לשטחים עיקריים בתת הקרקע עבור כל השימושים העל קרקעיים למעט יחידות דיור. היקף השטחים ושימושים יקבע במסגרת תכנית העיצוב ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי החניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ובכפוף לפרסום לפי 149 לחוק.
- ה. תמהיל יחידות הדיור בהתאם לסעיף 4.1.2(א)6. מסך יחידות הדיור יוקצו 82 יחידות דיור בהישג יד במחיר מופחת ו - 6,839 מ"ר מעל הקרקע (שטח "פלדלת").
- ו. בשטחים הציבוריים לרבות השטחים הציבוריים הבנויים תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.
- ז. במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח, באישור הועדה המקומית, ניתן יהיה לשנות את אחוז התכנית בתאי השטח ביעוד מגורים ובתנאי שתכנית מקסימלית למגדל לא תעלה על 850 מ"ר (כולל מרפסות).
- בכפוף לשמירה על אחוז חלחול, קווי בניין ושטח פנוי מבניה על פי הוראות התכנית.
- ח. יותר להמיר שטחים ציבוריים בנויים לטובת חצרות ציבוריות בנויות כשטח עיקרי.
- ט. שטחי הבניה למתקן תשתית בתת הקרקע - בשצ"פים לא יעלו על 2% משטח המגרש.
- י. בקומת הגג הטכני תותר תוספת סככה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד - 2014, שתוקם מעל מישור הרצפה לצורך התקנת פאנלים פוטוולטאים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית.
- יא. תותר תוספת שטחים עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות, לפי הפירוט הנל:
- א. בתאי שטח 101-105, בשטחי ציבור בנויים, תותר תוספת 1492 מ"ר.
- ב. בתאי שטח 301-300, ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, תותר תוספת 2670 מ"ר.
- יב. תותר תוספת שטחים של עד רח"ק 1 בכל תא שטח ביעוד שצ"פ עבור מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
- יג. בתחום תכנית זו לא יינתנו זכויות מכוח תכנית תמ"א 38 על שינוייה ו/או תיקון 139 לחוק התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בכפוף לתכנית תא/מק/צ.
- (2) תא שטח 301 המורכב מ- A301 ו-B301 מהווה מגרש בניה אחד.
- (3) שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמסעות של כלל השימושים בתא השטח.
- (4) לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של לפחות 15% מסך השטחים הציבוריים הבנויים (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים הציבוריים העל קרקעיים ובנוסף לשטחי החניה.
- (5) 67 מ' לבניה מגדלית, 29 מ' לבניה מרקמית.
- (6) 17 קומות לבניה מגדלית, 6 קומות לבניה מרקמית.
- (7) נוסף על שטחים אלו יוצמדו חצרות בשטח של 350 מ"ר לטובת שטחי הציבור המבונים.
- (8) 80 מ' לבניה מגדלית, 29 מ' לבניה מרקמית.
- (9) 20 קומות לבניה מגדלית, 6 קומות לבניה מרקמית.
- (10) נוסף על שטחים אלו יוצמדו חצרות בשטח של 175 מ"ר לטובת שטחי הציבור המבונים.
- (11) שטחים לטובת מעבר לכלי רכב בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

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

תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הועדה המקומית (להלן בתת סעיף זה התכנית) בקני"מ 1:500 לפחות לכל שטח התכנית, בתכנית אחת או יותר. יתאפשר להכין תכנית עיצוב למגרשי המגורים בנפרד מתכנית העיצוב עבור המגרשים הציבוריים (תאי השטח למבנים למוסדות ציבור ולשטח ציבורי פתוח). התכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

- א. העמדת מבנים, בינוי ופיתוח במפלס בקרקע, מיקום מבואות, יחס לרחובות סמוכים ומעברים.
- ב. מיקום מערכות טכניות, פתרונות אשפה, מיקום פתרונות אוורור החניונים מיקום ופתרונות אקוסטיים למערכות מכניות, מיקום פליטת אגוז גרטרור, נידוף שטחי מסחר, מיקום חדרי טראפו ומרחקס מאזורי שהייה ממושכת.
- ג. תיאום מיקומן של רחבות כיבוי האש מול אגף התנועה.
- ד. מיקום כניסות למבנים ולחניונים, גישות להולכי רגל ורכב.
- ה. הצגת שטחי המסחר כולל סגירות חורף שטחי תפעול וכדומה.
- ו. תאום מלא לשטחים הציבוריים הבנויים.
- ז. קביעת מפלסי פיתוח לרבות הוראות לנטיעת עצים בוגרים ושמירה על עצים בוגרים, קביעת הוראות לגינון ופיתוח השטחים הפתוחים וכיו"ב.
- ח. מיקום שטחי החילחול, נטיעות, פיתוח שטח וכיוצא בזה בהתאם למדיניות העירונית.
- ט. פירוט חזיתות, חומרי בנין וחומרי גמר, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכדומה בהתאם למדיניות העירונית התקפה.
- י. התכנית תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה, בהתאם לחוות דעת סביבתית המצורפת לתכנית.
- יא. קביעת אמצעים אדריכליים לפתרון חריגות מהקריטריונים של משטר הרוחות.
- יב. תמהיל שטחי יחידות הדיור הסופי ותמהיל שטחי יחידות הדב"י ומיקומן.
- יג. קביעת השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים עבורם - בהתאם להוראות תוכנית זו.
- יד. סידורי תנועה וחניה עקרוניים, חניות לרבות חניות לרכב דו גלגלי ואופניים, חניות לנכים, שבילי אופניים, פתרון פינוי אשפה, פריקה וטעינה.
- טו. התייחסות לעיצוב החזית החמישית של המבנים בהתאם למדיניות בר קיימא.
- טז. התכנית תכלול התייחסות לשלביות ביצוע השטחים הציבוריים הבנויים הכלולים בכל תא שטח, על מנת להבטיח את פיתוחם. בנוסף, השלביות תכלול גישה רציפה לקאנטרי מכיוון מערב ותתואם עם מינהל החינוך למניעת הפרעה לפעילות התקינה של גני הילדים הקיימים בשטח התכנית- בין אם בשלב ביניים ובין אם בשלב סופי.
- יז. תנאי לאישור תכנית עיצוב בתאי שטח 100-104 יהיה מציאת חלופה זמנית וקבועה של המבנים הציבוריים הקיימים בתאי שטח 102, 300, 601, 400.
- יח. מיקומן ותצורתן הסופית של זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7 ולמעבר כלי רכב. יקבעו הנחיות לטיפול, תחזוקה ועיצוב השטח במסגרת תנאי שטר זיקת ההנאה.
- יט. התכנית תכלול נספח תחזוקה.
- כ. יש לעמוד במדיניות 9144 לתכנון בר קיימא או במדיניות התקפה לעת הגשת התוכנית, לרבות עדכון פוטנציאל ייצור האנרגיה.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

חובת היוועצות במסירת המידע להיתר בתאי שטח 104-100 בנוגע אישור של החלופה הזמנית והקבועה למבנים הציבוריים הקיימים בתאי שטח 300, 601, 400, 102 לפי תשריט מצב המוצע לתכנית.

תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה בתאי שטח 105-100 :

א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי הועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.1

ב. התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 של חוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר תחזוקת השטחים בזיקות הנאה.

ג. חתימה על הסכם ו/או שטר לתחזוקת שטח זיקות הנאה.

ד. חתימה על הסכם המבטיח את הקמתן של יחידות הדיור בהישג יד, ורישומן בבעלות אחודה וניהולן עפ"י הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת תעודת אכלוס וגמר, לרבות התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח), תשע"ב 2011 ליחיד בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה

ה. תיאום עם אגף נכסים ומבני ציבור למיקום שנאי עבור מבני הציבור בשטחים הציבוריים בתכנית.

ו. תנאי לפתיחת בקשה להיתר (לרבות היתרי הריסה) בתאי שטח 105-100, הינו הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור הכלולים בבקשה להיתר הבניה.

ז. תנאי לפתיחת בקשה להיתר (לרבות היתרי הריסה) בתאי שטח 104-100 הינו מתן מענה בפועל לפתרון זמני לכל המבנים הציבוריים הקיימים בפועל בתאי שטח 300, 601, 400, 102 לפי תשריט מצב המוצע לתכנית.

ח. תנאי לפתיחת בקשה להיתר (לרבות היתרי הריסה) בתאי שטח 105-100, הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים והשטחים המוצמדים להם בבעלות העירייה, בתחום המגרש בו מבוקש ההיתר.

ט. תנאי לפתיחת בקשה להיתר (למעט היתרי הריסה) בתאי שטח 105, ביצוע פינוי גמור ומוחלט של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים, בתאי שטח 405, 602, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא, ומסירתם בפועל לידי העירייה.

י. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בתאי שטח 104-100 (לרבות היתרי הריסה), הינו הבטחה לפינוי גמור ומוחלט של יתר השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים, מסירתם לידי העירייה כשהם פנויים מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא, ורישומם בבעלות העירייה.

יא. תנאי לפתיחת בקשה להיתר ראשון בתחום התכנית הינו רישום הערה תכנונית (בלשכת רישום המקרקעין) על כל המגרשים שבהם נקבע רח"ק נמוך מהממוצע ולפיה לא ניתן יהיה להגדיל את הרח"ק במגרשים אלה מכוחה של תכנית המתאר.

יב. ככל שבתכנית העיצוב אושר ניווד של עד 10% שטחי בניה בין תאי השטח, תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו הצגת הסכמות בין בעלי הזכויות הרלוונטיים של תאי השטח מושא הניוד.

יג. תנאי לפתיחת בקשה להיתר (לרבות היתרי הריסה) בתאי שטח 105-100, הינו הבטחת תחזוקה, תפעול ושימוש השטחים התת קרקעיים למעבר רכבים בשטחים ביעוד שצ"פ, אשר ייקבע ויאושר להנחת דעת מהנדס העיר, והבטחה לרישום הערה לפי תקנה 27 של חוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בתאי שטח 105-100 בכל הנוגע לתחזוקה, תפעול ושימוש השטחים התת קרקעיים למעבר רכבים.

6.3

תנאים בהליך הרישוי

תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה בתאי שטח 100-105 :

יד. הצגת התחייבות בכתב למנגנון לתחזוקת המבנים והבטחת מנגנון תחזוקה לדיירים ממשיכים.

עבור מתחם C (תא שטח 105) : המצאת כתב שיפוי, הסכם להקמת קרן הונית והסכם דב"י שיחתמו ע"י יזם (שיבחר ע"י הדיירים).

טו. עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה לרבות המדיניות העירונית.

טז. מערכות מחזור מי מזגנים להשקיה באישור משרד הבריאות.

יז. אישור משרד הבריאות לבניה ברדיוס מגן.

יח. פתרונות נידוף / פליטה : מרתפים, גנרטור לחרום.

יט. פינוי והעתקת כל המבנים, הסככות והמתקנים הטכניים של קאנטרי נווה שרת מתחום הדרך המוצעת לחיבור עם רחוב ראול ולנברג וכן מבנים החורגים לזכות הדרך ברחוב ראול ולנברג. הסדרת פתרון לרכב חירום ותפעול לקאנטרי בהתאם לנספח התנועה של תכנית זו ובאישור אגף התנועה.

כ. הצגת פתרונות גישה חלופיים לקאנטרי. בכל שלב של הבניה תשמר גישה רציפה לקאנטרי באישור אגף התנועה ואגף מבני ציבור.

כא. גמר תיאום והתייחסות רשות התעופה האווירית (רת"א) לתוכנית ואישורה.

כב. נדרש אישור רשות המים.

כג. הכנת סקר עצים מפורט לעצים הנכללים בבקשה להיתר. כל זאת בתאום עם אגף שפ"ע בעיריית תל אביב, על בסיס סקר העצים שבוצע וחוות דעת פקיד היערות.

כד. תקינה לבנייה ירוקה - תנאי לפתיחת הבקשה להיתר יהיה אישור מעבדה מוסמכת (שלב מקדמי) לעמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

כה. תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A 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. כו. ככל שייקבע במסגרת תכנית העיצוב, כי פינוי האשפה יהיה באמצעות מערכת פניאומטית אשר תעבור בשטחים הציבוריים כי אז תנאי לפתיחת בקשה להיתר (הראשון מביניהם) יהיה הבטחת תכנון, הקמה, תחזוקה ואחריות של המערכת הפניאומטית.

תנאים לאישור תחילת עבודות :

א. נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים, בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובתאום עם רשות המים.

ב. הבטחת הקמתן של יחידות הדיור בהישג יד, רישומן בבעלות אחודה וניהולן על פי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום השכרת הדירה הראשונה.

ג. לא תותר הריסת מבנה ציבור קיים או גישה למבנה ציבור קיים ללא מתן מענה חלופי ומאושר בתחום התכנית.

ד. מתן התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השטחים בזיקת הנאה, רישום בפועל של שטחים משותפים ומרפסות, חניות למסחר ולמבני הציבור, זיקות הנאה ומעבר הדדי בתת הקרקע.

ה. תנאי לתחילת עבודות (למעט היתרי הריסה) בתאי שטח 100-104, פינוי גמור ומוחלט בפועל של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים, בתאי שטח 301B, החלק המזרחי של תא שטח 400

ושטח מבני המגורים הקיימים בתא שטח 604, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא, ומסירתם בפועל לידי העירייה.

ו. תנאי לתחילת עבודות בתאי שטח 103, 104, 105 הינו מתן מענה בפועל לגישה רציפה לקאנטרי.

ז. חתימה על הסכם ו/או שטר לתחזוקת שטחי זיקת ההנאה.

ח. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטרים מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.

ט. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטרים מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

י. נדרש סימון מבנים מגובה 90 מ' מעל פני השטח בסימון אזהרה בהתאם לתקן הישראלי.

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

יב. יש לעמוד במדיניות 9144 לתכנון בר קיימא או במדיניות התקפה לעת הגשת התוכנית.



תנאים למתן תעודת גמר

6.4

תנאים לתעודת גמר למבני המגורים יהיו:

- מילוי כל ההוראות בתנאים למתן היתרי בניה.
- מתן מענה בפועל לפתרון קבוע לכל המבנים הציבוריים הקיימים בפועל בתאי שטח 300, 601, 400, 102 לפי תשריט מצב המוצע לתכנית ומסירת תאי שטח 300 ו-601 כשהם פנויים מכל אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא לידי העירייה.
- ביצוע פינוי גמור ומוחלט של תאי שטח 604 במלואו ו-404-400 בתחום התכנית מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא, ומסירתם לידי העירייה.
- רישום בפועל של כל השטחים המיועדים לשטחים הציבוריים והשטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
- הצגת אישור בכתב למנגנון לתחזוקת מבנים.
- רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
- רישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השטחים בזיקת הנאה, הקמת קרן הונית בפועל, תחזוקת המבנים בפועל, תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.
- הקמה בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית.
- הקמת קרן הונית לטובת הדיירים לפי הגדרות הרשות להתחדשות עירונית.
- השלמת כל תשתית המים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת בתחום תא השטח למגורים.
- 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.
- הקמה בפועל של יחידות הדיור בהישג יד ורישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח), תשע"ב - 2011.
- תקינה לבנייה ירוקה - תנאי לתעודת גמר יהיה אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- תקינה ליעילות אנרגטית - על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A 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.

פיתוח ונוף

6.5

1. כל השטחים הפתוחים במפלס הרחוב מיועדים למעבר או שהיית הולכי רגל והם יפותחו ברצף בינם לבין עצמם ובינם לבין הרחובות הסובבים ללא גדרות ומחסומים. הפיתוח הנופי יהיה המשכי ורציף בכלל המתחם.
2. 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.
3. בתחום התכנית ישתלו עצים בוגרים בקוטר 4" לפחות.
4. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.
5. הפיתוח הנופי של מגרשי המגורים יכלול נטיעת עצים תוך הבטחת בית גידול מיטבי לשורשי העצים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ובנפח שלא יפחת מ-15 מ"ק, או על פי הנחיות הוועדה המחוזית בנושא ייעור עירוני. בכל השטחים הפתוחים ישתלו עצים על פי תכנית מפורטת שתכלול לא פחות מ-8 עצים לדונם
6. גדרות- לא יוקמו גדרות ומעקות בגבולות המגרש והיקפו, אלא לצורך פתרון הפרשי גבהים, בגובה שלא יעלה על 1.10
7. ארונות תשתית יתוכננו בנפח הבינוי ועם פגיעה מינימאלית במרחב הציבורי ובהתאם להוראות הרשות המקומית

ניהול מי נגר

6.6

1. תישמר תכסית פנויה על ותת קרקעית חופפת משטח המגרש, וזאת עבור חלחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים על פי הפירוט הבא :
שטחי החלחול יחושבו עפ"י מתחמי מימוש :
מתחם מימוש A - מגרשים 102,101,100 יציגו 15% שטחי חלחול במשותף.
מתחמי מימוש B2 , 1B - מגרשים 103 + 104 יציגו 15% שטחי חלחול במשותף.
מתחם מימוש C - מגרש 105 יציג 15% שטחי חלחול.
2. יוגש דו"ח הידרולוגי לשלב היתר הבניה לצורך הצגת פתרונות לשימור מים והחדרת מי נגר למי התהום.
3. פתרונות לבניה משמרת נגר יבחנו ע"י רשות המים בכפוף לחו"ד הידרולוגית.
4. מטרת ניהול הנגר היא צמצום ספיקת הנגר היוצאת משטח התוכנית בגין הנגר הנוצר בתחומה.
5. יעד נפח הנגר לניהול ויעד הספיקה היוצאת המווסתת יהיה בהתאם להוראות נספח הניקוז וניהול הנגר ובכל מקרה לא יקטן מהנפחים שנקבעו בהוראות תמ"א 1.
6. ניהול הנגר יקבל מענה בתחום התוכנית באמצעים כגון : איגום השחייה, ויסות , חלחול, החדרה ובהתאם להמלצות נספח הניקוז וניהול הנגר.
7. אמצעי ניהול הנגר יוצגו בשלב תכנית העיצוב, וכן בהליך הרישוי ובוועדה המקומית לאחר התייעצות עם מהנדס הוועדה.
8. תנאי למתן תעודת גמר : הצגת פרוטוקול לתפעול ותחזוקה של אמצעי ניהול הנגר הכלולים בהיתר. הפרוטוקול יפרט בין היתר, פעולות תחזוקה נדרשות, תדירותן ומועדן ביחס לעונות השנה, וכן יוגדר הגורם האחראי על ביצוע התחזוקה.

מרתפים

6.7

1. הקמת המרתפים תתאפשר בהתאם לתכנית תא/ע/1 (למעט שטחים וגובה מרתף עליון).

2. גובה המרתפים יהיה בהתאם לתא/ע/1 למעט גובה מרתף עליון בו יהיה גובה שיאפשר פתרון פינוי אשפה תת קרקעי.
3. ניתן יהיה להקים מרתף משותף כולל מעבר ברכב בתת הקרקע בין תאי שטח 100-102 (כולל מעבר מתחת לשצ"פ 401) ומרתף משותף כולל מעבר ברכב בתת הקרקע בין תאי שטח 103-105 (כולל מעבר תחת שצ"פ בתאי שטח 402,403).
- תירשמנה זיקות הנאה הדדיות למעבר רכב לטובת חיבור תת קרקעי בין תא שטח 102 לבין תא השטח הציבורי 300 (כולל מעבר תחת שצ"פ בתא שטח 400). ניתן יהיה לחבר מרתפי חניה בין תאי השטח לרבות בניה של רמפה אחת שתשרת מספר תאי שטח. כל זאת לטובת צמצום רמפות ברחוב ולמניעת פגיעה ברצף ההליכתיות.
- לטובת המעברים התת קרקעיים תירשמנה זיקות הנאה למעבר כלי רכב בלבד בתאי שטח 400-404.
4. כל המעברים בתת הקרקע מתחת לתאי שטח בייעוד שצ"פ יתוכננו כך שמרבית השטח יישאר ללא בניה בתת הקרקע לטובת שמירה על בטי גידול לעצים בוגרים. מיקום המעבר ייקבע סופית לעת עריכת תכנית עיצוב אדריכלי.
5. 15% משטח המגרש יוותר 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 נטו עבור בטי גידול.
6. פתרון פינוי האשפה יהיה תת קרקעי ויאושר על ידי מחלקת תברואה ואגף התנועה לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי/בקשה להיתר בניה.
7. יותר חיבור בתת הקרקע בין תאי השטח בייעוד מגורים לטובת פינוי אשפה פניאומטי.
8. יובטחו פתרונות ורטיקליים למערכות האוויר של הבניינים ובכלל זה אוורור החניונים. ניתן לבחון אפשרות למיקום פליטת/יציאת אוויר לחניונים בקירות הרמפות ככל שיהיו מרוחקים מפתחים של שימושים רגישים במבנה. לא תותר פליטת אוויר במפלסי הולכי הרגל.
9. לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלס פני הקרקע בשטחים הפתוחים בתכנית.
10. החניונים יהיו בני הסבה משימושי חניה לשימושים עיקריים שאינם למגורים, בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק וגובה קומות המרתף יותאם לכך.
11. במדרכות עם חזית מסחרית ישמר עומק מתקרת החניון העליון למפלס המדרכה של 2.5 מ'.

6.8

חניה

1. תקן החניה לרכב למגורים יקבע בהתאם לתקן התקף בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ולא יותר מ- 1:0.8 לפי הנמוך מביניהם. תקן החניה לשטחי ציבור יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. למסחר תקן 0.
2. תקן החניה לדו גלגלי יהיה לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה. מיקום החניות יקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי ובהתאם להנחיות המרחביות.
3. רמפות הכניסות לחניונים תהיינה משותפות ככל הניתן. תותר הקמת רמפה זמנית כתלות בשלבויות הביצוע, בתאום ובאישור אגף התנועה.
4. כל היציאות והכניסות לחניונים להולכי רגל, לאופניים ולרכב, לרבות מדרגות מילוט ומעליות יהיו בתחום המבנים ובתחום קווי הבניין.
5. יותקנו עמדות טעינה לרכב חשמלי בתת הקרקע בתחום מגרש המגורים, מספר החניות ומיקום העמדות יקבע בתכנית העיצוב ויקבע בהתאם למדיניות התקפה בעת הוצאת היתר.
6. פתרון החניה לכל השימושים יהיה בתת הקרקע בלבד.
7. פתרון פינוי האשפה יוסדר בתת הקרקע ויקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי.

8. עמדות טעינה לרכב חשמלי יותקנו בתת הקרקע בתחום מגרש המגורים, כמות ומיקום עמדות הטעינה יקבעו סופית בתכנית העיצוב האדריכלי ובהתאם למדיניות התקפה לנושא.
9. רמפת הכניסה לחניון תהיה בתחום קווי הבניין ובתחום נפח הבינוי. השיפוע יתחיל מקו הבנוי בפועל.
10. חניות הפריקה והטעינה ומיקום גישות לרכבי חירום ייבחנו ויקבעו סופית בתכנית העיצוב האדריכלי ובאישור אגף התנועה.
11. תקן החנייה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות העירונית לנושא או בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה, הגבוה מבין השניים.
- סוג עמדות החניה לאופניים ומיקומי החניות יקבעו בתכנית העיצוב. תבנה רמפה ייעודית לאופנים ו/או מעלית אופניים בתחום הנפח הבנוי לפי גודל וכמות שיקבעו ויאושרו בתכנית העיצוב.
12. תכנית העיצוב והפיתוח תציג את תוואי שבילי האופניים המתוכננים בשטח התכנית.



תשתיות

6.9

1. תותר תוספת שטחים בכל תחום התכנית להקמת מתקנים הנדסיים לטיפול ולסינון מים, ככל שידרשו ובתיאום עם מהנדס העיר.
2. תובטח הפרדת מערכות ניקוז וביוב.
3. חסכון במים :
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.
4. חדרי טרפו בתאי שטח בייעוד מגורים ישמשו גם את השטחים הציבוריים הבנויים באותו תא השטח וכן מבני ציבור בשטחים ציבוריים בתחום התכנית.

איכות הסביבה

6.10

1. אסבסט
 - א. הגשת בקשה להיתר עבודה באסבסט תתבצע באמצעות קבלן בעל רישיון לעסוק באסבסט, מתוך מרשם העוסקים באסבסט.
 - ב. פירוק האסבסט יבוצע לפני כל עבודת גיזום עצים, הריסה / פינוי מתכות / פירוק מזגנים ודודים / פלדת וכד'.
 - ג. במידה ובזמן קיום הסקר נמנע גישה לדירות או חללים כלשהם בשטח הנסקר יש להשלים את הסקר לכל מרחב מימוש.
 - ד. פירוק אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ויבוצע רק לאחר קבלת היתר מהאגף לאבק מזיק, ולפי ההנחיות שבהיתר - הכוללות דיווח לשכנים, תיאום מול מוסדות חינוך ברדיוס עד 50 מטר, הרטבה, תיחום, סימון, אריזה, פינוי וכד'.
 - ה. בתום פינוי האסבסט קבלן פינוי האסבסט יספק "היתר אכלוס" היתר זה מאפשר כניסת העובדים לאתר בכפוף לאישור העירייה.
 - ו. אישור זה אינו מחליף כל אישור אחר, הנדרש לפי הוראות כל דין, לעניין ביצוע עבודות בניה.
 - ז. לתשומת לבך, על ביצוע עבודת אסבסט חלות הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל 1970 והתקנות מכוחה, ובמיוחד תקנות הבטיחות בעבודה) גהות תעסוקתית ובריאות הציבור והעובדים באבק מזיק, התשמ"ד (1984).

2. איכות אוויר וחניונים

א. מיקום פתחי פליטת האוויר מהחניונים יעשה לג המבנה או ברמפת הכניסה / יציאה מהחניה

ובכפוף לאישור היחידה הסביבתית. לא יאושרו פתרונות פליטת אוויר מהחניונים בתחום שטח זיקת הנאה / שצ"פ.

ב. פליטת אוויר מזוהם מארובות תתבצע הרחק ככל הניתן מפתחי אוויר צח למערכות מיזוג אוויר וחלונות.

ג. פליטת אגוז גנרטור תיעשה לגג הבניין.

ד. על מנת למנוע פגיעה חזותית יש לאסור התקנת מערכות ותעלות הזרמת אוויר על קירותיהם החיצוניים של מבנים.

ה. פליטת אוויר מזוהם מבתי עסק בתחום התוכנית, כולל תנורים ומנדפים ממסעדות, בתי קפה, מרפאות וכד' תתבצע ע"י פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון ואם אין מעל מעקה הגג. כמו כן, יש להתייחס להפרשי הגבהים והמרחקים בין המבנים באשר לפתרונות נידוף מבתי העסק. ו. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוהה ביותר בבניין.

3. אנרגיה וקרינה

א. היתרי בניה מכוח תוכנית זו יכללו בדיקת מקורות קרינה בתוך וכלפי המבנים ומניעת חשיפת אוכלוסייה לקרינה בלתי מייננת מעבר למותר בתקנות.

ב. תנאי להיתר בניה יהיה תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.

ג. מתקנים להפקת אנרגיה כגון גנרטור חירום ימוקמו בחדרים טכניים ייעודי.

ד. חדרי טרנספורמציה, הקמת מתקני הפקת אנרגיה ו/או קווי חשמל ו/או מתקנים הפולטים קרינה בלתי מייננת בתחום המבנה לא ימוקמו בסמיכות לשימושים רגישים ו/או אזורי שהייה ממושכת ויידרשו לבדיקה מקדימה על ידי יועץ קרינה ואישור הרשויות המוסמכות.

ה. באזורים של שהיה ממושכת רמת הקרינה האלקטרומגנטית לא תעלה על 4 מיליגאוס.

ו. יש לשמור על מרחק ביטחון 35 מ' מציר הקו 161 באופן קטגורי. לא ניתן למקם בינוי או כל שימוש לשהייה ממושכת אחר במרחק הקטן מ 35 מטר מקו המתח העליון 161 ק"ו.

ז. תידרש בדיקה מקדימה ע"י יועץ קרינה ואישור הרשויות המוסמכות לשלב היתרי הבניה.

ח. נדרש אישור ממונה קרינה במשרד להגנת הסביבה לחדרי שנאים ומקורות קרינה.

ט. היקף מינימאלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בתכנית הינו 562.5MWh בשנה. וזאת עפ"י מתודולוגית העירית לבחינת פוטנציאל הייצור לאנרגיה מתחדשת. היקף זה יעודכן בשלב תכנית העיצוב.

4. בין השימושים השונים תהיה הפרדה פיזית ו/או תפקודית של תשתיות.

5. אצירת אשפה ופסולת

א. היתר בניה מכוח תוכנית זו יכלול התאמת חדרים מתאימים לאצירת פסולת.

ב. חישוב נפחי אצירת פסולת יתבצע על פי הנחיות שיתקבלו מן הרשות המקומית, או בהיעדרם ע"פ "תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)(תיקון מס' 4), התשס"ח 2008 חלק ו' אצירת אשפה וסילוקה מבניין".

ג. תובטח הפרדת פסולת מגורים ממתקני פסולת של שימושי מסחר ותעסוקה.

6. קרקע

תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע דיגום גז קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנ"ס.

איכות הסביבה

6.11

7. בניה ירוקה

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

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

ג. בשלב תוכנית העיצוב יש לעמוד במדיניות 9144 לתכנון בר קיימא או במדיניות התקפה לעת הגשת התוכנית.

8. רעש

בשלב הבקשה להיתר בנייה למרתפים תוגש חו"ד אקוסטית לנושא מניעת רעש בשלב ההקמה לבדיקת מחלקת איכות הסביבה בעירייה. ינקטו כל האמצעים למניעת מטרדי הרעש לשכנים מפעילות באתר הבנייה ובדרכי הגישה, לרבות הקמת גדר זמני מסביב לאתר, בחירת דרכי גישה למשאיות העפר המרוחקים ככל הניתן מבתי מגורים עפ"י הנחיות של יועץ האקוסטי.

9. אקוסטיקה

א. דו"ח אקוסטיקה לתכנית הבקשה להיתר הבנייה יוגש לבדיקת מחלקת איכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו.

ב. בתכנון המבנה והמערכות המכאניות בפרויקט ינקטו כל האמצעים האקוסטיים הנדרשים למניעת מטרד הרעש עבור השכנים בכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בפרויקט עפ"י הנחיות יועץ אקוסטי ע"מ לעמוד בדרישות התקנות (1990), (1992).

ג. בשלב הוצאת היתר לבנייה תוגש חו"ד אקוסטית מיועץ אקוסטי (כנספח לתכנית הבקשה) כולל הנחיות ופתרונות למניעת מטרד רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב.

ד. מפלס הרעש במגורים עם חלונות סגורים לא יעלה על 40 דציבל.

ה. מפלס הרעש במבני חינוך עם חלונות סגורים לא יעלה בשעות שיא על 35 דציבל.

ו. הנחיות נספח הסביבתי יוטמעו בחו"ד אקוסטית מפורטת לשלב היתר הבנייה לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

6.12

זכות מעבר

1. מיקומן הסופי של זיקות ההנאה יקבע במסגרת תכנית העיצוב ובתנאי שישמר הרוחב המינימלי שלהן כמסומן בתשריט.

2. תירשמה זיקות הנאה לטובת הציבור לשהייה ולמעבר הולכי רגל ואופניים במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התוכנית. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה, היא תפותח כמרחב רציף והמשכי בינה לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל ובהתאם לפרטים העירוניים. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב ותאורה.

כמו כן, תירשמה זיקות הנאה למעבר כלי רכב בלבד בתת הקרקע מתחת לשצ"פ המסומנים כתאי שטח 400-400.

3. מרתפי החניה במגרש 102 יתוכננו כך שיתאפשר חיבור לתא שטח 300 כמפורט בסעיף 4.2. תירשם זיקת הנאה במגרש 102 לטובת מעבר רכב כאמור לעיל.

4. תותר הצבת כיסאות ושולחנות עבור שימושי המסחר בתחום זיקת ההנאה בהתאם להנחיות העירוניות.
5. זיקות ההנאה יירשמו לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין.
6. בתחום זיקות ההנאה שמעבר לקוי בניין למרתפים ישמר מילוי אדמה בעומק 2.5 מ' לצורך מעבר תשתיות.
7. לאורך זיקות ההנאה (שמעבר לקוי בניין ברוחב מינימלי של 4 מ') יותרו פתרונות הצללה ופרגולות ברוחב של עד 2 מטרים ברוטו.
8. זיקות הנאה בסמוך לדרכים ישמשו להרחבת מדרכה ויפותחו בפרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב יפו.
9. לא תותר הוצאת אויר ממרתפים ופליטת אגוזי גרטרור בשטח זיקת ההנאה.



6.13

הריסות ופינויים סימון בתשריט: מבנה להריסה

1. הריסת המבנים המיועדים להריסה בתחום תוכנית זו (הריסה חלקית או מלאה), לרבות חלקי מבנים הנמצאים בתחום התכנית, תיעשה על ידי מבקש היתר הבנייה שבתחום תא השטח ו/או המגרש בו הוא מבקש היתר בניה נמצאים מבנים אלו.
2. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר. עודפי חפירה ומילוי פסולת הבניין יטופלו כמשאב וככל הניתן יעשה בהם שימוש. פסולת בניין ועודפי עפר שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יופנו לאתר פסולת מוסדר ומורשה על פי חוק.
3. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
4. בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב, ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבניה הקיימים ולמחזר אותם, בתחום המגרש עליו מבוקש היתר הבניה.
5. לפני פעילות הריסה תבוצע בדיקה מקדימה לוודא כי אין בתחום האתר מכלי סולר ודלקים עיליים או טמונים, או חומרים מסוכנים מכל סוג שהוא.
6. במידה ונתגלו חומרים מסוכנים יש להימנע מביצוע עבודות הריסה עד לריקון ופינוי המכלים.
7. תשתיות ביוב יסומנו לפני תחילת ביצוע העבודה.
8. יש לבצע שטיפת קווי ביוב לפני עבודות הריסת קווי ביוב.
9. פינוי האסבסט מהמבנה בכפוף לסקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך והיתר פירוק של המשרד להגנת הסביבה יעשה טרם תחילת ביצוע כל עבודה בתחום המגרש (כולל לפני ביצוע עבודות הפירוק למיניהן). האסבסט יפונה לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.
10. בתא שטח 300 תתאפשר הריסה חלקית ו/או הריסה מלאה של המבנים הקיימים.



6.14

תחזוקה

1. חלה חובת תחזוקה על ידי חברת ניהול ואחזקה 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 בהתאם לסעיף קטן 1 לעיל תירשם כהערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.
4. במגרש בייעוד מגורים הכולל שילוב של בניה מרקמית/צמודת דופן ומגדל, 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 תירשמה זיקות הנאה לשהייה ומעבר רגלי ולמעבר כלי רכב, 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 ולמעבר כלי רכב ואשר תאפשר לעיריית תל אביב לבצע עבודות בשטחים אלו במידה והבעלים לא יעמדו בהתחייבויותיהם לתחזוקת השטח.

7. עלות התחזוקה של הדירות בהישג יד תופרדנה מעלות התחזוקה של המגדלים.



איחוד וחלוקה

6.15

1. 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.

2. במסגרת רישום האיחוד וחלוקה נדרש לבטל את רישום הבתים המשותפים הקיימים בתחום התוכנית.

שמירה על עצים בוגרים

6.16

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

שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

צל ונטיעות במרחב הציבורי:

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.

בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

רישום שטחים ציבוריים

6.17

שטחים המיועדים לשטחים ציבוריים והשטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית, לרבות השטחים שיוצמדו להם, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.

העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים ואת השטחים הציבוריים הבנויים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

סטיה ניכרת

6.18

א. שימוש בשטח למרפסות למטרות אחרות מלבד מרפסות.

ב. תוספת יחידות דיור.

ג. תוספת קומות למבנים בתאי השטח למגורים.

ד. שינוי קו בניין לכיוון השטח הציבורי הפתוח או שביל הולכי רגל.



ה. במגרשי המגורים- העברת שטחי בניה מתת לעל הקרקע.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנה מיום אישורה.

