

מאושרת
סמכות מקומית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-1090919

תא/ מק/ 5117 - רובינשטיין המחרוזת



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

אלי לוי
מנהל אגף תכנון העירייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-1090919 תא/מק/ 5117 רובינשטיין המחרוזת		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 09/08/2023	פרוטוקול 223-0014	החלטה 11
תאריך 04/12/2024	פרוטוקול 224-0023	החלטה 9
מנהל האגף	מחלקת העיר	ליאור שפירא, עו"ד ע"ד
אורח אראל	אהוד כחמלי, אדרי	יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

19-02-2025

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005226122/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית התחדשות עירונית בשכונת יפו ד', בהליך של פינוי בינוי בהתאם לתכנית המתאר תא\5000 .

בתחום התכנית 14 בניינים קיימים בני 5 קומות ומבנה אחד בן 9 קומות (בצומת רח' המחרוזת ושיד' ירושלים) הכוללים סה"כ 272 יח"ד המיועדים להריסה. במרחב בין הבניינים חניונים עיליים (בבעלות עירונית) עם גישה מרחוב רובינשטיין המשמשים כיום את דיירי השכונה ועתידים לקבל מענה בתת הקרקע. בלב מרחב התכנון שטח ציבורי הגובל בשדרות ירושלים. מרחב זה כולל כיום שני גני ילדים ומקבצי עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה.

התכנון המוצע כולל 8- בניינים חדשים - ארבעה בבניה עד 9 קומות וארבעה בבניה עד 19 קומות. הכוללים סה"כ כ- 700 יח"ד. התכנית כוללת דיור בהישג יד במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק בהיקף של 15% מיחידות הדיור.

הבינוי המוצע כולל קומת קרקע פעילה הכוללת חזית מסחרית ושטחים בעבור הציבור כלפי שדרות ירושלים ורחוב המחרוזת .

חיזוק מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים על ידי תוספת של 0.5 דונם בקרקע לשטחים הקיימים (כ- 3 דונם), ייעול שטחי החניה הקיימים, ריכוזם והפיכתם לשטחים לשימושים ציבוריים (כ- 4 דונם) ויצירת עתודה משמעותית של כ- 8 דונם לרווחת תושבי השכונה. קומת הקרקע בכלל מרחב התכנון תשמר כשטח נגיש למעבר ושהייה לרווחת הציבור שיוגדר בזיקות הנאה.

התכנית מבצעת אחוד וחלוקה ללא הסכמת כלל הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה-1965. התכנית מתייחסת למרחב התכנון כמרחב שלם להתחדשות עירונית תוך גמישות למימוש הבניה בשלביות באופן בלתי תלוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/ מק/ 5117 - רובינשטיין המחוזות
------------------------	-----------	-----------------------------------

מספר התכנית	507-1090919
-------------	-------------

שטח התכנית	23.910 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) א62 (1), א62 (19), א62 (א) א62 (3), א62 (א) א62 (4), א62 (א) א62 (5), א62 (א) א62 (9), א62 (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

176820

קואורדינאטה Y

660250

1.5.2 תיאור מקום

מרחב התכנון ממוקם בשכונה יפו ד', בין הרחובות : המחרוזת מדרום, שדרות ירושלים מצפון וממערב ורובינשטיין יצחק ממזרח .

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	מחרוזת	11	
תל אביב-יפו	מחרוזת	9	
תל אביב-יפו	מחרוזת	7	
תל אביב-יפו	מחרוזת	13	
תל אביב-יפו	מחרוזת	3	
תל אביב-יפו	מחרוזת	1	
תל אביב-יפו	רובינשטיין יצחק	3	
תל אביב-יפו	רובינשטיין יצחק	15	
תל אביב-יפו	רובינשטיין יצחק	13	
תל אביב-יפו	רובינשטיין יצחק	1	
תל אביב-יפו	רובינשטיין יצחק	17	
תל אביב-יפו	רובינשטיין יצחק	11	
תל אביב-יפו	רובינשטיין יצחק	23	
תל אביב-יפו	רובינשטיין יצחק	7	
תל אביב-יפו	רובינשטיין יצחק	5	
תל אביב-יפו	רובינשטיין יצחק	21	
תל אביב-יפו	רובינשטיין יצחק	9	
תל אביב-יפו	רובינשטיין יצחק	19	
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	201	
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	189	
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	191	
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	199	
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	193	
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	187	
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	197	
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	195	

שכונה

יפו ד'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7048	מוסדר	חלק	7-9, 12	24, 26
7050	מוסדר	חלק	115-123, 125-126	124, 127

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

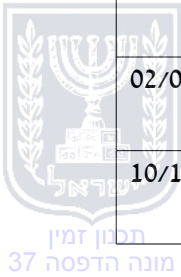


תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
<u>תממ/ 5 / 1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 / 1. הוראות תכנית תממ/ 5 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5258	1396		25/12/2003
<u>תא/ ג/ 1</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו, יתר הוראות ג/1 ממשיכות לחול.	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/ מ</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו. יתר הוראות תכנית "מ" ממשיכות לחול.	2829	2350		24/06/1982
<u>תא/ מ/ 1</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו. יתר הוראות תכנית "מ - 1" ממשיכות לחול.	3810	313		01/11/1990
<u>תא/ ע/ 1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול, ללא שימושי מגורים בתת הקרקע.	5264	1594		15/01/2004
<u>תא/ 1742</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו.	2163	437		06/11/1975
<u>תא/ 3440</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו. יתר הוראות תכנית תא/ 3440 ממשיכות לחול.	5526	4150		10/05/2006
<u>תא/ 596</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 596 ממשיכות לחול.	1996	1125		24/03/1974
<u>507-0271700</u>	שינוי	תכנית צ'.	7304	8757		18/07/2016

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראות תכנית 507-0271700. יתר הוראות תכנית צ' ממשיכות לחול.				
<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/ 2395</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2395 ממשיכות לחול.	3698			17/09/1989
<u>תא/ 2661</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2661 ממשיכות לחול.	4675	4896		01/09/1998
<u>3 /05 /14</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו.	0			02/04/1985
<u>3 /05 /30</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו.	4455			10/11/1996



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				רחל יונגמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רחל יונגמן		תשריט מצב מוצע	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		31	25/07/2023	עדינה גרינברג	15: 40 30/07/2023	תקן 21	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/06/2023	ברני גטניו	14: 30 19/06/2023		לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 500	1	25/01/2024	רחל יונגמן	16: 45 28/01/2024		לא
מתחמי תכנון	רקע	1: 500	1	10/07/2023	רחל יונגמן	18: 19 30/07/2023	נספח מתחמים	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	28/12/2023	עירד שרייבר	11: 52 28/12/2023		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		25	06/03/2024	עדינה גרינברג	09: 19 13/03/2024	טבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		53	07/03/2024	עדינה גרינברג	09: 25 13/03/2024	נספח עקרונות ונספח שיעבודים	לא
מים	רקע		9	28/12/2023	רועי שקדי	13: 01 28/12/2023	פרשה טכנית מים וביוב	לא
ניקוז	רקע		15	27/06/2023	רועי שקדי	15: 26 30/07/2023	ניהול מי נגר עילי	לא
ביוב	רקע	1: 500	1	28/12/2023	רועי שקדי	17: 36 28/01/2024	תשריט מים וביוב	לא
ניקוז	רקע	1: 500	1	27/06/2023	רועי שקדי	16: 38 30/07/2023	תשריט	לא
איכות הסביבה	רקע		142	01/07/2023	רוני לי בית אור	12: 21 19/07/2023	מיקרו אקלים, סקר קרינה, סקר אסבסט, דוח אקוסטי	לא
נספח חברתי	רקע		76	01/02/2023	גיני ארבוז	14: 50 19/06/2023	תסקיר חברתי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	30/07/2023	נתן שרז	12: 31 28/12/2023	תשריט עצים (סריקה חתום)	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		10	30/07/2023	נתן שרז	18: 24 30/07/2023	סקר ערכיות עצים בוגרים	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יום	פרטי	דני אגי	5152748 27	ש.ב.א החברה הישראלית להתחדשות עירונית בע"מ	בת ים	רוטשילד	29	03-6596669		office@agigroup.co.il
ועדה מקומית	ועדה מקומית	ועדה מקומית	5015007 89	ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דני אגי	5152748 27	ש.ב.א החברה להתחדשות עירונית	בת ים	רוטשילד	29	03-6596669		office@agigroup.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רחל יונגמן	37596	יסקי מור סיוון אדריכלים ומתכנני ערים	בני ברק	בן גוריון דוד		03-6158000		taba_team@m-y-s.com
אדריכל נוף	יועץ	נמרוד אמדו	110782	אמדו אדריכלות נוף בע"מ	הבונים	הבונים	1	077-2018275		office@amad-la.co.il

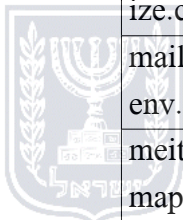


תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועצת חברתית	יועץ	גיני ארבוז	306527763	CITYWIZE - חכמת רחוב	נס ציונה	עומרים	4			jenny@citywize.co.il
סביבה	יועץ סביבתי	רוני לי בית אור	514424258	פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	10	09-7733160		mail@esd-env.com
מודד	יועץ	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541012		meitalk@data-map.com
שמאית מקרקעין	שמאי	עדינה גרינברג	237	גרינברג אולפין ושות' שמאות מקרקעין	תל אביב-יפו	אלון יגאל	65	03-6259999		
תשתיות	מהנדס	רועי שקדי	0	גלבוע מהנדסים	הרצליה	משכית	3	09-9504021		office@s-gilboa.co.il
אגרונום	סוקר עצים	נתן שרז	0	ד.ב.ש יעוץ ופיתוח	ראשון לציון	שרת משה	31	03-9396688		dashsbd@gmail.com
מהנדס תנועה	מהנדס	עירד שרייבר	12244	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		irad@dgsh.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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
בינוי מרקמי	מבנה או רצף מבנים התואם להגדרת "בניין גבוה" על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970.
יחידות דיור בהישג יד (דב"י)	יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
מגדל	מבנה התואם להגדרת "בניין רב קומות" על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970,
מסחר 1	מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, וכן משתלבים מבחינת אופיים תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.
מרחק בין בניינים	המרחק המינימלי מדופן גזוטרואות בולטות ככל שיהיו.
קומות המסד	קומות המסחר והמגורים התחתונות במגרש 102 או 103 מקומת הקרקע ועד קומה 6
שטח למבנים ומוסדות ציבור	שימושים מתוקף תכנית צ' 507-02771700 יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים הנלווים. תותר הוספת שטח לבניית שטחי מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש.
שימושים ציבוריים	מוסדות ציבור לסוגיהם כגון: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, משרדי עירייה, שירותים ציבוריים ושירותים עירוניים. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרים את שימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים כגון: קפיטריה, מזנון וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושי העיקרי של המבנה.
שירותים בעלי אופי ציבורי	שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות, הרווחה והקהילה, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח.
תכסית	היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות, לא כולל מצללות וסככות.

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**

התחדשות המרחב בשכונת יפו ד' במתווה של פינוי בינוי בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. הבינוי החדש המוצע מורכב מ- 8 בנייני מגורים בגובה של 9-19 קומות, , הכוללים 700 יחידות דיור. כמו כן, ארגון מחדש של השטחים הציבוריים הפתוחים, תוספת שטחים וקביעת זיקות הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל כך שיהוו מרחב רציף ואיכותי לטובת הציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה-1965.
2. קביעת הוראות להריסת 272 יח"ד ב 15 בניינים ובניית עד 700 יח"ד חדשות ב- 8 מבנים חדשים בתמהיל דוור מגוון .
3. קביעת 15% מסך יחידות הדיור בתכנית כדיור בהישג יד(105 יח"ד).
4. ארגון מחדש של השטחים הפתוחים, הוספת שטחים בייעוד ציבורי וקביעתם בייעוד משולב של "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" בשטח כולל של כ- 8 דונם .
5. תוספת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בהיקף של כ- 1450 מ"ר וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת הוראות לקומת הקרקע , פיתוח והגדרת זיקות הנאה למעבר ושהייה לציבור במרחב התכנון.
7. קביעת הנחיות בינוי לבניה חדשה בגובה 9-19 קומות, קווי בניין, שימושים.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים ושלביות מימוש.
9. קביעת חזית מסחרית לאורך הרחובות שד' ירושלים והמחרוזת.
10. קביעת הוראות לתת הקרקע: מרתפים, זיקת מעבר לכלי רכב בין המגרשים השונים, חניה, פריקה וטעינה, פינוי אשפה ותשתיות.
11. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה לרבות הכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
12. קביעת הוראות לנושאי איכות סביבה, ניהול מי נגר, בניה ירוקה ותכנון בר- קיימא.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	103 - 101
שטח ציבורי פתוח	601
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	103 - 101
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	601
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	103 - 101
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	601
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	103 - 101
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	601
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	103 - 101
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901
זיקת הנאה	מגורים ד'	103 - 101
זכות מעבר	מגורים ד'	103 - 101
חזית מסחרית	מגורים ד'	103 - 101
להריסה	מגורים ד'	103 - 101
להריסה	שטח ציבורי פתוח	601
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901
מבנה להריסה	מגורים ד'	103 - 101
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	103 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901
תחום השפעה	מגורים ד'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	13,800	57.72
דרך מאושרת	3,992	16.70
שביל הולכי רגל	165	0.69
שטח בנוי ציבורי	2,984	12.48
שטח ציבורי פתוח	2,969	12.42
סה"כ	23,910	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	13,306.06	55.60
שטח ציבורי פתוח	3,007.42	12.57
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	7,618.59	31.83
סה"כ	23,932.08	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. בתת הקרקע: יותרו שימושים בהתאם לתוכנית ע' 1. בקומת המרתף העליונה יותרו בנוסף, כלל השימושים המותרים בקומת הקרקע עצמאיים ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושירות הנחוצים לתפקוד הבניין. 2. בקומת הקרקע יותרו שימושי: א. מסחר 1- כהגדרתו בסעיף 1.9. ב. שירותים בעלי אופי ציבורי כהגדרתם בסעיף 1.9. ג. בתא שטח 103, שימושים ציבוריים כהגדרתם בסעיף 1.9. שימושים אלו יותרו בקומת הקרקע והקומות שמעליה. ד. שטחי שירות נלווים לכלל השימושים לרבות מבואות, חדרי אופניים ועגלות, חדרים ומתקנים טכניים ושטחים משותפים לרווחת הדיירים. ה. לא יותרו מגורים או מחסנים. 3. קומות מעל קומת הקרקע, כולל קומת גג חלקית יותרו: א. מגורים. ב. שטחי שרות למגורים לרבות מתקנים טכניים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח שטחים ציבוריים בנויים - שימושים ציבוריים בהתאם להגדרתם בסעיף 1.9 הוראות בינוי ו/או פיתוח 1. השטחים הציבוריים יהיו רציפים, רגולריים ואיכותיים. 2. השטחים הציבוריים ימוקמו בתא שטח 103, בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. 3. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים ובלעדיים כפי שייקבע בתכנית העיצוב וימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב. 4. לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב ולתקנים הרלוונטיים. בכל מקרה השטח הציבורי בקומת הקרקע לא יפחת מ-80 מ"ר ויקבל ייצוג ראוי ומשמעותי באורך החזית הפונה למרחב הציבורי. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות הועדה המקומית. 5. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים 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'. 6. החצרות המוצמדות לשטחי הציבור הבנויים יהיו רגולריות ויכללו קירוי, גדרות וסגירות ככל שידרשו. במידה ולא ניתן לתכנן חצר במפלס הקרקע, יש לתכנן כמרפסת מקורה או שטח גג קומת מסד בצמוד, ובאותו מפלס של השטח הציבורי. שטחי החוץ המוצמדים לשטחי הציבור הבנויים לא יחשבו כחלק משטח הנדרש בתוכנית הכללית לחלחול. כל שינוי מהוראה זו יהיה בסמכות הועדה המקומית. ככל שיידרשו מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים, ניתן יהיה לתכנן עד גבולות המגרש. 7. יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים

4.1

מגורים ד'

שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תוכנית העיצוב ויהיה בסמכות הועדה המקומית.

8. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות ככל הניתן 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 תוכנית העיצוב ויהיה בסמכות הועדה המקומית.

9. זיקות הנאה לא יעברו דרך השטחים הציבוריים ולא על חשבונם.

10. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים ככל הניתן, כגון: כניסה ויציאה מונה הדפסה 37 תכנון זמין

מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב, כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תוכנית העיצוב ויהיה בסמכות הועדה המקומית.

11. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים 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 תוכנית העיצוב ויהיה בסמכות הועדה המקומית.

12. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי, כל זאת ככל הניתן וכפי שיקבע בתכנית העיצוב.

13. 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. מיקום ומס' מקומות העלאה והורדה יעשה בתיאום עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים.

ב

בינוי ו/או פיתוח

1. מספר הבניינים בתא שטח 103, לא יפחת מ- 2 ובתאי שטח 102,101 לא יפחת מ- 3 מבנים נפרדים. אופן עיצובם, נסיגות בקומת הקרקע, חיבור בקומת המסד וכדומה יקבעו בתכנית העיצוב.
2. קומת הגג העליונה תהיה קומת גג חלקית בתכסית של עד 80% משטח הקומה שמתחתיה, היקף הנסיגות יקבע בתכנית העיצוב.
3. שטח קומה טיפוסית של מגדל לא יעלה על כ- 720 מ"ר.
4. תכסית קומות המסד (כהגדרתן בסעיף 1.9) והציבורי יקבעו בתכנית העיצוב.
5. הכניסות הראשיות לבנייני המגורים יהיו מהרחובות הראשיים או מהמרווח הבין בנייני.
6. מרחק מינימאלי בין בניינים מרקמיים לא יפחת מ- 8 מ' ו- 12 מטר מבניינים הגבוהים מ- 10 קומות (מגדל).
7. הבלטת מרפסות: לא תתאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקווי בנין.
8. גובה קומות:
- א. גובה קומת קרקע עד 6 מטר.
- ב. גובה קומה טיפוסית עד 3.3 מטר ברוטו.

4.1

מגורים ד'

- ג. גובה קומת גג בכלל הבניינים, לא יעלה על 6 מטרים.
- גובה זה כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון, תותר הקמת אנטנות ועד ל 2 מטרים מעל הגובה שנקבע.
- ד. קומה ציבורית לא תחשב כקומה טיפוסית וגובהה יקבע בתכנית העיצוב.
9. יחידות דיור:
- א. שטח ממוצע של יחיד כ 73 מ"ר (עיקרי+שטח מיגון דירתי).
- ב. גודל יחידת דיור מינימלית לא יפחת מ 45 מ"ר (עיקרי).
10. תמהיל:
- א. עד 35% דירות קטנות בשטח כולל של עד 45-65 מ"ר.
- ב. לפחות 20% דירות בשטח של 66-85 מ"ר.
- ג. לפחות 20% דירות בשטח של 86-105 מ"ר.
- ד. לפחות 10% דירות בשטח של 106 ומעלה.
- תמהיל שטחי דירות סופי ופריסתן בתאי השטח בתכנית, יקבעו בתכנית העיצוב.
11. דיור בהישג יד (דב"י):
- א. 15% מתוך כל יחידות הדיור בתכנית זו יוקצו עבור דירות בהישג יד. שטח הממוצע של יחידות בהישג יד יהיה תואם לשטח הממוצע של יחידות הדיור בכלל התוכנית.
- ב. תמהיל יחיד יהיה דומה לתמהיל יחידות בתכנית ומיקומן הסופי של הדירות יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
- ג. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחדים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית. יחידות הדיור בהישג יד יתוכננו בסטנדרט איכות דומה ליתר יחידות הדיור, בהתחשב במיקומן וריחוק ממטרדים סביבתיים.
- ד. השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ- 25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס. שיעור ההפחתה של דמי השכירות ממחיר השוק יהיה 40% בהתאם לתוספת הששית לחוק התכנון והבנייה.
12. חזית מסחרית (כמסומן בתשריט):
- א. תידרש חזית מסחרית רציפה, הכוללת הכנה לבתי אוכל, שלא תפחת מ 65%. אופן התכנון, מיקום ושילוב עם שטחי ציבור מבונים ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלית. בחזית זו לא יותרו מתקנים טכניים.
- ב. במגרש הדרומי (תא שטח 103)- תדרש קולונדה בקומת הקרקע שעומקה לא יפחת מ- 4 מטר ובגובה שלא יעלה על 6 מטר.
- ג. במגרש הצפוני (תא שטח 102)- אופן והיקף הנסיגה יבחן בתכנית העיצוב בהתאם להצבת המבנים. ככל ותידרש נסיגה בקומת הקרקע, המרווח שבין גבול המגרש לקו הבינוי יוגדר כזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.
- ד. עומק מינימלי של שטחי מסחר יהיו 6 מטרים, למעט אפשרות להקטנת עומק זה באזור גרעין הבניין, באופן נקודתי. תכנון סופי יקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוכן עפ"י סעיף 6.1 להלן.
- ה. לכל שטחי המסחר יתוכננו פירים לנידוף ואוורור המשכיים לכל גובה המבנה וארובה בגובה של 2 מ' מעל הגג העליון. הפירים לאוורור יתוכננו באופן אינטגרלי במבנים, או כל פתרון אחר שיאושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה.
- ו. תמהיל שטחי המסחר יאפשר מגוון יחידות מסחריות קטנות, בינוניות וגדולות ויקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי.
- ז. בדופן הבנויה לכיוון שדרות ירושלים, הכוללת חזית מסחרית או חזית לשימושי ציבורי מבונה



מגורים ד'	4.1
יתאפשר קו בנין 0 כלפי תא שטח 601. ח. שטחי המסחר יוקמו עם כניסות ויציאות נפרדות מהשימושים האחרים בתא השטח. ככל הניתן, תשמר הפרדה בין מערכות המסחר למערכות השימושים האחרים בתא השטח. תתאפשר הפניית שטחי המסחר כלפי החזית הפנימית.	
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
1. שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים. שבילים ורחבות להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מתקני חנייה לרכב דו-גלגלי. 2. תותר הקמת מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ו/או משוקעים, ציבוריים בלבד, באופן שישולבו בפיתוח שסביבם ומעליהם ובאופן שתאפשר המשכיות השטח הפתוח.	
הוראות	4.2.2
בינוי ו/או פיתוח א 1. תא שטח 601 בייעוד שטח ציבורי פתוח, יתוכנן כהמשך רציף של המדרכה בשדרות ירושלים ועד לחיבור המשכי החזית המסחרית במגרשי המגורים ותא שטח 901 (שטח ציבורי פתוח). החיבור בין תאי השטח יתוכנן כך שישאר פתוח, נגיש וללא גידור למעט לצורך בטיחות. 2. לא יותרו מתקני שנאים בתחום השטחים הפתוחים והשבילים המתוכננים. 3. מתא שטח 601 בלבד, יותרו כניסות לבניינים ולמסחר מכיוון השטח הציבורי הפתוח הפונה אל הרחובות הראשיים והנגשה של רכב חירום.	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
1. תא שטח 901 מאחד את המגרש למוסדות ציבור ומגרש לשטח ציבורי פתוח ביעוד מעורב. בתחומו יותרו השימושים הבאים: א. שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים. ב. שבילים ורחבות להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מתקני חנייה לרכב דו-גלגלי. ג. תותר הקמת מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ו/או משוקעים ציבוריים בלבד. 2. בתת הקרקע-תותר בניה נקודתית בתת הקרקע בהתאם לסעיף 4.3.2.(א)(2) 3. במפלס הקרקע- בתחום זה קיים מבנה חינוך פעיל, תתאפשר המשך פעילותו של מבנה זה עד להעתקת שימוש. לאחר העתקתו, במסגרת שטחי הבניה הקיימים ומיקומם, יותרו השימושים הבאים: שירותים ציבוריים ו/או מחסן תחזוקה ו/או מסחר נלווה (כדוג' קיוסק) באופן מינימלי ככל הניתן. זכויות עבור מבנים אלו יהיו מסך הזכויות המוקנות לשימושים הציבוריים, אך הקמתם תתאפשר בכל עת. 4. בתחום סימון "הנחיות מיוחדות" בתשריט המוצע, תתאפשר בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת בהתאם לשימושים "שטח למבנים ומוסדות ציבור" (כהגדרתם בסעיף 1.9). בנוסף לשימושים אלו יתאפשר שימושי חניון ציבורי, שירותי מינהל וחירום עירוניים. 5. מרתפים בתחום הנחיות מיוחדות: יותרו שימושי חניה, אחסנה, שטחי שירות נלווים וכד' בקומת המרתף העליונה יותרו השימושים המותרים מעל הקרקע, שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחי הבניה העיליים.	

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
הוראות	4.3.2
בינוי ו/או פיתוח א 1. בתחום "הנחיות מיוחדות" בתשריט המוצע תתאפשר בניה בהתאם לזכויות הבניה והנחיות הבינוי המופיעים בטבלה 5. א. תתאפשר בניה בכ 80% מתחום הפולגון (ששטחו כ 3.3 דונם), תוך שמירה על מרחק מינימלי של 2.5 מטר מגבול מגרש למגורים. ב. במרחב זה יתאפשר הקמת גדרות ככל שיידרש, כניסת רכב חירום או תפעול. 2. מרתפים: א. שטחי בניה, מספר קומות, גובה קומות וקווי בנין יהיו בהתאם לתכנית ע"1. ב. תתאפשר כניסה נפרדת למרתפים. ג. תקן חניה בהתאם לתקן התקף. תתאפשר בניית חניה ציבורית תת קרקעית בתחום הסימון אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן הנדרש לשימוש הציבורי. ד. בשלב תכנית העיצוב יידרש עדכון של נספח העצים ובחינת ערכיות העצים לעת מימוש הבניה. 3. מחוץ לתחום הפולגון "הנחיות מיוחדות" א. בשטח המיועד למרחב פתוח ציבורי היקף השטח הפתוח לא יפחת מ 4 דונם המפותחים ברצף, ללא גדרות או מחסומים. ב. במרחב זה תותר בניה מינימלית בהיקף שלא יעלה על מאפייני הבניה הקיימת (כ-250 מ"ר) בהתאם לשימושים הקיימים או בהתאם למפורטים בסעיף זה 4.3.1. ג' מבנים אלו ישמרו על מעבר פתוח ונגיש בעבור הציבור בסביבתם, תוך צמצום מופע הגדרות ככל הניתן ושמירה על מקבצי עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה. 4. בתת הקרקע באופן נקודתי יתאפשר חיבור או מעבר להולכי רגל או רכב למוסדות ציבור עתידיים, עם שימושים ציבוריים בנויים בתא שטח 103 ככל ויידרש, תוך שמירה על פיתוח נופי הליכתי ללא הפרשי גבהים במפלס הקרקע ועומק אדמה גננית. בהיקף השטחים שנקבע בטבלה בסעיף 5. 5. לא יותרו מתקני שנאים בתחום השטחים הפתוחים והשבילים המתוכננים.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר	מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש מוחלט	
1980	(1)	10	165	65		(1)		4700	10407	4367	101	מגורים	מגורים ד'
						(1)	(1)		400		101	מסחר	מגורים ד'
					15507						101	<סך הכל>	מגורים ד'
3936	(1)	19 (2)	328	65		(1)		9185	20530	5403	102	מגורים	מגורים ד'
						(1)	500		1050		102	מסחר	מגורים ד'
					30765						102	<סך הכל>	מגורים ד'
2484	(1)	19 (3)	207	65		(1)		5700	12578	3530	103	מגורים	מגורים ד'
						(1)	500		500		103	מסחר	מגורים ד'
						220 (4)		100	1350		103	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
					20228	(5)					103	<סך הכל>	מגורים ד'
					66500	(1)	(1)			13300		<סך הכל>	מגורים ד'
										3000	601	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	(1)	6		80		(1)	(7)	(6) 1200	(6) 12000	7610	901		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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 בניין כמופיע בתשריט.

ב. זכויות הבניה בטבלה זו הינם מקסימליות ולא תתאפשר תוספת זכויות מתוקף תכניות אחרות.

ג. יותר ניוד יח"ד וזכויות בניה בהתאמה (עיקרי, שירות ומרפסת) בהיקף של עד 5% בין תאי השטח. ללא שינוי בסך הזכויות או יחידות הדיור בכלל הפרויקט, ובמסגרת מגבלות הגובה והתכנית. הניוד יקבע סופית בתכנית העיצוב.

ג. 15% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד. בהתאם לסעיף 4.1.2 (א) (9) לעיל.

ד. שטחי הקולונדות בקומת הקרקע יספרו במניין שטחי הבניה.

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

- ו. מספר הקומות המוצג בטבלה 5 הינו מקסימלי וכולל קומת קרקע+ קומות טיפוסיות +קומת גג חלקית וקומות טכניות ככל שיידרש. גובה המבנים המרבי בהתאם למספר הקומות המצוין וכמפורט בסעיף 4. מעל גובה זה תותר תוספת של 2 מטר לטובת מערכות טכניות כגון אנטנות, ארובות בלבד.
- ז. בתא שטח 103 ייבנו שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של לפחות 1,450 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע וכמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.
- יותר להמיר שטחים ציבוריים בנויים לטובת חצר ו/או מרפסת כשטח עיקרי. תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.
- מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחים המשמשים את כלל שימושי המבנה (לדוג' מדרגות מילוט, שטחים ומעברים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל וכד') למעט, חדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה. שטחים אלו יחושבו במניין השטחים שקובעת התכנית לשימוש הסחיר בתכנית.
- יח. לשטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 103 ניתן יהיה להוסיף עד 600 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
- ל"שטח הציבורי הפתוח" תא שטח 601, ותא שטח 901 תותר הקמת מצללות בהיקף של עד 200 מ"ר.
- ב"שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" יתווספו עד 2000 מ"ר לטובת מצללות ו/ או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות.
- טי. שטחים עבור גזוזטראות עבור שימושי המגורים: שטח ממוצע של עד 12 מ"ר לכל יחידת דיור ולא יותר מ- 14 מ"ר לכל יחידת דיור. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי ע"1.

(2) בניה משולבת בגובה בינוי בין 6 קומות ועד 19 קומות. מספר הקומות הסופי יקבע בתכנית העיצוב.

(3) גובה בינוי עד 10 קומות, תותר עליה נקודתית ל 19 קומות.

(4) לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, שטחים טכניים, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה וכיו"ב הדרושים להפעלתם, אשר ימוקמו בתת הקרקע המהווים כ- 15% מסך השטח הציבורי הבנוי (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה.

(5) שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמסעות של כלל השימושים בתא השטח.

(6) יתאפשר ניווד זכויות מעיקרי לשירות וההפך. תותר הוספת שטח לבניית שטחי מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש.

(7) לפי ע"1. כ 200 מר יהיו שטחים עיקרים לטובת מעבר, ככל וידרש ויתאפשר מיקומם מתחת לתחום השטח הציבורי הפתוח, יתרת השטחים לפי ע 1. יותר ניווד בין עיקרי לשירות בתת הקרקע וההפך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

1. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה בתחום התוכנית יהיה הכנתה של תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי. לשיקול דעת מהנדס העיר או מי מטעמו לחלק את תכנית העיצוב למתחם תכנון צפוני (תא שטח 102) ואז מרחב תכנון דרומי (101+103) תוך התייחסות לפיתוח תא שטח 601. והפרדה של תא שטח 901 לתכנית עיצוב נפרדת.
2. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול בין היתר הוראות והנחיות להלן:
 - א. שלביות הביצוע, מתחמי מימוש.
 - ב. העמדת המבנים, חתכים, חזיתות, מספר קומות בכל מבנה, גובה מבנים, עיצוב גגות המבנים והנסיגות, חומרי גמר, מרפסות והוראות עיצוב.
 - ג. מיקום הכניסות ומפלסי כניסה קובעת, מפלסי פיתוח, המדרכות והמעברים שבין המבנים.
 - ד. פריסת שימושים ומיקומם לרבות שטחי מסחר בקומת הקרקע ושטחים למוסדות ציבור,
 - ה. תמהיל ומיקומם הסופי של יחידות הדיור בכלל הפרויקט בהתאם למפורט בטבלה בסעיף 5.
 - ו. מיקום סופי של זיקות ההנאה להולכי רגל למעבר ושהייה, הנחיות פיתוח בשטחים הפתוחים ובזיקות ההנאה לרבות גינון, נטיעות, ריצוף, ריהוט, נגישות וכדומה. יצירת רצף תכנוני איכותי לתחום היעוד קרקע הציבורי בלב הפרויקט.
 - ז. הסדרי חניה, מיקום רמפת הכניסה לכלי רכב, פריקה טעינה ותפעול.
- מתקנים הנדסיים לרבות פתחי אוורור, שחרור עשן. כל זאת בהתאם לדרישות הרשות לאיכות הסביבה ובתיאום עם אגף התנועה.
- ח. הצגת פתרונות לנידוף מסחר, הוצאת אוויר מחניונים, פליטת אגוז גנרטור בגג המבנה, מיקום ופתרונות למערכות מכניות כולל ציוד קירור למסחר.
- ט. פתרון פינוי האשפה ומחזור כולל שטחי שרות לפעילות עסקית, בהתאם להנחיות אגף תברואה. מיקומי מפרידי השומן יבחנו בתכנית בתאום מול תאגיד מי אביבים.
- י. הנחיות בניה בת קיימא בהתאם למדיניות תקפה
- יא. נטיעת עצים - פרוט של עומק בתי הגידול והנפחים לכל עץ לאישור אגרונום העירייה.
- יב. ניקוז - הצגת פתרונות להשהיה ותיעול עודפי מי גר עילי.
- יג. קרינה - יבחנו מיקומי חדרי השנאים בתכנית בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה (מיקומם ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת).

6.2

תנועה

1. תקן החניה המקסימלי למגורים לא יעלה על 0.8 ליחידת דיור.
- א. תקן חניה "0" ליחידות דיור קטנות מכ 50 מ"ר.
- ב. תקן החניה לדיור בר השגה (דב"י) יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.
- ג. תקן החניה למסחר יהיה 0.
- ד. תקן החניה למגרש 901 ולשטחים הציבוריים הבנויים, יקבע עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי, שטחי חניות אלו יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. תקן החנייה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים.
- ה. תקני החניה הסופיים יקבעו בעת הוצאת היתרי הבניה על פי תקן תקף או המפורט לעיל, הנמוך מבניהם.
- ו. בהתאם להוראות סעיף ג(2) לתקנות (התקנת מקומות חניה), מספר המקומות החניה בכל אחד מתאי השטח למגורים יכול שיהיה גבוה או נמוך מתקן החניה ובלבד שסך מקומות החניה המצטבר יתאם את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי התקן ביעוד המגרשים.

6.2

תנועה

2. רמפות :
- א. יותרו עד שתי רמפות לכניסה לחניה תת קרקעית בכל מרחב התכנון, הן יתוכננו בנפח הבינוי.
לא תותר כניסה לחניה משדרות ירושלים .
- ב. תתאפשר רמפה נפרדת בעבור מגרש 901 ככל שיידרש. ייקבע בשלב תכנית העיצוב.
3. בתכנית העיצוב יקבע באופן סופי פתרון החניה, היקף חניות בעבור דיור בר השגה, פריקה וטעינה ופינוי אשפה.
4. יותקנו חניות אופניים ואופנועים. מספר חניות אופניים מזערי, מיקומן במגרש והגישה אליהן תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר או מדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפה.
בעת הוצאת היתר על פי התקן גבוה מביניהם..
5. תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכבאופניים חשמליים תהיה בהתאם להנחיות מדיניות בת קיימא התקפה.
6. מרתפים :
- א. גובה המרתף העליון יהיה עד 7 מטר ממפלס ה 0.00 ואינו כולל את גובה הנטיעות .
- ב. בכל שטחי המרתפים יחויב רישום המעברים כזיקת הנאה לכלי רכב למגרשים הסמוכים, תיבחן בתכנית העיצוב זיקת הנאה וחיבור מרתפי החניה בין מגרש 101 (מגורים) למגרש 901 (מוסדות ציבור) לטובת צמצום וייעול תת הקרקע ורמפות החניה.
7. השפלת מי תהום ככל שתידרש, בכפוף לחוות דעת הידרולוגית ואישור רשות המים, בתיאום ואישור נת"ע או מי מטעמה.

6.3

איכות הסביבה

1. נדרש להגיש תכניות אוורור שיכללו פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים מחניונים, כולל פירים, ארובות וגנרטור, ושימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות.
2. הוצאת אוויר ממרתפים לא תהיה במפלס הקרקע או הפיתוח, לא תותר הוצאת אוויר מחניונים לכיוון שטח ציבורי פתוח ושטחי זיקת הנאה ובקרבה לפתחי שימושים רגישים/ אזורי שהייה ממושכת.
3. בחניון תותקן מערכת אוורור על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
4. פליטת גנרטורים יהיו בגגות המבנים.
5. אקוסטיקה :
- א. גנרטורים בשלב ההקמה : ככל שלא ניתן להתחבר לחשמל, נדרש למקם את הגנרטור במרחק סביר מהמגורים הסמוכים לפרויקט בכדי למנוע מטרדי זיהום אוויר ורעש.
- ב. בתכנון המבנים בפרויקט יובטח מיגון אקוסטי אשר יבטיח הפחתה של רעש מכבישים עד לרמה הנמוכה מ- 40 dB(A) בחדרי מגורים, ולרמה הנמוכה מ- 35 dB(A) במבני ציבור/ שימושים ציבוריים, בהתאם חלונות חדרי השינה במבני המגורים הפונים לכביש בשדרות ירושלים, בחזית המערבי יטופלו על פי לחוות דעת יועץ אקוסטי, שתוגש בשלב היתר בנייה.
6. קרינה :
- א. לא יותקנו ספסלי ישיבה ומתקני משחקים וכושר מעל/ליד חדרי שנאים.
7. אנרגיה :
- א. בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, בפרויקט יוטמעו מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף ייצור שנתי של לפחות MWh 562 היקף זה יעודכן בהתאם לדו"ח אנרגיה שיערך בשלב תכנית העיצוב בהתאם למדיניות העירייה התקפה.
8. אתר התארגנות :
- א. בשטחי ההתארגנות ימצאו מכלי אצירה בנפח מתאים לפינוי פסולת בניין.
- ב. ינקטו אמצעים למניעת מפגעי אבק וזיהום אוויר בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.

6.3

איכות הסביבה

- ובכפוף לתכנית להתארגנות אתר ונספח אקוסטי לביצוע שיאושרו ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
9. אסבסט:
- א. פירוק ופינוי של כל אלמנט אסבסט שיימצא בשטח הפרויקט יבוצע טרם ביצוע עבודות כלשהן בשטח הפרויקט, לרבות עבודת גיזום עצים, הריסה, פינוי מתכות, פינוי מזגנים ודודים, דלתות פלדת וכיו"ב.
- ב. הגשת בקשה להיתר עבודה באסבסט תתבצע באמצעות קבלן בעל רישיון לעסוק באסבסט, מתוך מרשם העוסקים באסבסט.
- ג. 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 מ', הרטבה, תיחום, סימון, אריזה, פינוי וכיו"ב.
10. מסחר:
- א. לכל שטחי המסחר יידרש מנדוף, שיבוצע באמצעות פיר וארובה מיקום פתחי פליטת המנדפים למסחר יהיה מעל הגג העליון של המבנה בגובה 2 מטרים מפני הגג.
- ב. בתי אוכל (מסעדות וואובתי קפה) יתקינו מתקני טיפול קדם בשפכים במידת הצורך. יותקן מתקן נפרד לכל בית עסק העוסק בהכנת מזון או הכולל מטבח מבשל. המיקום המיועד למתקני טיפול קדם בשפכים יהיה סמוך ככל הניתן לבית העסק ויכלול נקודת דיגום. מיקום זה יכול שיהיה בתת הקרקע.
- ג. לא יאושרו שימושים אשר פעילותם מצריכה שימוש בחומרים מסוכנים בכמות הנדרשת להיתר רעלים.
11. מי תהום:
- א. קבלת ויישום הנחיות רשות המים לנושא שאיבה והשפלת מי תהום.
- ב. יש לתאם עם נת"ע כל פעילות להשפלת מי תהום.
12. עודפי עפר:
- א. יש להתייחס לעודפי עפר כמשאב לשימוש חוזר.
- ב. עודפי העפר יפוננו אל אתר מוסדר ומאושר.

6.4

בניה ירוקה

- תכנון בר קיימא:
1. על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.
2. תקינה ליעילות אנרגטית: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

6.5

ניהול מי נגר

- ניהול מי נגר ושטחים פתוחים:
1. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגוון ("ירוק") ו/ או גג מעכב נגר ("כחול") באחוז כיסוי שלא יפחת מדרישות המדיניות לתכנון בת קיימא התקפה לעת הוצאת היתר.
2. תכסית: לפחות 15% מכל מגרש יהיה נקי מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ונטיעות. שטח זה יחופה בחומרים שלהם כושר ספיגה וקליטת מים (כגון: אדמה גננית, טוף, חצץ וכדומה) וימוקם ככל הניתן בשטח הנמוך במגרש ברצף למפלסי הפיתוח.



ניהול מי נגר 3. חסכון במים : התכנון יכלול פתרונות לשימוש חוזר והשבת מי עיבוי מזגנים כמפורט במדיניות בניה בת קיימא. 4. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מק לכל דונם לכל הפחות בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית, ובהתאם למדיניות בניה בת קיימא. 5. בשלב תכנית העיצוב האדריכלי יש להציג דו"ח הידרולוגי, המבוסס על דו"ח קרקע, המפרט את אמצעי הטיפול במי נגר.	6.5
שמירה על עצים בוגרים לתכנית זו מצורף סקר עצים - "נספח שמירה על עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. 1. עצים המיועדים לשימור : יחול איסור בנייה לצורך תשתיות מכל סוג שהוא במרחק מינימלי של כ- 3 מטרים מדופן הגזע או בהתאם לסקר המפורט הגבוה מבניהם. 2. צל ונטיעות במרחב הציבורי : א. בתחום התוכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. ב. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תוכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התוכנית. ג. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל'מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי, אוגוסט 2017 או עדכון שלו. ד. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל'מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב', אוגוסט 2018 או עדכון שלו. ה. הפיתוח הנופי של המגרש יכלול נטיעת עצים תוך הבטחת בית גידול מיטבי לשורשי העצים בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' ובנפח שלא יפחת מ-15 מ"ק. 3. בסמכות הועדה המקומית, במקרים מיוחדים בלבד, לאשר סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, זאת עד ל- 5% ממספר העצים הבוגרים שסווגו לשימור ו/או העתקה ובאישור פקיד היערות בשלב תכנית העיצוב. 4. סקר העצים נעשה בהתאם למצב קיים ועצים בשטח ציבורי סומנו לשימור. לעת עריכת תכנון מפורט ותכנית עיצוב אדריכלי למבנה הציבור בתא שטח 901, תעשה בחינה חוזרת של ערכיות העצים ויקבע הסטטוס הסופי.	6.6
רישום שטחים ציבוריים 1. השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים והשטחים הציבוריים הבנויים במגרש 103, 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, למעט מוסדות הציבור הבנויים הקיימים בתא שטח 901. 2. העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים ואת השטחים הציבוריים הבנויים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.	6.7
זיקת הנאה 1. כל השטח הפנוי בקומת הקרקע "ביעוד מגורים", (למעט אזורים בהם נדרש מיקום מערכות פרטיות) יוגדר כזיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל ורוכבי אופנים, בכל שעות היממה	6.8

6.8

זיקת הנאה

- ובכל ימות השנה.
2. זיקות ההנאה תרשמה לטובת הציבור בספרי המקרקעין.
3. שטח זיקות ההנאה יפותח כמרחב איכותי, 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.
4. בתחום זיקות ההנאה יותרו כלל השימושים המותרים ביעוד שטח ציבורי פתוח.
5. הפיתוח לאורך חזית שד' ירושלים יותאם וישתלב בפיתוח לאורך תוואי הרכת הקלה ויהיה רציף והמשכי. לא יתאפשר גידור כלפי שד' ירושלים.
6. מתקנים טכניים ותשתיות ימוקמו בתוך המבנה או במקרה הצורך בלבד במקום מוצנע בפיתוח ובאישור אדריכל העיר ולא יובאו במניין זיקות ההנאה.
7. המיקום המדויק, צורתו וממדי זיקות ההנאה יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי.
8. תותר הקמת חניונים ותשתיות פרטיות מתחת לתחום זיקות ההנאה תוך שמירה על בטיחות וידול ומרווח להנחת תשתיות ככל ויידרש.
9. בכל שטחי המרתפים יחוייב רישום המעברים כזיקת הנאה לכלי רכב למגרשים הסמוכים.

6.9

איחוד וחלוקה

איחוד וחלוקה במסגרת תכנית זו יבוצע שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ויירשם בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתכנית זו.

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

6.10

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה, כמפורט בהוראות פרק ד' לתוכנית המתאר הארצית.
2. תנאי למתן היתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מטרים ומעלה מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה.
3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם הכולל 60 מטרים ומעלה מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
4. הגובה האבסולוטי של המבנה יכלול ארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג.

6.11

תנאים בהליך הרישום

- תנאי לפתיחת בקשה להיתר בעבור תא שטח 101-103:
1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.1.
2. הבטחה להקמה ולרישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 103 והשטחים המוצמדים להם בבעלות העירייה.
3. הבטחה לרישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
4. הבטחה לרישום זיקות הנאה לטובת הציבור.
5. הבטחה לתחזוקת שטחים בזיקת הנאה בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. מתן התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקתם.
6. הבטחה להקמת קרן לטובת סיוע במימון דמי ניהול לדיירים הממשיכים בפרויקט.
7. הבטחה להקמת יחידות דיור בהישג יד ורישום הערת אזהרה על יחידות דיור בהישג יד.
8. ביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מורשה, בכל תחום הפרויקט.

6.11

תנאים בהליך הרישוי

9. ביצוע דוח קרינה והטמעת ממצאיו. הדוח יכלול סימולציית שטף מגנטי הכוללת את כל מתקני החשמל בתחום התכנית ומקורות חשמל סמוכים (חדר טרפו, תחמ"ש, הקו האדום) ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.

10. חוות דעת אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית כגון: רעש תחבורה, מתקנים טכניים, שטחי ציבור וההשפעות ההדיות בין השימושים. מיגון אקוסטי ככל שיידרש לאישור הרשות לאיכות הסביבה. התייחסות לרעידות הרכבת הקלה.

11. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.

12. פתרונות בנושא איכות אויר כפי שהוצגו ואושרו ע"י הרשות לאיכות הסביבה בשלב תכנית העיצוב.

13. הגשת נספח למניעת מפגעים סביבתיים בעת ההקמה, לאישור הרשות לאיכות סביבה.

14. לא תבוצע כל עבודה בתחום תמ"מ 5/1 אלא בתיאום ואישור נת"ע או מי מטעמה.

15. תנאי לפתיחת בקשה להיתר ראשון לרבות היתרי הריסה, יהיה הבטחה לפינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא, של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בתחום התכנית, ומסירתם לידי העירייה, למעט מוסדות הציבור הבנויים הקיימים בתא שטח 901.

16. 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.

תנאים לתחילת עבודות:

1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה

2. תנאי לאישור תחילת העבודות (למעט היתרי הריסה), בכל מגרש לגופו, יהיה פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא, של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים באותו המגרש ומסירתם לידי העירייה.

6.12

סטיה ניכרת

בתכנית זו הוטמעו הקלות לעניין מספר הקומות. לפיכך, כל חריגה נוספת ממספר הקומות תהווה סטיה ניכרת.

לא יותרו ניווד שטחים מקומות המרתף אל המפלסים מעל הקרקע. חריגה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת.

6.13

הנחיות מיוחדות

1. הוראות מעבר: כל עוד לא הוצא היתר בניה על פי תוכנית זו תתאפשר הוצאת היתרים לצרכים הבאים בלבד:

2. תוספת מעלית.

3. תוספת מרכיבי חיזוק ללא תוספת שטחים.

4. שיפוץ להסרת מפגעים.

5. יתאפשר המשך פעילות מוסדות הציבור הקיימים כיום בתחום תא שטח 901.



תנאים למתן תעודת גמר	6.14
עבור מגרשים 101-103 : 1. הקמה בפועל של הקרן למימון דמי ניהול לדיירים ממשיכים בפרויקט. 2. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב- 2011 בדבר חובת ניהול המבנה על ידי חברת ניהול ואחזקה. 3. תחזוקה בפועל של שטחים בזיקות הנאה.(רישום בפועל הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת זיקות הנאה) 4. הקמה בפועל של יחידות דיור בהישג יד. 5. רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור. 6. רישום בפועל של השטחים הציבוריים והשטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית בבעלות העירייה. 7. הקמה בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 103. 8. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum. 9. 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. הצגת תעודות שקילה ואישור מחזור/פניו פסולת בניין מאתר מורשה. הצגת תעודות שקילה ואישורי פינוי אסבסט מאתר מורשה. 10. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב קבלת היתר הבנייה. 11. אישור יועץ אוורור לנושא גלאי CO ככל שידרש. 12. ביצוע מיגון קרינה, ככל שיידרש, בכפוף למדידות קרינה בפועל בתפעול מלא בתוך הבניין לאיתור. קרינה ממתקני שנאים, מרכזי הולכה, ו/או תמסורת חשמל במבנה ובסביבתו וקבלת אישור בהתאם להנחיות המשרד להגנ"ס. 13. ביצוע מדידות בפועל של עוצמות השדות המגנטיים, על מנת לוודא עמידה בערכים הנדרשים סף 4 מיליגאוס עבור אזורי שהייה.	

ביצוע התכנית	7.
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2
בהינף אחד, תתאפשר חלוקה לשני מתחמי מימוש דרומי וצפוני בהתאם לקביעה סופית בתכנית העיצוב.	