

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-1221969

תא/מק/5135 - התחדשות דרך השלום 93 - 101



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית 507-1221969 תא/מק/5135 התחדשות דרך השלום 93 - 101			
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			
תאריך	פרוטוקול	החלטה	
09/02/2022	22-0004	החלטה 8	
25/12/2024	24-0025	החלטה 8	
25/06/2025	25-0013	החלטה 1	
מנהל האגף	מנהל העיר	ליאור שפירא, עו"ד	תאריך
אורלי אראל	אהוד כחמלי אדריכל	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המכשירים	מ"מ יו"ר ועדת המכשירים

כ"ז - 08 - 31
עיריית תל-אביב - יפו

אלי לוי
מנהל אגף נכס העירייה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.ipan.gov.il/SV4/1/5005308640/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית התחדשות עירונית בשטח של כ- 13.2 דונם, ממוקמת מזרחית לדרך השלום, מערבית לרחוב עמישב וצפונית לרחוב מרטון ארנסט, בתחום שכונת עממי ג' המצויה בתהליכים שונים של התחדשות.

מטרת התכנית הינה התחדשות מבני המגורים ושיפור איכות המגורים, באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מסחר, צרכי ציבור ושטחים פתוחים. כוונת התכנון לייצר סביבה עירונית מגוונת הממשיכה רצף פעילות במרחב הסובב ומשלבת בין הפעילויות השונות המתקיימות בתחום התכנית.

התכנית מציעה התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים, בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000. זאת באמצעות פינוי והריסה של 5 מבני מגורים טוריים בני שלוש קומות מעל קומת עמודים הכוללים סך הכל 169 יח"ד ובנוסף 20 יחידות למסחר, ובנייה במקומם של עד 420 יח"ד ב-7 מבנים בני 9 ו-19 קומות: 5 מבנים בבנייה מרקמית ו-2 מגדלים. לאורך דרך השלום תקבע חזית פעילה מסחרית מלווה בקולונדה. בין הבניינים יפותחו מרחבים מגוונים למעבר ושהיית הציבור. בתכנית נכלל דיור בהישג יד במחיר מופחת בהתאם לתוספת השיטית לחוק התכנון והבניה ולמדיניות הוועדה המקומית.

התכנית מקצה מגרש למבנים ומוסדות ציבור בחלקה הדרומי בשטח של כ- 2 דונם, וכן מרחיבה את הרחובות דרך השלום ורחוב עמישב באמצעות הרחבת זכות הדרך ובנוסף קביעת זכות מעבר לאורכם, כמו כן קובעת שטחי ציבור פתוחים ושטח פתוח פרטי בזכות מעבר, המאפשרים מעבר בין דרך השלום ורחוב עמישב.

התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית ותואמת את תכנית המתאר המקומית תא/5000.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תא/מק/5135-התחדשות דרך השלום 93 - 101

מספר התכנית 507-1221969

1.2 שטח התכנית 13.212 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (19), 62 א (2), 62 א (3), 62 א (א) 62 א (4), 62 א (5), 62 א (9), 62 א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
תל אביב-יפו
קואורדינאטה X 181723
קואורדינאטה Y 663306

1.5.2 תיאור מקום

רחוב נוסף- רחוב 1369.

גבולות התכנית:

מצפון: חלקה 35 בגוש 6164

מדרום: רחוב מרטון ארנסט

ממזרח: רחוב עמישב

ממערב: רחוב דרך השלום

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	דרך השלום	101	
תל אביב-יפו	דרך השלום	97	
תל אביב-יפו	דרך השלום	99	
תל אביב-יפו	דרך השלום	93	
תל אביב-יפו	דרך השלום	95	
תל אביב-יפו	עמישב	28	
תל אביב-יפו	עמישב	32	
תל אביב-יפו	עמישב	26	
תל אביב-יפו	עמישב	24	
תל אביב-יפו	עמישב	30	
תל אביב-יפו	רחבת מרטון ארנסט		

שכונה תל-חיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק	36-40, 93	71

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 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

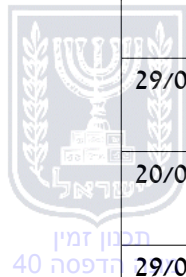


תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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>תמא/4/2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<u>תמא/23/א/4/2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4/2. הוראות תכנית תמא/23/א/4/2 תחולנה על תכנית זו.	6689	1096		07/11/2013
<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>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/3380</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/3380. הוראות תכנית תא/3380 תחולנה על תכנית זו.	5495	1898		16/02/2006
<u>507-0271700</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507-0271700 (תא/מק/צ) ממשיכות לחול.	7304	8757		18/07/2016
<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>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ע/1 ממשיכות לחול. האפשרות למגורים, משרדים, חדרי משחקים בקומת המרתף	5264	1594		15/01/2004

				המוצמדים לדירות הקרקע שמעל לא תחול.		
20/08/2007		3996	5705	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ג/1 ממשיכות לחול. זכויות הבניה, הקומות, יחידות הדיור ותכנית לא יחולו בנוסף.	שינוי	<u>תא/ג/1</u>
15/04/2019		9921	8200	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507-0535294 (תא/4241) ממשיכות לחול.	שינוי	<u>507-0535294</u>
11/02/1960		860	138	תוכנית תא/306 לא תחול בתחום תוכנית זו.	החלפה	<u>תא/306</u>
05/08/1954			364	תוכנית תא/367 לא תחול בתחום תוכנית זו.	החלפה	<u>תא/367</u>
31/01/1957		533	521	תוכנית תא/367 א לא תחול בתחום תוכנית זו.	החלפה	<u>תא/367 א</u>
29/04/1965		1748	1177	תוכנית תא/880 לא תחול בתחום תכנית זו	החלפה	<u>תא/880</u>
20/03/1969			1514	תוכנית תא/1043 לא תחול בתחום תוכנית זו.	החלפה	<u>תא/1043</u>
29/08/1991		3585	3916	תכנית תא/2399 לא תחול בתחום תכנית זו.	החלפה	<u>תא/2399</u>
10/05/2006		4150	5526	תכנית תא/3440 לא תחול בתחום תכנית זו.	החלפה	<u>תא/3440</u>
22/02/1951		677	143	תוכנית תא/ K לא תחול בתחום תוכנית זו.	החלפה	<u>תא/ K</u>
06/11/1975		436	2163	תוכנית תא/1658 לא תחול בתחום תוכנית זו.	החלפה	<u>תא/1658</u>



1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					ברק ציפור		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		ברק ציפור		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	טבלאות הקצאה ואיזון		16	08/01/2025	גלעד לוקר	10: 58 16/01/2025	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	נספח עצים בוגרים	1: 500	1	27/07/2025	אורי מאירוביץ'	11: 06 27/07/2025	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 500	1	12/09/2024	דן שלזינגר	14: 16 20/11/2024	לא
בינוי	רקע	נספח מס' 1 - נספח בינוי	1: 500	1	03/11/2024	ברק ציפור	09: 22 05/11/2024	לא
סביבה ונוף	רקע	נספח מס' 2 - נספח נוף	1: 250	1	12/09/2024	מיכל דואני	06: 08 15/09/2024	לא
תנועה	רקע	נספח מס' 3 - נספח תנועה	1: 500	1	09/01/2025	אייל קראוס	12: 43 13/01/2025	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	נספח מס' 4 - סקר עצים בוגרים		47	12/09/2024	אורי מאירוביץ'	06: 10 15/09/2024	לא
ניקוז	רקע	נספח מס' 5 - נספח ניקוז וניהול מי נגר- מלל		26	01/08/2024	אלון ברש	13: 00 05/08/2024	לא
ניקוז	רקע	נספח מס' 5 - נספח ניקוז	1: 500	1	01/08/2024	אלון ברש	13: 01 05/08/2024	לא

						וניהול נגר		
לא	12: 59 05/08/2024	אלון ברש	01/08/2024	9		נספח מס' 6 - נספח מים וביוב-מלל	רקע	ביוב
לא	12: 59 05/08/2024	אלון ברש	01/08/2024	1	1: 500	נספח מס' 6 - נספח מים וביוב	רקע	ביוב
לא	12: 12 18/09/2024	רון לשם	17/09/2024	125		נספח מס' 7 - נספח סביבתי	רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	08: 30 05/05/2024	רון לשם	31/03/2024	18		נספח מס' 8 - נספח אנרגיה	רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	10: 59 16/01/2025	גלעד לוקר	08/01/2025	24		נספח מס' 9 - נספח עקרונות הקצאה ואיזון	רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	09: 44 29/07/2024	גלעד לוקר	31/03/2024	20		נספח מס' 10 - דו"ח כלכלי	רקע	חוות דעת כלכלית

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	פרטי	אמיר בראשי		אורון נדל"ן בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	6	08-9464616	amirb@oron-group.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 40**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	אמיר בראשי		אורון נדל"ן בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	6	08-9464616	amirb@oron-group.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ברק ציפור		צפור גרשון- צפור ברק אדריכלים	תל אביב- יפו	מרכז בעלי מלאכה		03-5189426	mail.zippor@zippor.co.il
אגרונום	אגרונום	נועם ביבי		פתילת המדבר בע"מ	כוכב יאיר	נוף הרים צור יגאל	16	052-8490001	noam@ptilat-hamidbar.co.il
יועץ תשתיות	יועץ תשתיות	אלון ברש		סירקין בוכנר קורבג	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	office@sbk-eng.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	מיכל דואני		נופים - תכנון, ניהול ועיצוב בע"מ	יקנעם (מושבה)	(1)		077-5337908	
שמאי מקרקעין	שמאי	גלעד לוקר	1822	לוקר-שמעון כלכלה	רמת גן	דרך אבא הלל	7	052-3235530	gilad@lo-sh.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 40

					ושמאות מקרקעין בע"מ				
	02-6427684	36	הנטקה	ירושלים	לשם-שפר איכות סביבה בע"מ		רון לשם	יועץ סביבתי	יועץ סביבתי
kcroads@kcroads.co.il	02-5011730	22	בית הדפוס	ירושלים	קראוס חן		אייל קראוס	יועץ תחבורה	יועץ תנועה
dan@dnts.co.il	03-9523332		(2)	ראשון לציון	שלזינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	644	דן שלזינגר	מודד	מודד

(1) כתובת: יקנעם (המושבה) 2060000, תד 97.

(2) כתובת: רחוב החומה 12 ראשון לציון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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
בנייה מרקמית	מבנה או רצף מבנים בגובה התואם להגדרת "בניין גבוה" על פי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, המציב/ים דופן בנויה ורציפה ככל הניתן לרחובות ולכלל החללים הציבוריים, וגובהם אינו עולה על 9 קומות ברוטו הכוללות קומת קרקע וקומת גג משותף מגוון ופעיל.
גג מועיל	מפלס הגג של קומת הגג או קומת המגורים העליונה, יהיה גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול"), בהתאם למפרטי הביצוע לגגות שיאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
גובה קומה	גובה קומה כפי שיחושב ממפלס הרצפה ועד מפלס הרצפה של הקומה שמעליה, כולל כל המערכות הטכניות, אלמנטים קונסטרוקטיביים וכדומה.
דיוור בהישג יד (דב"י)	דיוור להשכרה במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, המדיניות העירונית לנושא ולהוראות תוכנית זו.
חזית מסחרית	חזית פעילה לרחוב המאפשרת שימושים כגון מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי ומבואות כניסה למבני המגורים. לפחות 70% מאורך החזית תאפשר פעילות לקהל הרחב באמצעות ריבוי כניסות ושקיפות. מסומנת בתשריט בקו סגול רצוף.
מבנה מורכב	כלל המבנים בתחום התכנית העונים להגדרת בניין "רב קומות" כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה ו/או בניין ובו 40 יח"ד ומעלה.
מבנה 1	בנייה מרקמית כהגדרתה בסעיף זה, בסמוך לרחוב עמישב ותא שטח 1B כמפורט בנספח הבינוי.
מבנה 2	בנייה מרקמית כהגדרתה בסעיף זה, בסמוך לרחוב עמישב כמפורט בנספח הבינוי.
מבנה 3	בנייה מרקמית כהגדרתה בסעיף זה, בסמוך לרחוב עמישב כמפורט בנספח הבינוי.
מבנה 4	בנייה מרקמית כהגדרתה בסעיף זה, בסמוך לרחוב עמישב ותא שטח 10 כמפורט בנספח הבינוי.
מבנה 5	מגדל כהגדרתו בסעיף זה, בסמוך לדרך השלום ותא שטח 10 כמפורט בנספח הבינוי.
מבנה 6	בנייה מרקמית כהגדרתה בסעיף זה, בסמוך לדרך השלום כמפורט בנספח הבינוי.
מבנה 7	מגדל כהגדרתו בסעיף זה, בסמוך לדרך השלום ותא שטח 1B כמפורט בנספח הבינוי.
מגדל	מבנה עד 19 קומות ברוטו הכוללות קומת קרקע, קומת גג וקומה טכנית ככל שתדרש.
מגורים	שימושי מגורים כולל דיוור בהישג יד.
מסחר	מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי ואשר לדעת הוועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה לרבות מסעדות, בתי קפה, בתי מרקחת, מרפאות, מכוני כושר, חנויות, סניפי בנק וכו'.
מפלס קומת הקרקע	מפלס דרך השלום יהיה מפלס קומת הקרקע הקובע לעניין חישוב זכויות ומספר הקומות והשימושים למבנים עם חזית על דרך השלום, מפלס רחוב עמישב יהיה מפלס קומת הקרקע הקובע לעניין חישוב זכויות ומספר קומות למבנים עם חזית על רחוב עמישב.
קולונדה	חלל מכוסה תקרה (רצועה מפולשת) שקוע בתוך נפח הבינוי, עם או בלי עמודים,

בקומת הקרקע, בעומק שלא יפחת מ-4 מטרים ובגובה קומת הקרקע, הנמצא ברצף אחד עם מפלס המדרגה הגובלת תוך שמירה על רציפות מעבר בתחום שטח זה ובינו לבין המדרגה הגובלת. בשטח תרשם זכות מעבר לטובת הציבור.	
קומת גג משותף מגוון ופעיל	הקומה העליונה קומה 9, במבנים 1, 2, 3 ו-4 בתוכנית זו, תהיה קומת גג בלבד. קומה זו תהיה קומה חלקית או ללא בנייה כלל למעט מבנה המוצא לגג ומתקנים טכניים, ותפותח ותעוצב כגג מגוון ופעיל בשימוש משותף, ללא יחידות דיור, וכפי שמפורט בהוראות תוכנית זו.
שטח כולל	סך הזכויות במ"ר הכולל שטחים עיקריים ושטחי שירות.
תכסית	היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות, אך לא כולל אלמנטי הצללה.

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 עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000, זאת על ידי הריסת 5 מבני מגורים טוריים והקמת 7 מבנים (שני מגדלים עד 19 קומות ו-5 מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות) הכוללים סך הכל עד 420 יחידות דיור. כמו כן, קביעת חזית מסחרית לדרך השלום ולשטח ציבורי פתוח, הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור, קביעת שטחים ציבוריים פתוחים, קביעת שטח פרטי פתוח בזכות מעבר, הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורחוב עמישב, קביעת זכות מעבר בייעוד מגורים והסדרת חניה תת קרקעית למגורים, למסחר ולשטחי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- קביעת הוראות לפינוי והריסה של חמישה מבני מגורים טוריים קיימים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, הכוללים 169 יחידות דיור וכ-20 יחידות מסחר, והקמת עד 420 יחידות דיור ב-7 מבנים חדשים בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000.
- קביעת ייעודים "מגורים ד'", "מבנים ומוסדות ציבור", "שטח ציבורי פתוח", "שטח פרטי פתוח" ו-"דרך מוצעת" ושימושי קרקע וקביעת הוראות לגביהם.
- קביעת זכויות בנייה כמפורט בסעיף 5.
- קביעת 10% לפחות מסך יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה וב-40% הנחה, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית.
- קביעת הוראות בינוי לשבעה מבנים בני 9 ו-19 קומות, הכוללות גובה, קווי בניין, קומות ותכסית.
- קביעת הוראות לגג משותף מגוון ופעיל לרווחת הדיירים בקומות הגג של המבנים המרקמיים.
- קביעת שימושי מסחר והוראות לחזית מסחרית לאורך דרך השלום והשטח הציבורי הפתוח.
- קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף, לרבות הנחיות לשימור עצים.
- קביעת הוראות ליצירת זכות מעבר למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה.
- הרחבת רוחב זכות הדרך לדרך השלום ורחוב עמישב.
- קביעת הסדרי תנועה וחניה.

13. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא וניהול נגר.

14. קביעת תנאים בהליך רישוי לרבות הוראות לעריכת תכנית בינוי ופיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1A
מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח ציבורי פתוח	10, 11
שטח פרטי פתוח	1B
דרך מוצעת	21, 22

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	2
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	11
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	10
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	1A
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	1B
חזית מסחרית	מגורים ד'	1A
להריסה	דרך מוצעת	21, 22
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
להריסה	מגורים ד'	1A
להריסה	שטח פרטי פתוח	1B
להריסה	שטח ציבורי פתוח	10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	21, 22
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	1B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	10, 11

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	517	3.91
מגורים א'	10,785	81.63
שצ"פ	1,910	14.46
סה"כ	13,212	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	690.41	5.23
מבנים ומוסדות ציבור	1,972.23	14.93
מגורים ד'	7,562.72	57.23
שטח פרטי פתוח	571.09	4.32
שטח ציבורי פתוח	2,417.13	18.29

100	13,213.58	סה"כ
-----	-----------	------



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. קומת קרקע: א. שימושים נלווים עבור כלל השימושים בבניין. ב. שימושי מסחר. ג. שימושי מגורים. ד. שימוש בחלק מדירת המגורים למשרד אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד לסביבתו. ה. מחסנים במפלס קומת הקרקע יותרו לצרכי המסחר בלבד. 2. מעל קומת הקרקע: א. שימושי מגורים. ב. שימוש בחלק מדירת המגורים למשרד אשר המשתמש מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד לסביבתו. 3. קומת הגג: א. שימושים נלווים עבור כלל השימושים בבניין לרבות מתקנים, מערכות וחדרים טכניים. ב. במבנים 5 ו-7 כהגדרתם בסעיף 1.9: שימושי מגורים. ג. במבנים 1, 2, 3, 4 ו-6 כהגדרתם בסעיף 1.9: גג משותף מגוון ופעיל לרווחת הדיירים, לרבות מועדון דיירים, פרגולות להצללה, שטחי כושר ופנאי, פינות ישיבה, פיתוח, גינון, מתקני משחק. 4. מתחת למפלס הקרקע: א. בקומת המרתף העליונה: כל השימושים המותרים מעל למפלס הקרקע, למעט דירות מגורים ושימושים רגישים. יותרו שטחים משותפים לרווחת הדיירים. שימושים עיקריים בתת הקרקע יהיו לשיקול דעת הועדה המקומית, ובכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ואישור המשרד להגנת הסביבה ובתנאי שלא פוגעים בשימושים הנדרשים בתת הקרקע. ב. חנייה, שטחי תפעול, אחסנה, לוגיסטיקה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. קומת קרקע: א. חזית מסחרית כמסומן בתשריט וכהגדרתה בתכנית זו. ב. שימושי מסחר יותרו בחזית המבנים הפונים לדרך השלום. ג. מפלס קומת הקרקע ילווה בהתאמה את המדרכה הגובלת, תוך שמירה על רציפות מעבר ונגישות מיטבית להולכי רגל ורוכבי אופניים. ד. בחזית דרך השלום תבנה קולונדה כהגדרתה בתכנית זו. 2. דירות במפלס הקרקע: דירות מגורים יותרו בחזיתות הפונות לשטח מרחב התכנון הפנימי בין הבניינים, והן לא יותרו בחזיתות שפונות לדרך השלום, לרחוב עמישב ולשטח הציבורי הפתוח. תותר הקמת דירות בקומת הקרקע ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: א. לא יותרו דירות גן.

- ב. לא תותר הצמדת שטחים פתוחים ו/או חצרות לדירות, למעט מרפסות בתכנית המרפסות בקומה הטיפוסית שיכללו במניין שטחי המרפסות.
- ג. לא תותר יציאה וכניסה מן הדירות אלא אך ורק מהמבואה הראשית.
- ד. מפלס הדירות יהיה מוגבה ממפלסי הפיתוח סביבן, אך לא יעלה על 0.5 מטר ממפלס הפיתוח מחוץ לדירה.
- ה. לא יותרו הצמדה וחיבור שטחים בקומת המרתף העליונה לדירות הקרקע.

3. כניסות:

- א. מפלס הכניסה הקובעת של כל בניין יקבע בתכנית בינוי ופיתוח.
- ב. הכניסות לבנייני המגורים יהיו מדרך השלום ומרחוב עמישב או בקרבה ישירה אליהם, ולא מהחצר הפנימית.

4. מספר קומות:

- א. במבנים 5 ו-7 כהגדרתם בסעיף 1.9 עד 19 קומות ברוטו. מספר הקומות כולל קומת קרקע, קומות טיפוסיות, קומת גג וקומה טכנית ככל שתדרש.
- ב. במבנים 1, 2, 3, 4 ו-6 כהגדרתם בסעיף 1.9 עד 9 קומות ברוטו. מספר הקומות כולל קומת קרקע, קומות מגורים טיפוסיות וקומת גג משותף מגוון ופעיל.

5. גובה קומות (ברוטו) יהיה כמפורט להלן:

- א. גובה קומת קרקע בחזית דרך השלום ורחוב מרטון ארנסט, כולל יציע (ככל שיתוכנן), לא יפחת מ-4.5 מטרים ולא יעלה על 6 מטרים.
- ב. גובה קומת קרקע בחזית רחוב עמישב לא יעלה על 5 מטרים.
- ג. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.6 מטרים.
- ד. גובה קומת מגורים עליונה לא יעלה על 4.5 מטרים.
- ה. גובה קומת מרתף עליונה לא יפחת מ-4.5 מטרים ולא יעלה על 7 מטרים.
- ו. הגובה הסופי ייקבע בהתאם למדיניות העירונית בנושא ובכפוף לפרמטרים הנדסיים, עיצוביים שימושים וכו' במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.

6. מגורים:

- א. בתחום התכנית יותרו עד 420 יחידות דיור.
- ב. שטח דירה לא יפחת מ-40 מ"ר (שטח עיקרי + מרחב מוגן דירתי, או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה).
- ג. תמהיל שטחי הדירות:

- לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו בשטח של עד 64 מ"ר.
- לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו בשטח של 65-85 מ"ר.
- לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו בשטח של 86-105 מ"ר.
- לפחות 10% מיחידות הדיור יהיו בשטח של מעל 105 מ"ר.
- הדירות בכלל התכנית ובכל מבנה יתוכננו במגוון גדלים.

7. דיור בהישג יד (דב"י):

- א. לפחות 10% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה על שינויי ולמדיניות העירונית התקפה בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.
- ב. תמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיה מגוון.



ג. שטחן הממוצע של יחידות הדיור בהישג יד יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל הדירות בתכנית.
ד. יחידות הדיור תמוקמנה במגוון קומות וכיוונים, או במקבץ, זאת בהתאם למדיניות העירונית לנושא.

8. מרחקים מינימליים בין הבניינים:

א. המרווח בין בניה מרקמית ומגדל כהגדרתם בסעיף 1.9 לא יפחת מ-10 מטרים.

ב. המרווח בין בניה מרקמית לבניה מרקמית לא יפחת מ-7.5 מטרים.

ג. המרווח הפנימי בין הבניינים שלאורך דרך השלום ולאורך רחוב עמישב לא יפחת מ-10 מטרים.

ד. המרווחים ימדדו מהמישור החיצוני ביותר של המבנה. קו מישור זה יכלול כל אלמנט בנוי לרבות מרפסות, בליטות וכל אלמנט אחר.

ה. יתאפשר להצמיד מבנים (לדוגמה מגדל עם אגף בנייה מרקמית) או להקים קומת מסד לאורך דרך השלום כפי שמוצג בנספח הבינוי, במידה וכך יתאפשר מרווח 0 בין המבנים לצורך הצמדתם.

ו. מרווחים סופיים בין המבנים יאושרו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.

ב

בינוי

המשך סעיף הוראות בינוי

9. תכסית קומה עליונה למגורים:

במבנים 1, 2, 3, 4 ו-6 כהגדרתם בסעיף 1.9, תכסית הקומה העליונה למגורים שמתחת לקומת הגג הפעיל, לא תפחת מ- 80% מתכסית בקומה הטיפוסית במבנה.

10. פריסת השימושים:

א. יותר חיבור יחידות מסחר מעל הקרקע לקומת המרתף העליונה, בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה לשימוש עיקרי בתת הקרקע.

ב. הבינוי יבטיח ככל הניתן מניעת מטרדים הדדיים, לרבות: הפרדת כניסות, מבואות ומערכות תנועה אנכית, הפרדת פתרונות תנועה וחניה, פתרונות למניעת מטרדים אקוסטיים בין השימושים, השפעת קרינה וכולי.

ג. תובטח הפרדה ככל הניתן של מערכות לרבות מערכות תשתית, הפרדת פתרונות תברואה ואצירת אשפה.

ד. מתקנים וחללים טכניים לא ימוקמו כלפי חזיתות קדמיות ו/או כלפי המרחב הציבורי ככל הניתן.

11. מרפסות:

א. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של כל המרפסות למגורים כולל מרפסות גג מקורות לא יעלה על 10 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

ב. ניתן לבחון במסגרת תכנית בינוי ופיתוח הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף יהיה מתוך השטחים העיקריים המותרים בתכנית.

ג. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין.

ד. לא תותר סגירת מרפסות.

ה. גגות תקרת החנויות יוכלו לשמש כמרפסות גג לדירות בקומה הראשונה, מרפסות גג מקורות יחושבו במסגרת שטחי המרפסות.

ו. שטחי המרפסות ומיקומן ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.



ג

בינוי

סימון מהתשריט : חזית מסחרית

12. סימון מהתשריט : חזית מסחרית

חזית מסחרית מסומנת בתשריט בקו סגול רצוף.

1. במקומות בהם מסומן בתשריט חזית מסחרית תחויב חזית מסחרית כהגדרתה בתכנית זו. תותר גמישות מינימלית באחוז החזית הפעילה לעת תכנית בינוי ופיתוח, עבור תכנון מיטבי לשילוב החזית הפעילה והכניסות למגורים, לשיקול דעת הועדה המקומית.

2. החזית המסחרית תתוכנן באמצעות שקיפות וריבוי פתחים.

3. השטחים בחזית המסחרית יהיו בגישה ישירה מהרחוב להבטחת חזית פעילה ורציפה.

4. הכניסות לשטחים המסחריים ולמבואות המגורים תהיינה נפרדות ותמוקמנה כלפי הרחוב.

5. בקומת הקרקע של תאי השטח המבונים בחזית מסחרית תותר הקמת יציע (גלריה) כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה. שטחי היציע יחושבו מתוך סך שטחי הבנייה במגרש וישמשו למסחר בלבד.

6. המרווח הקדמי בין גבול המגרש לבין החזית המסחרית יתוכנן כהמשך רציף ונגיש של המדרכה, באופן המבטיח תנועה חופשית של הולכי רגל ללא גדרות ומעקות וללא מדרגות. בשטח זה תירשם זכות מעבר למעבר ולשהייה של הולכי רגל ורוכבי אופניים בהתאם להוראות סעיף 6.3.3 - "זכות מעבר".

7. בתחום המרווח הקדמי תותר הצבת שולחנות וכסאות למסחר בתחום הקולונדות או קירוי החוץ, בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים בעירייה.

8. החזית המסחרית תקורה לטובת הגנה על המשתמשים, באמצעות קולונדה או נסיגה בקומת הקרקע, עם או ללא עמודים במישור החזית, כפי שייקבע בתכנית בינוי ופיתוח.

9. במקרה של הקמת קולונדה בחזיתות המסחריות, יישמרו התנאים הבאים :

א. רוחב הקולונדה לא יפחת מ-4 מטרים ברוטו.

ב. תרשם זכות מעבר למעבר ושהייה בתחום הקולונדה עד לקירות המבנה.

ג. ריצוף שטחי הקולונדה יהיה המשכי למדרכות, הן בגבהים והן בסוג הריצוף.

10. חובה בכל מבנה הכולל חזית מסחרית לתכנן ולהקים פיר ארובה פנימי, לטובת האפשרות להפעלת בתי אוכל במפלס הרחוב. לכל עסק תהיה אפשרות להתחבר לפיר וארובה שבמבנה. פתרון הנידוף יתייחס למרחק והפרשי גבהים בין המבנים.

13. מרתפים

א. קווי הבניין למרתפים יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים.

ב. לא תותר הוצאת אוויר מרתפים מתחת לגובה 3.5 מ' מפני הקרקע לכיוון שטחי הציבור הפתוחים ולמבני ציבור, לזכות המעבר לאורך הרחובות או בזכות מעבר בחלק הפנימי של מרחב התכנון.

ג. ככל שתידרש השפלת מי תהום לצורך חפירת מרתפים, יידרש לשם כך אישור רשות המים.

14. גגות :

א. יתוכנן גג מועיל בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות הפנויים ממערכות טכניות. מפרטי הביצוע יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר. המערכות הטכניות יתוכננו בשטח מינימלי לטובת תכנון הגג המועיל.

ב. קומות הגג במבנים 1, 2, 3, 4 ו-6 :

1. יפותחו גגות משותפים מגוננים ופעילים כהגדרתם בסעיף 1.9 להוראות אלה.

2. על גבי הגגות יותרו פרגולות ו/או חממות ו/או סגירות חורף. אופי הסגירות ייקבע בתוכנית בינוי ופיתוח.

3. הנגישות לגגות תהיה באמצעות המדרגות הראשיות ומעלית.

4. הגגות יירשמו כרכוש משותף לטובת דיירי הדירות באותו בניין.

5. מעל האזורים הפעילים הפתוחים בגגות לא תותר הקמת מבנים או מתקנים טכניים למעט תאים פוטו-וולטאים ו/או דודים וקולטי שמש, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש על פי התכנון ועל פי כל דין.

6. תותר הקמת מתקנים טכניים בקומת הגג ומעליה, אשר ישתלבו כחלק מהעיצוב הכללי של המבנה ותובטח הסתרתם מהרחוב, ובכפוף לחוות דעת אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה. ככל שהמתקנים יותקנו בקומה טכנית, זו תיחשב במסגרת מניין הקומות. לא יוצבו מתקנים טכניים על הגגות באזורים הפעילים הפתוחים.

15. הוראות נוספות :

א. פינוי אשפה : פתרון פינוי האשפה יוצע בקונטור המבנים ויקבע סופית בתכנית בינוי ופיתוח.

ב. מחסנים : תותר הקמת והצמדת מחסנים דירתיים בתת הקרקע בלבד ובשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ליחידת דיור.

פיתוח ונוף

ד

1. מפלס הקרקע יתוכנן לנגישות נוחה מהרחובות הגובלים. בכל מפגש בין מבנה לשטח פתוח יש להקפיד על גישה ישירה על ידי התאמת המפלסים ככל הניתן.

2. השטח שבין הבניינים יפותח כשטח רציף ומגוון ללא אמצעי תיחום וברציפות לרחובות הגובלים. השטח יפותח כהמשכי ונגיש לאור הפרשי הטופוגרפיה המשתנים מדרך השלום אל רחוב עמישב.

3. המרווח הקדמי יהיה המשכי למפלס המדרכה. שטחי זכות מעבר המשמשים להרחבת מדרכות, בין אם בחזית מסחרית ובין אם לאו, יהיו בפיתוח ועיצוב זהים למדרכה הציבורית.

4. רוחב המעברים הפנוי מכל מכשול בשטחים בזכות מעבר לא יפחת מ-2.5 מטרים לצורך הבטחת רצף הליכה.

5. מפלסי הכניסה למבני המגורים יהיו במפלס המדרכות ובשיפוע קל. כל שינוי מפלסי יתבצע בתחום המבנים.

6. בשטח הפתוח יותרו נטיעות ועצים, גינות, ריהוט גן, פרגולות, עמודי תאורה, ריצוף ו/או חיפויי קרקע שונים, שבילים ורחבות, מתקני אופניים, מערכות ותשתיות, רחבות כיבוי אש וכדומה.

7. רחבות להולכי רגל, מדרכות הרחובות והשטחים הפתוחים יאפשרו בתי גידול לעצי צל.

8. עומק בתי גידול מעל לחניון יבטיחו שגשוג עצי צל בוגרים בהתאם למדיניות עירונית תקפה.

9. פיתוח השטחים הפתוחים, מיקום והיקף בתי הגידול יקבעו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח ובהתאם למדיניות העירונית.

10. שיפועי קרקע בהיקף הבניין יהיו ככל הניתן המשך רצוף של מפלס הרחוב עם שיפועים

	המתחייבים לטובת ניקוז נגר עילי. 11. החצר הפנימית תתוכנן באופן כוללני במטרה לשמש את כלל מרחב התכנית. הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשולים מכל סוג שהוא ייבחנו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח. 12. ככל שיתוכננו חדרי שנאים מתחת לשטחים הפתוחים לא יותקן ריהוט גן, פרגולות ליד/מעל.	
ה	זכות מעבר סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר רגלי 1. תינתן זכות מעבר לטובת הציבור למעבר, שהייה ושימושים ציבוריים בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת, וכדומה, 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע בכל ימות השנה, בהרחבת הרחובות בהיקף התכנית (הרחבת דרך השלום ורחוב עמישב), ולאורך השטח הפתוח עד חזיתות המבנים, בכל שטח הקולונדה לדרך השלום ברוחב 4 מטרים, ובין המבנים בקרקע בחצר הפנימית, כמסומן בתשריט. אזורים אלה יפותחו כשטחים פתוחים ומגוננים כחלק מרצף הפיתוח הכולל של המרחב. 2. רוחב זכות המעבר לאורך רחוב עמישב לא יפחת מ- 3 מטרים בשטח המגרש, ולאורך דרך השלום לא יפחת מ- 4 מטרים בשטח המגרש, זאת בנוסף לשטח בזכות המעבר בשטחי הקולונדה בחזיתות המסחריות. 3. תחום זכות המעבר הכולל לא יפחת מ- 3 דונם סך הכל. מיקום, צורה וממדיו הסופיים יקבעו בתכנית בינוי ופיתוח. 4. באזורים שיוגדרו כזכות מעבר לטובת הציבור בתכנית בינוי ופיתוח לא יותרו פתחים להוצאת אוויר, פליטת אגוז גנרטור, והקמת חדרי שנאים. 5. תירשם זכות מעבר למעבר כלי רכב בתת הקרקע בתאי שטח מס' 1A ומס' 10 לצורך מעבר כלי רכב למרתפי תא שטח מס' 2 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.	
ו	הוראות כלליות תנועה: 1. לא תותר הקמה של יותר מרמפת גישה אחת לרכב למרתף החנייה בתחום התכנית. 2. גישה לרמפת הכניסה לרכבים תתאפשר מרחוב עמישב בלבד. 3. רמפת הגישה לחניון תתוכנן בתחום הבינוי ולא בשטח הפתוח כך שתהווה חלק ממעטפת הבניין. 4. מיקומה הסופי של הרמפה יקבע בתכנית בינוי ופיתוח.	
4.2	מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים	
	1. שימושים עבור המטרות הבאות: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מנהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול. 2. יותר שילוב של שימושים נלווים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה, באישור הוועדה המקומית ולאחר מתן חוות דעת מהנדס העיר. 3. יותר עירוב שימושים ציבוריים כנזכר לעיל בסעיף קטן 1. אופן שילוב ועירוב השימושים מבחינת היבטי הפיתוח, העיצוב והבינוי, יוצג לאישור מהנדס העיר. 4. שימוש מסחרי בהיקף כמפורט בהוראות טבלה 5.	
4.2.2	הוראות	

א

בינוי

א. הוראות בינוי :

1. הוראות בינוי בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700), למעט בנושאים שנקבעו בתכנית זו.
2. תותר הקמת מצללות ו/או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קירות.
3. שטחי מסחר ככל שיתוכננו, יכללו פתרונות מנדוף ככל ויוקם עסק המצריך זאת, ולשיקול דעת מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.
4. במידה וידרש חדר שנאים עבור המגרש הציבורי - הוא ימוקם תחת מגרש 1A למגורים.

ב. מרתפים :

תותר הקמת חניון, עם גישה דרך החניון של מגרש 1A למגורים. זכות מעבר למעבר כלי רכב בתת הקרקע אל המגרש הציבורי דרך השצ"פ תקבע בהתאם.

4.3**שטח ציבורי פתוח****4.3.1****שימושים**

1. שטחים פתוחים לרווחת הציבור לרבות גינות, שבילי הליכה וכו'.
2. פיתוח נופי לרבות נטיעות וגינון, ריהוט ופיסול גן ורחוב, מתקני ספורט, פנאי ומשחק, תאורה, שבילים ומדרכות, אזורי ישיבה, מתקני צל, אלמנטי מים, מעקות, קירות תומכים, אלמנטי פיתוח ונוי עיצוביים וכו'.
3. שטחים פתוחים לקליטה ו/או השהייה של מי נגר.
4. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
5. מתקני שירותים ציבוריים.
6. מתקנים טכניים ציבוריים תת קרקעיים וכיסויים מעל הקרקע ותשתיות ציבוריות תת קרקעיות, ומתקנים לאיסוף מי נגר כפי שיתואם בתכנית בינוי ופיתוח.
7. מתקנים המאפשרים פעילויות נלוות לשימושים בס"ק 1-6 לעיל.
8. זכות מעבר לרכב בתת הקרקע תתאפשר לטובת גישה כלי רכב למרתפי מגרש 2 (מבנים ומוסדות ציבור) והשימושים שבו. לא תותר חנייה בתחום זכות המעבר.

4.3.2**הוראות**

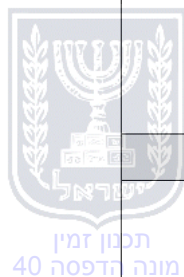
א

פיתוח ונוף

1. השטח יפותח באופן המשכי ורציף, לזכות המעבר בתא שטח 1A, לגבולות התכנית ולמגרש עצמו, ובהתאם להפרשי הטופוגרפיה הקיימים.
2. פיתוח ועיצוב השטח הציבורי הפתוח, לרבות מפלסי הפיתוח, הצללה, נטיעות, עיצוב המבנים והמתקנים והסתרתם וכולי, ייקבעו בתכנית בינוי ופיתוח בהתאם להנחיות העירייה.

4.4**שטח פרטי פתוח****4.4.1****שימושים**

1. שטחים פתוחים לרווחת הציבור לרבות גינות, שבילי הליכה וכו'.
2. פיתוח נופי לרבות נטיעות וגינון, ריהוט ופיסול גן ורחוב, מתקני ספורט, פנאי ומשחק, תאורה, שבילים ומדרכות, אזורי ישיבה, מתקני צל, אלמנטי מים, מעקות, קירות תומכים, אלמנטי פיתוח ונוי עיצוביים וכו'.



3. שטחים פתוחים לקליטה ו/או השהייה של מי נגר.
4. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.
5. רחבה עירונית מרוצפת ו/או מחלחלת.
6. מעבר רכב חירום כפי שייקבע בתכנית בינוי ופיתוח.
7. ריהוט למסחר באזורים ייעודים שיוגדרו לכך בתכנית עיצוב ופיתוח בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.

4.4.2

הוראות

פיתוח ונוף

א

1. השטח יפותח באופן המשכי ורציף, לזכות המעבר בתא שטח 1A, לגבולות התכנית ולמגרש עצמו, ובהתאם להפרשי הטופוגרפיה הקיימים.
2. פיתוח ועיצוב השטח הפרטי הפתוח, לרבות מפלסי הפיתוח, עיצוב המבנים והמתקנים והסתרם וכולי, ייקבעו בתכנית בינוי ופיתוח בהתאם להנחיות העירייה.
3. לא תותר התקנת חדרי שנאים המשמשים את המגרשים הפרטיים בייעוד זה וכל מעבר תשתיות מעל ומתחת לפני הקרקע.
4. לא יוצבו ריהוט גן, מתקני משחק וספורט ליד/ מעל חדרי שנאים, ככל שיתוכננו.
5. לא תתאפשר בנייה מעל לקרקע ו/או הבלטת מרפסות לשטחי השטח הפרטי הפתוח. תותר הקמת מצללות ו/או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קיר, אלו ייחשבו מכלל השטחים המותרים בטבלה 5.
6. יינטעו עצים נותני צל בסמוך לרחובות השלום ועמישב.
7. השטח יוצל על פי מדיניות הצל העירונית.
8. לפחות מחצית משטח השפ"פ יהיה בלתי מרוצף. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשפ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים תחת ריצופים קשיחים.
9. לא יותר הקמת חניון בתא שטח זה.

4.5

דרך מוצעת

4.5.1

שימושים

1. כל השימושים המותרים בדרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
2. תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
3. רחבות כיבוי אש.

4.5.2

הוראות

פיתוח ונוף

א

הוראות פיתוח

1. כניסות רכב למגרשים יבוצעו במפלס המדרכה באופן שיבטיח את רציפותה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
				גודל מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי						שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	
מגורים ד'	מגורים ד'	1A	7562	26760	12600	(1) 33365		65	420	74	(2) 19	5	(3) 2	(4) 0	(5) 3	(6) 4	(7) 4200
מגורים ד'	מסחר			(8) 1300			400	800									
שטח פרטי	שטח פרטי	1B	571		(9)												
מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות	2	1972	(10) 6902	2958	(11)	8381	80		40	10	(12) 5	0	0	(13) 3	(13) 4	
שטח פרטי	שטח פרטי	10	404	10	(14)		(15) 488										
שטח פרטי	שטח פרטי	11	2013	10	(16)		(17) 40										

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:

- שטחי הבניה המוגדרים בטבלה זו ומספר יחידות הדיוור הינם מרביים. הגדלת היקף השטחים ו/או כמות יחידות הדיוור תהווה סטייה ניכרת.
 - לא יתאפשר ניווד שטחים (עיקרי או שירות) מתחת למפלס קומת הקרקע הקובע בהתאמה להגדרות תכנית זו, אל מעל מפלס קומת הקרקע הקובע, שינוי בהיקף שטחים אלו יהווה סטייה ניכרת.
 - זכויות בניה שלא יעמדו במסגרת הוראות תכנית זו לענין קווי בניה, תכנית, גובה מבנים, מרחקים בין מבנים וכדומה - יבוטלו.
 - שטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 10 מ"ר כפול מספר יחידות הדיוור כולל יחידות הדיוור בקומת הקרקע. שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר.
 - עבור שטחי בניה למבנים ולמוסדות ציבור בתא שטח 2:
- ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לעיקרי ולהיפך.
- יותר עד 10% שטחי בניה מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים נלווים.
- תותר המרת שטח לטובת שטחי מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש ובהתאם להוראות תכנית צ'.
- ו. לשיקול דעת הוועדה המקומית הסבת שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בקומת המרתף העליונה בהתאם לשימושים ולתנאים המפורטים בסעיף 4.1.1 לעיל, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי שירות נחוצים לבניין, ובכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

- ז. על גובה הבניין הקבוע במסמכי התוכנית גם למגורים וגם במבנה הציבור, תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מטרים מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית.
- ח. גובה קומת המגורים העליונה לא יעלה על 6 מ' במבנים 5 ו-7. לא תותר הבליטה של חדרים טכניים מעל גובה זה, למעט לטובת מתקן למנקי חלונות, המתקנים יוסתרו במלואם ע"י מעקה הגג העליון, מעל גובה בניה מקסימלי תותר תוספת של 2 מ' מעל גג עליון לטובת ארובות, אנטנות וכדומה.
- ט. מספר יחידות הדיור הכולל בתוכנית לא יעלה על 420. לפחות 10% מיחידות הדיור בתכנית ישמשו עבור דיור בהישג יד כמפורט בסעיף 4.1.2 א (5).
- י. ככל שיתוכנן מיוגן קומתי במקום דירתי, תותר המרה של הפרש השטחים בין המרחב המוגן הקומתי למרחב המוגן הדירתי לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה שטח הדירה העיקרי + ההפרש, ובלבד שלכל דירה יתווספו לכל היותר 8 מ"ר עיקרי. בהתאם לכך ישתנה השטח העיקרי הממוצע ליחידת דיור הקבוע בתכנית. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי מרחב מוגן דירתי לדירות הנסמכות על מרחב מוגן קומתי. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יחידות דיור.
- יא. חריגה ממספר הקומות כפי שמפורט לטבלה זו ובהתאם לסעיף ההגדרות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחים כוללים עבור כלל השימושים בתא השטח. בקומת המרתף העליונה תתאפשר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים לטובת שטחי מסחר, תמך למסחר ושטחים לרווחת הדיירים בלבד. מתוך שטחים אלו יוקצו לפחות 200 מ"ר לטובת מרחב משותף לרווחת כלל הדיירים כגון מועדון, מרחבי עבודה, חדר כביסה וכדומה. האמור יהיה בכפוף לשיקול דעת מהנדס העיר והועדה המקומית ובכפוף לאישור של הרשות העירונית לאיכות הסביבה. מימוש השטחים בתת הקרקע בתא השטח בכפוף לעמידה בסעיף 4.1.1 (4). לא יותרו הצמדה וחיבור שטחים בקומת המרתף העליונה לדירות הקרקע.
- (2) במגרש זה הוטמעה הקלה לנושא מספר הקומות, על כן תוספת קומות תהווה סטייה ניכרת.
- (3) קו בניין לכיוון תא שטח 10 בייעוד שטח ציבורי פתוח.
- (4) קו בניין לכיוון תא שטח 1B בייעוד שטח פרטי פתוח.
- (5) קו בניין קדמי לכיוון רחוב עמישב 3 מטרים.
- (6) קו בניין קדמי לכיוון דרך השלום בקומת הקרקע הכוללת קולונדה - 8 מטרים, קו בניין עילי - 4 מטרים. תותר הורדת עמודים קונסטרוקטיביים בקו הבניין העילי לכיוון דרך השלום לטובת הקולונדה.
- (7) שטחים עבור מרפסות מקורות או בלתי מקורות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין. שטח זה ייועד למרפסות בלבד וכל שימוש אחר בו ייחשב לסטייה ניכרת.
- (8) שטחים אלה הינם שטחים כוללים למסחר (עיקרי ושירות).
- (9) יותר שימוש בשטחי השירות של תא שטח 1A עבור מצללות או סככות צל.
- (10) מותרים בנוסף 1,972 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
- (11) ככל ויוחלט על הקמת חניון ציבורי יתווספו 3,451 מ"ר.
- (12) ככל ויוחלט על הקמת חניון ציבורי יתווספו 3 קומות.
- (13) קו בניין קדמי לדרך השלום 4 מטרים וקו בניין אחורי לרחוב עמישב 3 מטרים.
- (14) יותרו עד 404 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות. כל שימוש אחר מלבד הצללה בשטח זה יהווה סטייה ניכרת.
- (15) שטחים למעבר רכב לחיבור החניונים + 2% שטחים למתקני תשתית.
- (16) יותרו עד 2,013 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות. כל שימוש אחר מלבד הצללה בשטח זה יהווה סטייה ניכרת.
- (17) 2% לטובת שטחים למתקני תשתית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות תכנוניות****6.1.1****בינוי ו/או פיתוח**

א. שטחים פרטיים פתוחים:

חצרות הבניינים יקבעו בזכות מעבר עד קירות המבנים וישמשו כמרחב ציבורי לשימוש הדיירים והציבור הרחב. לא תותר הצמדת גינות פרטיות ליחידות דיור פרט למרפסות ולמרפסת גג המסחר.

ב. סככות פאנלים סולאריים:

על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית.

ג. מעבר צנרת סניטציה:

לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימות קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.

ד. פריקה וטעינה:

אזורי פריקה וטעינה יוקמו בתת הקרקע. ניתן יהיה לקבוע תחום פריקה וטעינה במתחמים סגורים ומבונים שאינם פונים לשימושים רגישים, באישור אגף תנועה ומהנדס העיר.

ה. הוראות פיתוח למרחב הציבורי ושטחי זכות מעבר:

1. במרחב הציבורי לא יוקמו גדרות ולא יותרו רמפות ומדרגות שלא לצורך. כל הפרשי הגובה יפתרו בתוך המגרשים או במבנים עצמם על ידי התאמת מפלסי הכניסה למפלס השטח הציבורי.
2. במדרגות לאורך הרחובות ישמרו גבהים שמאפשרים ניקוז גרביטציוני לכיוון אזורים מגוננים. יש להימנע מתיחום ערוגות באבן גן גבוהה שחוסמת כניסת נגר ממרחב מרוצף לנוף הרך.
3. בכניסה לחניון התת קרקעי יש לשמור על רצף המדרגה מול הכניסה.
4. יותקנו מתקנים לקשירת אופניים לרווחת הציבור בשטחים ציבוריים ומול בתי עסק.
5. בשטחים הנמצאים בתחום תחזוקה של העירייה פרטי הפיתוח יהיו בסטנדרט עיריית תל אביב יפו לשביעות רצון אדריכל העיר.
6. ריצוף המדרגה יהיה בסטנדרט עיריית תל אביב יפו מאבן שפה ועד גדר או חזית הבניין לשביעות רצון אדריכל העיר.

ו. קירות תומכים וגדרות:

קירות תומכים לגישור בין מפלסי קרקע יהיו בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.

ז. מערכות טכניות:

1. המערכות הטכניות השייכות למבנה כדוגמת גמל מים, ארונות חשמל ותקשורת, הידרנטים וכד' ימוקמו בנישות יעודיות/ארונות שקועים בדופן המבנה או בקיר רמפת הירידה לחניון. זאת על מנת למנוע הפרעה פיזית או ויזואלית במרחב הפתוח.
2. מתקנים וארונות תשתית עיליים קיימים בתחום התכנית יועתקו וימוקמו מחדש בתחום

המגרשים הפרטיים, באופן המשולב בשטח הבניה ובמקומות מוצנעים ומתאימים.
3. תעלות אוורור חניונים ישולבו בבניה ופתחיהם יהיו בגובה כנדרש. לא יופנו פתחי אוורור למעבר הולכי רגל, שטחי זכות המעבר, שצ"פ וכו'. בחינת אוורור מרתפים לכיוון זכות המעבר בחלק הפנימי של המתחם תבחן לעת תכנית בינוי ופיתוח.

עיצוב אדריכלי

6.1.2

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ותנאי לקבלת היתר חפירה ודיפון, הינו אישור מהנדס העיר לתכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית.
- ב. לשטחים בייעודים הציבוריים תוכן תכנית בינוי ופיתוח נפרדת בהתאם להנחיות שינתנו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ג. תכנית הבינוי והפיתוח תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ותכלול את הנושאים הבאים ונושאים אחרים שיימצאו נחוצים לצורך עמידה בתנאי הנחיות אלה:
1. זכות מעבר:
 2. הוראות בינוי:
 3. פיתוח ונוף:
 4. הוראות לפיתוח הנוף, קביעת מפלסי כניסה קובעת, מפלסי פיתוח, המדרכות והמעברים שבין המבנים.
 5. תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: קביעת אחוזי גינון מזערי משטח מגרש המגורים, הבטחת בטי גידול נפחיים לעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית ושילובם בתכנון הנופי, מיקום עצים, פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, הגדרת גודל העץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאוורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקיה בהתאם לסעיף 6.1.6 "איכות הסביבה", סעיף קטן ב' "חסכון במים". תכנון הצללה ונטיעות במרחב הציבורי יהיו על פי מסמך ההנחיות של עיריית תל אביב-יפו "צל במרחב הציבורי" ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה.
 6. מיקום ופיתוח הגגות המגוננים והפעילים בהתאם לסעיף 4.1.ג.
 7. עדכון של סקר העצים שיפרט שינויים בעקבות התכנון או המצב בשטח ככל שיידרש לעת עריכת תכנית בינוי ופיתוח.
 8. מספר ותמהיל שטח יחידות הדיור ברמת התכנית וברמת הבניין, תמהיל השטחים הסופי בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
 9. תמהיל ושטחי דירות בהישג יד ומיקומן בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
 10. מנגנוני אצירת אשפה ומיקומם מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לרבות אמצעים למיון והפרדת אשפה, קביעת מנגנון והסדרי הפינוי, בתיאום עם אגף התברואה.
 11. פריסת השימושים בקומת הקרקע, מיקום חדרי טכניים לרבות ארובות, פתחים ותריסי אוורור, מתקנים הנדסיים, מיקום חדרי טרפו, מסתורי כביסה, מאגרי גז, ניקוז ומים, מגופים ראשיים וכו', שטחים משותפים לדיירים, מסחר, אלמנטים עיצוביים כגון שילוט, יציאות מחניון וכו'.
 12. ניהול מי נגר:

הפרויקט יעמוד ביעדי שטחים פתוחים בהתאם למדיניות לתכנון בר קיימא העירונית וביעדי ניהול נגר ובכלל זה התקנת גג כחול/ ואו ירוק בחזית החמישית בהיקף התואם את תוצאות דו"ח ניהול הנגר והמדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפה לעת הוצאת ההיתר .

9. דרכים, תנועה וחנייה:

- א. קביעת מיקום הרמפה ושלביות ביצוע של המרתפים.
- ב. קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, פריקה וטעינה וכניסה לחניון.
- ג. נספח שבילי אופניים ואמצעי תחבורה זעירים (מיקרומוביליטי) מאושר על ידי הרשות לתנועה וחנייה. הנספח יכלול בין היתר את הנושאים הבאים: חיבור השבילים בתחום התכנית למערך השבילים הקיים והמתוכנן באזור מחוץ לגבולות התכנית, חציית שבילי האופניים את המסעות תהיה ברכיבה רציפה, תיתן עדיפות גבוהה לתכנון שבילים חד סטריים.
- ד. חניות אופניים: החניות יוצגו בשלב תכנית בינוי ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר והמדיניות העירונית התקפה בעת הגשת התכנית.
- ה. תיאום כלל נושאי התנועה מול אגף התנועה.
10. איכות סביבה:

הצגת פתרונות תכלול אוורור חניונים, נידוף שטחי מסחר ושימושים הכוללים מטבח ככל שיתוכננו, מיקום פליטת אגוז גנרטור, פתרונות נידוף/ פליטה/ מיקום נערכות מכניות יביאו בחשבון את הפרשי הגבהים בין המבנים, והשימוש בגגות כגגות משותפים מגוננים ופעילים ופתרונות אקוסטיים למערכות, פריקה וטעינה, מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת וכו', לאישור הרשות לאיכות הסביבה תל אביב יפו.

11. אנרגיה ובנייה ירוקה:

- הנחיות לתכנית בינוי ופיתוח: דו"ח ניהול אנרגיה ודו"ח מיקרו-אקלים (הצללות ורוחות) שיפרטו שינויים בעקבות התכנון או המצב בשטח לעת עריכת תכנית בינוי ופיתוח.
12. תכניות גגות משותפים מגוננים ופעילים לרבות פירוט השימושים המשותפים בשטחים בנויים בגגות והנחיות לפתרונות אקוסטיים למערכות מכניות על הגגות שיתייחסו גם להפרשי גבהים בין המבנים.

6.1.3 גובה מבנים בגין בטיחות טיסה

6.1.3

גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים ועזרי בניה לרבות ארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון/ מעקה הגג שתחושב בגובה האבסולוטי של המבנה.

6.1.4 חניה

6.1.4

א. תתאפשר רמפה אחת בלבד לחנייה תת קרקעית בכלל מרחב התכנון. מיקום הרמפה יעשה בנפח הבינוי בלבד. הגישה אל הרמפה תהיה מרחוב עמישב בלבד.

ב. חניית רכב פרטי:

1. תקן החניה למגורים יהיה תקן מרבי 0.8 חניות לכל יחידת דיור או בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
2. תקן החניה למסחר יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 50 מ"ר עיקרי בנוי או בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
3. תקן החנייה למבנים ומוסדות ציבור ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

ג. חניות רכב דו גלגלי יהיו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

ד. פריקה וטעינה תוסדר ככל הניתן בתחום המרתף, ובאישור אגף התנועה לעת הכנת תכנית



בינוי ופיתוח. ה. טעינת רכב חשמלי : 1. יש לעמוד בתקנות חוק התכנון והבנייה לעניין טעינה לרכב חשמלי [התקנת מקומות חניה] (תיקון התשפ"ב 2022). 2. יש להתקין תשתית טעינה 'יבשה' עבור 100% ממקומות החניה בפרויקט. תשתית טעינה תכלול מובלים כהגדרתם בתיקון התשפ"ב לחוק התו"ב (לעיל) מלו החשמל ועד לכל אחד ממקומות החניה. 3. יש להתקין קווי הזמנה מלוחות החשמל ועד ל-30% ממקומות החניה, כהכנה לחיבור עמדת טעינה עתידית. 4. חברת הניהול תקים בחניון מערכת ניהול טעינה דינאמית, המאפשרת חיבור למגוון רחב של דגמים ויצרנים. על המערכת להיות בעלת אפשרות שליטה מרחוק, בעלת כושר ניהול עומסים דינאמי, ויכולת תמחור דיפרנציאלי. ו. תהיה הפרדה פיזית במחסום בין החניות למסחר וציבור לבין החניות למגורים. ז. חניות אופניים וכלים זעירים : 1. תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה או המדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר בנייה, הגבוה מבין השניים, אך לא יפחת מ-2 מקומות חנייה לכל דירת מגורים. 2. במסגרת תוכנית בינוי ופיתוח יוצגו פתרונות לתנועת האופניים מקומות החניון אל מפלס הרחוב באמצעות רמפה ייעודית, מעליות ייעודיות או פתרון אחר שיאושר על ידי אגף התנועה ואדריכל העיר. 3. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח יוצג מיקום החניות במפלס הפיתוח בשטחים שבזכות מעבר לשיקול דעת הוועדה ובכל מקרה יובטח רוחב נקי למעבר הולכי רגל שלא יפחת מ-2.5 מ'. 4. פיזור חניות האופניים ודרכי הגישה אל החניות בתת הקרקע ייקבעו בתכנית בינוי ופיתוח.	6.1.5 איכות הסביבה 1. בנייה ירוקה : א. תקינה לבנייה ירוקה : על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן v4 LEED ברמת פלטינום לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. ב. תקינה ליעילות אנרגטית : על המבנים בתחום התוכנית 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. עד 10% מכלל יחידות הדיור בפרויקט יורשה דירוג אנרגטי מתחת ל- B. 2. ניהול אנרגיה : ניהול אנרגיה : פוטנציאל ייצור האנרגיה בתכנית הוא כ-667 אלף קוט"ש בשנה. היקף מינימאלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בתכנית הינו : 530,732 אלף קוט"ש בשנה. היקף זה יעודכן בהתאם לדו"ח ניהול אנרגיה שייערך שנית בשלב תכנית בינוי ופיתוח. התייעלות אנרגטית באחוזים ביחס למבנה ייחוס : 20%. 3. חזית חמישית : יתוכנן גג מועיל גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") באחוז כיסוי שלא יפחת מדרישות המדיניות לתכנון בר קיימא התקפה לעת הוצאת היתר בניה.
--	---

גגות הבניינים בבנייה מרקמית יפותחו כגגות פעילים ומגוננים וישולבו בהם שימושים לרווחת ופנאי כלל הדיירים.

4. סככות פאנלים סולאריים : על גובה הבניין הקבוע במסמכי התוכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

5. חסכון במים : התכנון יכלול פתרונות לשימוש חוזר והשבת מי עיבוי מזגנים כמפורט במדיניות בניה בת קיימא.

6. מטרדי ריחות וזיהום אוויר : מיקום פתחי היציאה של איוורור החניונים לא יפנה לשטחים ציבוריים או לשטחים פרטיים פתוחים בזכות מעבר לשהייה ומעבר הציבור. הנושא יתואם מול הרשות לאיכות הסביבה בשלב תכנית בינוי ופיתוח.

7. טיפול בעודפי עפר :

א. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית שאינם מזוהמים ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר.

ב. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה.

8. זיהום קרקע : התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות- חובת בדיקת גזי קרקע. הנושא יטופל בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה עד קבלת מסמך NFA.

תשתיות

6.1.6

תשתית אנרגיה :

1. תשתיות תת קרקעיות : כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכו') בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה). תותר הקמת שנאים לשימושים ציבוריים בתחום תאי השטח למגורים.

2. בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, בפרויקט יותקנו מערכות לייצור אנרגיה ירוקה בהיקף ייצור מינימלי של כ-530 MWh בשנה בשילוב מערכות תרמוסולאריות ומערכות פוטוולטאיות.

ניהול מי נגר

6.1.7

א. נפח הנגר המצטבר למיתון, השתהות, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר ובהתאמה להוראות תמ"א 1 על כל תיקוניה, על פי חישוב במחשבון מינהל התכנון.

ב. ספיקת היציאה למערכת התיעול לא תעלה על הספיקה השעתית הגולמית 5:1. המתכנן צריך לחשב את הספיקה לפי גשם שעתי 5:1 ללא ניהול נגר ולהראות שספיקת היציאה באירוע של 50:1 קטנה ממנה.

ג. אמצעי ניהול הנגר יאושרו ע"י יחידת התיעול ומחלקת תכנון בר קיימא כתנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח.

ד. אמצעים לניהול נגר יתוכננו בנפח שלא יקטן מהמצויינים בנספח ניהול הנגר.

ה. מוצאי הניקוז משטח התוכנית יהיו מיועדים לעודפי מי גשמים בלבד לאחר טיפולם באמצעי ניהול הנגר.

מיקום וחיבור המוצאים יתועדפו לפי הסדר הבא :

1. בתחום השטח הפרטי בשטח לא מבונה, האמצעים להפניית עודפי הנגר יתוכננו באופן שלא יפריעו לתנועת ובטיחות משתמשי הדרך במרחב.

2. חיבור למערכת התיעול העירונית (תוך נקיטת אמצעים למניעת חזרת מי גשמים אל המערכת הפרטית במקרה של עומס).

3. שפיכה חופשית לכביש (רק במקרים שהוכח שלא ניתן לתכנן מוצא בשטח הפרטי ולא קיימת מערכת תיעול עירונית באזור).

ו. ככל הניתן, שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש.

ז. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מבניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פורוזיבית כדוגמת חצץ, טוף, פרלייט ושטחי גינון.

ח. לפחות 15% משטח התכנית יוותר כשהוא נקי מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה יחופה בחומרים שלהם כושר ספיגה וקליטת מים (כגון: אדמה גננית, טוף, חצץ וכדומה) וימוקם ככל הניתן בשטח הנמוך במגרש וברצף למפלסי הפיתוח ובהתאם לכלל פתרונות ההידרולוגים.

ט. לפחות 80% משטח גגות המבנים ינוצל לגג ירוק ו/או כחול ובהתאם להוראות המדיניות לתכנון בר קיימא התקפות לעת הוצאת היתר (תא/9144). מפרטי הביצוע לגג הירוק/כחול יאושרו ע"י יחידת אדריכל העיר.

י. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורטו בתכנית בינוי ופיתוח.

יא. הגלשת עודפים מאזור ההשהיה במגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית בינוי ופיתוח.

יב. באזורי נטיעות עצים מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק שיבטיח צמיחת עצים בוגרים בהתאם למדיניות עירונית תקפה. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף, ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח.

יג. פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקני"מ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויעץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהיה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם, תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי, מיקום אמצעי ניהול הנגר ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.

יד. תכסית: בהתאם לרשום בסעיף הוראות בינוי (סעיף 4.1.4).

טו. חזית חמישית: בהתאם לרשום בסעיף הוראות בינוי (סעיף 6.1.6).

טז. לפחות 50% מנפח הנגר לניהול ע"י איגום פיזי.

פיתוח ונוף

6.1.8

נטיעת עצים חדשים :

- בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר פנוי מבנייה.
- נטיעות מעל שימוש בתת-הקרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.
- בתי הגידול יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה מורחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יבטיחו הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למדיניות העירונית לנושא.

ה. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית בינוי ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר ואגף שפ"ע. בתי הגידול הנדרשים יהיו בהתאם למדיניות העירונית התקפה לנושא בעת הגשת התכנית.

שמירה על עצים בוגרים

6.1.9

שימור עצים :

א. התייחסות לעצים בוגרים בתחום התכנית תהיה בהתאם לסקר העצים הכלול במסמכי התכנית. לעת תכנית בינוי ופיתוח יעודכן הסקר בכפוף לאישור משרד אדריכל העיר ופקיד היערות העירוני.

ב. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח על פי נוהל פקיד היערות הארצי, על ידי הנדסאי/אדריכל נוף/אגרונום מומחה באישור פקיד היערות העירוני.

ג. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור / להעתקה.

תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2

תנאים בהליך הרישוי

6.2.1

המשך תנאים בהליך הרישוי-

6. תנאי לפתיחת בקשה להיתר ראשון לרבות היתר 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.

7. תחזוקת מבנים :

א. חתימה על הסכם להקמת קרן הונית עבור סיוע במימון דמי ועד הבית לבעלי דירות ממשיכים בתחום התכנית.

ב. חתימה על הסכם להקמת קרן הונית עבור סיוע לכלל בעלי הדירות בבניין, במימון תחזוקה ושדרוג המערכות בבניינים המורכבים בתחום התכנית.

8. הבטחת הקמת יחידות דיור בהישג יד ורישום הערת אזהרה על יחידות דיור בהישג יד.

9. תנאי מערכת הביטחון :

א. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בועדה המחוזית תל אביב. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

ב. עד שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי התקשרות למשלוח הודעות :

1. במייל : air21@idf.go.il

2. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון 03-6063866.

10. תנאי רשות שדות התעופה :

א. אישור רשות שדות התעופה.

ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.

11. תכנית התארגנות :

- א. אישור הרשות לאיכות הסביבה תל אביב יפו לתכנית התארגנות אשר תכלול סימון דרכי גישה לאתר, מיקום גנרטורים, מיכלי סולר/שמנים וכו', מכולות פסולת, מערומי עפר, מיקום עגורנים, חניות, שירותים וכו'.
- ב. במסגרת התכנית תוצג רשימת הוראות סביבתיות לאתר אשר יפרטו עקרונות למניעת/מזעור מטרדים סביבתיים במהלך עבודות ההקמה בהיבטים של מטרדי רעש, אבק, זיהום קרקע ומים וכו'.
- ג. נספח אקוסטי לביצוע.
- ד. הצגת אישור ממונה אסבסט ברשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט, ע"י סוקר אסבסט מוסמך, למבנים להריסה.



תנאים בהליך הרישו

6.2.2

- א. תנאים להגשת בקשה להיתר, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:
1. אישור על ידי מהנדס העיר של תכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיפי 6.1.
 2. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
 3. הבטחת רישום זכות מעבר לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בהתאם לסעיף "זכות מעבר" בתכנית זו.
 4. תנאי להגשת בקשה להיתר בתאי שטח הכוללים זכות מעבר לטובת מעבר ושהיית הציבור במידה ותחזוקתם תבוצע על ידי העירייה, יהיה הבטחת הסכם תחזוקת השטחים בזכות מעבר בין היזם לבין עיריית תל אביב-יפו.
- ב. תנאים למתן היתר בנייה על פי תוכנית זו, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:
1. תשתיות:
 - א. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה ע"פ הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
 - ב. אישור תכנית הטיפול בשפכים במבנה על ידי תאגיד מי אביבים.
 2. אקוסטיקה:
 - מסמך חוות דעת אקוסטית אשר יוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה תל אביב-יפו. המסמך יכלול הנחיות ופתרונות למניעת והפחתת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית וייתייחס להיבטים הבאים לכל הפחות:
 - א. הנחיות לביצוע מיגון אקוסטי דירתי לדירות הפונות לדרך השלום בשל מפלסי רעש תחבורה גבוהים במידת הצורך.
 - ב. השקטת מערכות מכניות וחניונים הן בתוך המבנים והן בסביבתם.
 - ג. מניעת מפלסי רעש מטרדיים בשטחים המיועדים למעבר קהל, שטחים ציבוריים פתוחים וכו' הן ממבנים מתוכננים והן משימושים גובלים.
 - ד. מניעת מטרדי רעש בעת עבודות ההריסה וההקמה.
 - ה. מניעת מטרדי רעש מאזורי פריקה וטעינה בשטח התכנית.
 - ו. רעש תחבורה, מערכות מכאניות, מבני ציבור, מסחר והשפעות הדדיות בין השימושים.
 - ז. השפעת מערכות מכאניות על גגות המגדלים והבנייה המרקמית.
3. פסולת:
 - תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת אישור מחלקת התברואה של עיריית תל אביב יפו לתכנון חדרי



ומיכלי אצירת פסולת על פי הדרישות העירוניות.

4. שימושי הסעדה :

א. בקשות להיתרי בנייה למבנים הכוללים שימושי הסעדה יציגו פתרונות למיקום מפרידי שומן, לרבות הצגת דרך גישה לרכב תפעולי לתחזוקתם. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות לדגום את איכות השפכים בנקודת היציאה מהמפריד.

ב. אישור הרשות לאיכות הסביבה לפתרונות נידוף ריחות ואוורור עסקי מזון, פתרונות לאוורור המרתפים ופתרונות לפליטת אגוזי גנרטורים במבנים בכפוף למאושר בתכנית בינוי ופיתוח.

5. איכות הסביבה :

א. תנאי להגשת בקשה להיתר - אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ב. הכנת נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון.

ג. טיפול בפסולת בניין :

ביצוע חישוב כמויות הפסולת הצפויה וכן הצגת הסכם התקשרות עבור מחזור ו/או הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה.

ד. הצגת הסכם התקשרות חתום עם אתר טיפול ו/או סילוק פסולת בניין מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, המבטיח מחזור או שימוש חוזר בפסולת הבניין המשוערת בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבנייה או הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב- יפו, המחמיר מביניהם, ובכל מקרה בכמות שלא תפחת מ-75% מפסולת הבניין.

ה. אסבסט : תנאי למתן היתר/ היתר הריסה ראשון יהיה ביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך אשר יועבר למשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה, וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה. ככל שיימצא אסבסט יועבר על ידי קבלן אסבסט מוסמך לאתר המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

ו. קרינה : בקשה להיתר תכלול ביצוע סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל וכל מקורות חשמל שבסביבת התכנית ובמבנים עצמם ואישור הממונה על הקרינה לחדר שנאים.

ז. אוורור : בבקשה להיתר בנייה יסומנו מיקומי פליטת האוויר ממרתפי החניה. הבקשה תכלול התייחסות לפתרונות אוורור לכל מתקן טכני הדורש אוורור כגון : חדר גנרטור, משאבות וכו'.

בכל מקרה, מיקום פתחי אוורור לחניונים לא יהיה למקום בו צפויה שהיית אנשים.

ח. מיקרו אקלים : הצגת חוות דעת לבחינת השלכת המבנים על המבנים הסמוכים והסביבה בהיבטים של רוחות והצללות שיבדקו על ידי אדריכל העיר. הטמעת חוות הדעת למזעור השפעות בתכנית בינוי ופיתוח.

ט. ביצוע דיגום לגזי קרקע עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומיגון כנגד גזי קרקע, ככל שיידרש.

6.3 מקרקעין

6.3.1 איחוד וחלוקה

א. 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.

ב. השטח לאיחוד וחלוקה חל בכל תחום התכנית.

ג. תאי השטח במגרש מס' 1 יהיו מגרש אחד ולא תותר חלוקתם למגרשים נפרדים.

6.3.2

רישום

1. השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה. השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים יירשמו בדרך זו כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא.
2. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים ולתפוס חזקה בהם, עם אישור התכנית.
3. המגרש עבור מבנים ומוסדות ציבור יימסר לעירייה כשהוא ריק מבנייה ונקי מפסולת בניין.

6.3.3

זכות מעבר

- א. כל השטח הפנוי בקומת הקרקע ביעוד מגורים (למעט אזורים בהם נדרש מיקום מערכות פרטיות) יוגדר כזכות מעבר לטובת מעבר ושהיית הציבור, לרבות שטחי המרווח הקדמי בין גבול המגרש לבין חזית קומת הקרקע מול השטחים המסחריים ומול מבואות הכניסה הראשיות, השטחים הפתוחים עד קירות המבנים בתחום התכנית, וכן שטחי קולונדות ומעברים מקורים.
- ב. שטחי זכות המעבר יהיו רצופים כך שיאפשרו בין היתר חצייה בתחום התכנית בין הרחובות דרך השלום ורחוב עמישב.
- ג. סימון זכות המעבר בתשריט הינו עקרוני בלבד. מיקומם המדויק, צורתם ומימדי השטחים בזכות המעבר יתואמו ויקבעו סופית בשלב הכנת תכנית בינוי ופיתוח.
- ד. בשטח זכות מעבר יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.
- ה. סימון תחום זכות המעבר לא יימנע הקמת מרתפים בתת הקרקע. בתי גידול בתחומי זכות המעבר מעל מפלס מרתף יהיו רציפים ככל הניתן ועומקם יאפשר נטיעת ושגשוג עצי צל בוגרים בהתאם למדיניות עירונית תקפה. שטחים מגוננים אלה יהיו רציפים ויקבעו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.
- ו. בשטחי זכות מעבר ברחובות דרך השלום ורחוב עמישב מעבר לקו הבניין עומק האדמה בין מפלס הרחוב לתקרת המרתף העליון לא יפחת מ-2.50 מטרים נטו.
- ז. תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זכות המעבר שלאורך הרחובות.
- ח. בשטח זכות מעבר תותר התקנת ספסלים, פרגולות, עמודי תאורה, ריצוף ו/או חיפויי קרקע שונים, שבילים ורחבות בשטח החצר המרכזית, מתקני אופניים, תשתיות וכד', בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח.
- ט. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח יותר לקבוע שטחים נוספים בזכות מעבר למעבר כלי רכב בתת הקרקע מתחת לתא שטח 10 "שטח ציבורי פתוח" לטובת חיבור תא שטח 2 למרתפי החנייה של תא שטח 1A.
- י. לא תותר הוצאת אוויר מחניונים ופליטת אגוזי גנרטור בשטחי זכות מעבר.

6.4

הוראות אחרות

6.4.1

הריסות ופינויים

סימון בתשריט : להריסה

1. מבנים וגדרות, המסומנים בתשריט כ"מבנים להריסה" או "להריסה", מיועדים להריסה.
2. יותר המשך שימוש לפי כל דין במבנים המיועדים להריסה עד להריסת המבנים לאחר הוצאת היתר בנייה.
3. תנאי למתן היתר הריסה למבנים ואלמנטים קיימים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר אסבסט שיערך ע"י סוקר אסבסט מוסמך. פינוי האסבסט ככל יימצא, יעשה על ידי קבלן

מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה, לאתר מורשה ובהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק.

הנחיות מיוחדות

6.4.2

תנאי 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 בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

2. מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח 9 במסמך המדיניות.

3. תנאי לאישור תחילת העבודות (למעט היתרי הריסה), הינו פינוי, גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא, של כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית ומסירת החזקה של השטחים הציבוריים לידי העירייה.

תנאים למתן תעודת גמר :

1. רישום בפועל של זכות המעבר לטובת הציבור למעבר ושהייה של הולכי רגל בכל שעות היממה בכל ימות השנה, עבור המגרש נשוא תעודת הגמר והתחייבות לאחזקה שוטפת לטווח ארוך של השטחים הללו, על פי הסכם תחזוקת השטחים בזכות מעבר.

2. רישום בפועל של כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה ומסירתם לידי העירייה.

3. ביצוע בפועל של תכנית הפיתוח שאושרה על ידי מהנדס העיר במגרש נשוא תעודת הגמר, לרבות השלמת הפיתוח בשטחי זכות המעבר לטובת הציבור, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו, והסכם לאחזקה שוטפת לטווח ארוך של השטחים הללו, על פי הנוהל שיהיה מקובל לעת הוצאת ההיתר.

4. חברת ניהול :

א. תנאי לתעודת גמר בייעוד מגורים ד' הינו מינוי מתחזק כמשמעו בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבנייני המגורים לרבות שטחי גינון, חניה ומערכות.

5. איכות הסביבה :

א. תנאי לתעודת גמר - אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum.

ב. תנאי לתעודת גמר - הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך המדיניות.

ג. אסבסט : תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט וקרקע מזוהמת, ככל שיידרש, ופסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.



- ד. טיפול בפסולת בניין: הצגת תעודת משלוח ואישור האתר על הטמנה או מחזור בפועל של הכמויות המוצהרות על שם בעל ההיתר.
- ה. חשמל וקרינה:
1. ביצוע מדידות קרינה בפועל בתוך הבניין לאיתור קרינה ממתקני שנאים, מרכזי הולכה ו/או תמסורת חשמל במבנה ובסביבתו וקבלת אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה.
 2. אישור ביצוע מיגון קרינה ככל שנדרש.
 - ו. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות הדעת שתאושר בשלב קבלת ההיתר.
 - ז. אישור יועץ איכות אוויר לנושא אוורור החניונים.
 - ח. הצגת היתר רעלים/פטור לבריכות שחיה, ככל שיתוכננו, לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.
 - ט. הצגת אישור מיגון בפני גזי קרקע, ככל שיידרש.
6. השלמת פיתוח תשתיות המים והביוב. מערכות המים והביוב יהיו על פי סטנדרטים המקובלים בתאגיד עיריית תל אביב ובאישור התאגיד, מהנדס העיר ומשרד הבריאות.
7. רישום בפועל של השטח הכלול באיחוד וחלוקה מחדש בלשכת רישום המקרקעין, ע"פ פרק ג' סימון ז' לחוק.
8. תחזוקת מבנים:
- הקמה בפועל בהתאם להסכם ורישום תקנה 27.
9. הקמה בפועל של יחידות דיור בהישג יד.
10. הקמה בפועל של קרן הונית למימון דמי ניהול לדיירים ממשכירים בפרויקט ואישור בכתב חתום על ידי "הנאמן" כהגדרתו בהסכם לעניין קרן הונית לתחזוקה לדיירים חוזרים, על הפקדת הקרן.
11. אישור בכתב חתום על ידי "הנאמן" על הפקדת הקרן, כהגדרתו בהסכם לעניין קרן תחזוקה ארוכת טווח.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בנייה ראשון בייעוד מגורים למעט היתר הריסה, חפירה ודיפון.	מסירת תא שטח 2 לחזקת העירייה כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא.

7.2 מימוש התכנית

שוטף



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40