

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-1176833

תא/5139 - "הר ציון 28-32"



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

מאושרת
סמכות מקומית

אלי לוי
מנהל אגף נכס-העירייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
מרחב תכנון תל-אביב - יפו		
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965		
אישור תכנית 507-1176833 תא/מק/5139 הר ציון 28-32		
התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק		
החל מיום 10.12.2025		
מנהל האגף	מנהל העיר	ליאור שפירא, עמיד
אורלי אראל	אחיד כרמי, אחיד	יו"ר ועדת המסנה
תאריך... ועדת המסנה		תאריך... ועדת המסנה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ולהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005278936/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית התחדשות עירונית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. התכנית ממוקמת בשכונת נווה שאנן בדופן שדרת הר ציון ובסמיכות לקו הירוק של הרכבת הקלה, ותחומה ברחובות וולפסון מצפון והקונגרס מדרום..

הבניין הקיים כיום בן שתי קומות מעל קומת עמודים חלקית המכיל 23 יחידות דיור ו-4 יחידות מסחריות כדין. התכנית כוללת הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש בן עד תשע קומות ובו 64 יחידות דיור מתוכן 6 יחידות דיור לדיור בהישג יד במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. המבנה כולל חזית מסחרית לכיוון רחוב הר ציון ורחוב הקונגרס. בתכנית שטח פתוח בהיקף של 0.45 דונם המורכב משטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח בזיקת הנאה לציבור. כמן כן, התכנית כוללת שטחים ציבוריים בנויים בשטח של 250 מ"ר בקומת הקרקע של הבניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תא/5139 - "הר ציון 28-32"

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

507-1176833

מספר התכנית

1.409 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 178992

קואורדינאטה Y 662669

1.5.2 תיאור מקום

התכנית בשכונת נווה שאנן ומוקפת ברחובות: שד' הר ציון, וולפסון והקונגרס, לאורך ציר הקו הירוק של הרכבת הקלה. ממערב התכנית גובלת בחלקה 43/גוש 9029 בייעוד מסחרי וחלקה 44 בייעוד מגורים ב'.

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	הקונגרס	33א	
תל אביב-יפו	וולפסון	70א	
תל אביב-יפו	וולפסון	70	
תל אביב-יפו	שד' הר ציון	32	
תל אביב-יפו	שד' הר ציון	30	
תל אביב-יפו	שד' הר ציון	28	

שכונה נווה שאנן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6975	מוסדר	חלק		35
9029	מוסדר	חלק		45, 49

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 1, הוראות תמ"א תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
תתל/ 71 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71 ב. הוראות תכנית תתל/ 71 ב תחולנה על תכנית זו.	7510	6144		23/05/2017
תא/ ג/ 1	שינוי	תכנית תא/ג/1 לא תחול בתחום תכנית זו.	5705	3996		20/08/2007
תא/ ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול	4978	2239		16/04/2001
תא/ מ	החלפה	תכנית תא/מ לא תחול בתחום תכנית זו.	2829	2350		24/06/1982
תא/ מ/ 1	החלפה	תכנית תא/מ/1 לא תחול בתחום תכנית זו.	3810	313		01/11/1990
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית תא/ע/1 ממשיכות לחול	5264	1594		15/01/2004
תא/ 475	החלפה	תכנית תא/575 לא תחול בתחום תכנית זו.	1353			13/04/1967
תא/ 541	החלפה	תכנית תא/541 לא תחול בתחום תכנית זו.	776	1820		14/07/1960
תא/ מק/ 2710	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/2710 ממשיכות לחול.	4540	4366		03/07/1997
תא/ 3440	החלפה	תכנית תא/3440 לא תחול בתחום תכנית זו.	5526	4150		10/05/2006
תא/ 44	החלפה	תכנית תא/44 לא תחול בתחום תכנית זו.	1142			20/11/1941
תא/ F	החלפה	תכנית תא/F לא תחול בתחום תכנית זו.	1501			27/06/1946
תא/ 281	החלפה	תכנית תא/281 לא תחול	206	268		27/12/1951

				בתחום תכנית זו.		
30/03/1961		1062	834	תכנית תא/661 לא תחול בתחום תכנית זו.	החלפה	<u>תא/661</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					אורי מיליק		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אורי מיליק		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	טבלאות הקצאה ואיזון		7	11/04/2024	מרדכי הולנדר	10: 10 22/05/2024	לא
בינוי	מחייב חלקית	מחייב חלקית לעניין עקרונות עיצוב ותצורת המבנה ומיקום השימושים.	1: 250		17/06/2025	אורי מיליק	16: 00 17/06/2025	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
חוות דעת כלכלית	רקע	תקן 21.1		9	01/07/2022	מרדכי הולנדר	10: 26 04/06/2024	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע	נספח שעבודים		5	11/04/2024	מרדכי הולנדר	12: 04 15/12/2024	לא
תנועה	רקע	נספח תנועה	1: 250		17/06/2025	אריה פלנר	16: 01 17/06/2025	לא
מים	רקע	תשריט מים וביוב	1: 200	1	21/05/2024	גל שאטר	10: 28 04/06/2024	לא
מים	רקע	נספח מים וביוב		10	01/03/2024	גל שאטר	10: 27 04/06/2024	לא
ניקוז	רקע	נספח ניקוז	1: 200	1	09/05/2024	גל שאטר	10: 29 04/06/2024	לא
תשתיות	רקע	דוח הידרולוגי			03/10/2023	רזי דבוש	12: 46 05/06/2024	לא

לא	12: 48 05/06/2024	גיל בן נתן	05/06/2024	43		דוח סביבתי	רקע	דוח סביבה
לא	16: 39 02/05/2023	גיל בן נתן	31/03/2023			סקר היסטורי	רקע	סביבה ונוף
לא	11: 10 05/02/2024	אוהד רודה	01/02/2023	16		סקר אסבסט	רקע	סקר סיכונים
לא	12: 48 05/06/2024	אורי אייגנר	25/10/2023	6		סקר עצים	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	07: 33 28/11/2024	אורי מיליק	18/08/2024		1: 250		רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300	vaadamikomit_bniya@tel-aviv.gov.il
	פרטי	אוראל בן אור		מ.ב ביתא שדרות הר ציון 28-32 תל אביב בע"מ	תל אביב-יפו	החשמונאי ס	91	073-7408602	info@mybeita.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	אוראל בן אור		מ.ב ביתא שדרות הר ציון 28-32 תל אביב בע"מ	תל אביב-יפו	החשמונאי ס	91	073-7408602	info@mybeita.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורי מיליק	33158157		תל אביב-יפו	יערי מאיר	8	03-6918889	uri@milic-architects.com
אגרונים	אגרונים	אורי אייגנר			ענב	(1)	1		oritrees@gmail.com
אקולוג	יועץ	גיל בן נתן	218	איזיטופ פתרונות	באר שבע	הדסה	66		ezyavitov@gmail.com

					טכנולוגיים לאיכות הסביבה בע"מ				
office@rd-eng.co.il		156	דרך בגין	תל אביב- יפו	רזי דבוש הנדסה גיאוטכנית	47758169	רזי דבוש	יועץ	מהנדס אזרחי
Mordeeh@gmail.com		6	הראשונים	כפר הרא"ה		4126243	מרדכי הולנדר	שמאי	
fellner@netvision.net.il	09-8997260	5	רגב אריה	נתניה	פלנר אריה הנדסה אזרחית בע"מ	24800	אריה פלנר	יועץ	מהנדס תנועה
bnz@bnz.co.il	09-9662241	1	נתיבות	הרצליה	קבוצת בני וצביה	89534	אוהד רודה	יועץ	
office@gilgaleng.com		6	העוגן	מכמורת	גילגל הנדסה ותכנון בע"מ		גל שאטר	יועץ תשתיות	
s.shlomo.moded@gmail.com		12	בית אל	תל אביב- יפו		613	שלום שלמה	מודד	מודד

(1) כתובת : המכבים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
גג טכני	מפלס הגג פתוח לשמים מעל קומת המגורים העליונה המשמש למיקום מערכות הבניין על ידי גישה מחדר המדרגות הכללי.
גובה קומה	גובה קומה יחושב ממפלס הרצפה, ועד מפלס הרצפה של הקומה שמעליה, כולל כל המערכות הטכניות, אלמנטים קונסטרוקטיביים וכד'.
דיור בהישג יד	יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.
מספר קומות	מספר הקומות כולל את כל הקומות בבניין מעל לקרקע, כולל קומת הקרקע, קומת הגג החלקית וקומות טכניות באם יתוכננו. יציע במסגרת קומת הקרקע בהתאם לתקנות התכנון והבניה לא יספר במניין הקומות.

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 למרחב וותיק ובו בניין עם שלוש כניסות ובו 23 יחידות דיור ו-4 יחידות מסחר ובניית מבנה חדש עם 64 יחידות דיור.
- יצירת בינוי מעורב שימושים הכולל מגורים שטח ציבורי בנוי בקומת הקרקע, וחזית מסחרית שתלווה את שד' הר ציון ורח' וולפסון.
- שיפור המרחב הציבורי, על ידי הרחבת מדרכות באמצעות זכות מעבר ויצירת שטח פתוח משילוב של שטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח בזכות מעבר לציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מתן הנחיות לבינוי בניין בגובה עד 9 קומות הכולל עד 64 יחידות דיור בתמהיל הכולל 10% דיור בהישג יד כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- שינוי יעוד מ-"מגורים ג"ל" ל-"מגורים ומסחר", "שטח ציבורי פתוח", ול-"שטח פרטי פתוח".
- קביעת התכליות והשימושים המותרים בכל אחד מהיעודים.
- קביעת זכויות והוראות בנייה עבור היעודים השונים לרבות: תכנית, קווי בניין, מספר וגובה הקומות.
- קביעת מספר ותמהיל יחידות דיור.
- קביעת שטח ציבורי פתוח בהיקף של 0.2 דונם בסמיכות לשטח פרטי פתוח בהיקף של 0.25 דונם וקביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בתחום המגרש הפתוח.
- קביעת הוראות והנחיות להקמת המרתפים, לשימושים בהם, לרבות מיקום הכניסה אליהם.
- קביעת הוראות בדבר שימור, העתקת, ועקירת עצים.
- קביעת שטחים ציבוריים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- קביעת תנאים לפתיחת בקשה להיתר בנייה, לאישור תחילת עבודות ולמתן היתר אכלוס.
- קביעת הוראות להריסת מבנים, חלקי מבנים וסככות בתחום התכנית.
- קביעת הוראות בנושא איכות סביבה ותכנון בר קיימא.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
שטח ציבורי פתוח	200	בלוק עץ/עצים לכריתה
שטח פרטי פתוח	100B	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים ומסחר	100A	בלוק עץ/עצים לשימור
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100A	מגורים ומסחר	זכות מעבר
100A	מגורים ומסחר	זכות מעבר
200	שטח ציבורי פתוח	חזית מסחרית
100A	מגורים ומסחר	להריסה
100B	שטח פרטי פתוח	להריסה
100A	מגורים ומסחר	להריסה
100A	מגורים ומסחר	להריסה
100B	שטח פרטי פתוח	מבנה להריסה
200	שטח ציבורי פתוח	מבנה להריסה
100A	מגורים ומסחר	מבנה להריסה
100B	שטח פרטי פתוח	מבנה להריסה
200	שטח ציבורי פתוח	מגרש המחולק לתאי שטח
100A	מגורים ומסחר	מגרש המחולק לתאי שטח
100B	שטח פרטי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
100A	מגורים ומסחר	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
100B	שטח פרטי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
200	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' 1	1,409	100
סה"כ	1,409	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	968.28	68.27
שטח פרטי פתוח	250.01	17.63
שטח ציבורי פתוח	200	14.10
סה"כ	1,418.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	1. בקומת הקרקע ויציע (ככל שיתוכנן): חזית פעילה אל שדרות הר ציון, רחוב וולפסון ואל השטח הפתוח מדרום אשר תכלול: א. שטחי ציבור מבונים: 1. מוסדות ציבור לסוגיהם כגון צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, משרדי עירייה, שירותים עירוניים. 2. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים. כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים המצויים בזיקה לשימוש הציבורי. ב. מסחר: מסחר קמעונאי, וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינתם אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה. ג. שירותים בעלי אופי ציבורי שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות הרווחה והקהילה כגון: מרפאות, גני ילדים, מבנים לחוגים, מבנים לפעילות ארגונים מהמגזר השלישי. ד. שימושים נלווים למגורים. ה. שימושים יצרניים - שימושי תעסוקה המשתלבים בסביבתם מבחינתם אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה ואינם מהווים מטרד לסביבתם ואינם מצריכים הנחיות מיוחדות: סטודיו לאמנות, נגרות, מלאכה זעירה, צורפות, יוצרי ויטראז', הדפסה בתלת מימד, יוצרנים ועשיינים (מייקרים) וכדומה. ו. לא תותר הקמת יחידות דיור ומחסנים בקומת הקרקע. 2. בקומות מעל קומת הקרקע: א. מגורים, דיור בהישג יד, שטחי שירות נלווים למגורים ומערכות טכניות. ב. הועדה המקומית רשאית לאשר משרדים כחלק מדירת מגורים אשר משמש את המתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש יצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או היקף גדול של משתמשים. 3. מרתפים: א. כל השימושים המותרים בתכנית ע'1. ב. בקומת המרתף העליונה הועדה המקומית רשאית לאשר את כל השימושים המותרים מעל מפלס הקרקע למעט מגורים ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חנייה ושירות הנחוצים לתפקוד הבניינים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. מסחר ושימושים יצרניים (בקומת הקרקע): בחזית קומת הקרקע הפונה לשדרות הר ציון ורחוב וולפסון תתוכנן חזית פעילה שתתוכנן באופן הבא: א. החזיתות לשימוש המסחרי תהיינה שקופות בהיקף מינימלי של 70% מאורך החזית ובעומק שלא יפחת מ-6 מ'.

ב. תתוכנן גישה ישירה מהרחוב, לא תותר הקמת מכשולים דוגמת גינון, ספסלים וכדומה אשר יפריעו לגישה הישירה לחזית.

ג. הכניסות למסחר תהיינה נפרדות מהכניסה למגורים. ככל הניתן, תשמר הפרדה בין המערכות הטכניות למסחר לבין מערכות השימושים האחרים בתא השטח. עבור השימושים הציבוריים תתוכנן כניסה נפרדת ועצמאית.

ד. הועדה המקומית רשאית לאשר מספר ותמהיל מסחר השונה מהמופיע בנספח הבינוי בהתאם למדיניות שתקבע מעת לעת.

ה. ככל ויתוכננו שימושים יצרניים, תעשה הכנת תשתיות נדרשות בנושא איכות אויר ורעש למזעור מטרדים מהעסקים.

2. תמהיל יחידות דיור :

- א. תותר הקמת עד 64 יח"ד. תמהיל יחידות הדיור בתכנית יכלול מגוון שטחי דירות כהגדרתם בתכנית זו ויתפלג באופן הבא :
1. יחידות דיור קטנות בשטח של עד 60 מ"ר לא יותר מ-30%.
 2. יח"ד בשטח של 65-75 לפחות 20%.
 3. יח"ד בשטח של 76-90 מ"ר לפחות 30% .

- א. תותר סטייה של עד 5% מתמהיל הדירות באישור הועדה המקומית.
- ב. גודל יחידות דיור מינימלי לא יפחת מ-30 מ"ר (עיקרי, במענה מיגון קומתי).

3. מרפסות :

- א. תתאפשר בליטה של עד 1.2 מטר מקו הבנין הצפוני עבור הקמת מרפסות בלבד.
- ב. תתאפשר בליטה של עד 1.6 מטר מקו הבנין הדרומי עבור הקמת מרפסות (מעל השפ"פ). לא תתאפשר הבלטת מרפסות מחוץ לגבול המגרש.

4. גובה קומות :

- א. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 4.5 מטר ולא יעלה על ל-6 מטר.
- ב. גובה קומות טיפוסיות לא יעלה על 3.5 מטר.
- ג. גובה קומת המגורים העליונה כולל מעקה גג עליון לא יעלה על 6.0 מטר.

5. גגות :

- א. בקומת הגג הנסיגות בחזיתות הפונות לרחובות המקיפים (הקונגרס, וולפסון ושד' הר ציון) יהיו בשיעור שלא יפחת מ-2.5 מטר.
- ב. יותרו מתקנים טכניים כחלק מקומת המגורים העליונה.

6. מרחבים מוגנים :

- ניתן לתכנן מרחבים מוגנים דירתיים רק בהפניה לחזית הצידי המערבית (שאינה פונה לרחוב וולפסון, שדרות הר ציון והשטח הפרטי הפתוח מדרום). בדירות שאחת מחזיתותיהן פונה לשדרות הר ציון יינתן פתרון מיגון קומתי בכפוף לאישור פיקוד העורף.

7. מרתפים :

- א. פירי אוורור למרתפים יתוכננו בתחום הבינוי או ברמפות כניסה למרתפים או אלמנטים אדריכליים המשולבים בחזית הבניין בכפוף לאישור מחלקה לאיכות הסביבה. לא יותרו רפפות יניקה או הוצאת אויר בפיתוח.

- ב. רמפות גישה למרתפים יהיו בתחום הנפח הבנוי בלבד.
 ג. חדרי שנאים יותרו בקומות המרתף בלבד.
 ד. תקרת מרתפים לא תבלוט מפני השטח לאחר פיתוח.
 ה. שפילת מי תהום, ככל שתידרש לצורך חפירת המרתפים, תעשה באישור רשות המים.

8. אלמנט הצללה

- א. לכיוון רחוב הר ציון תתאפשר הוספת אלמנט הצללה אנכי כחלק מהחזית, בשיעור כיסוי של עד 50% מהחזית.
 ב. במרפסת שיעור הכיסוי של אלמנטי ההצללה לא יעלה על 30% מאורך המרפסת.
 ג. אלמנט ההצללה לא יחרוג מקו הבניין.

ב

שטחים מבונים לצרכי ציבור

הנחיות בינוי-שטחים ציבוריים בנויים

- שטחי הציבור הבנויים ימוקמו בקומת הקרקע בזיקה לשטחים הפתוחים בחלקה הדרומי של התכנית.
- השטחים הציבוריים יהיו רציפים, רגולריים, איכותיים ויקבלו ייצוג ראוי ונראות כלפי המרחב הציבורי.
- יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע.
- ככל ולא מתאפשרת גישה ממרחב ציבורי תובטח גישה לשטחי הציבור הבנויים באמצעות זיקות הנאה. זיקות הנאה לא יעברו דרך השטחים הציבוריים ולא על חשבונם.
- הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה. גובה קומה בשטחים הציבוריים המבונים לא יפחת מ-4.5 מטר ברוטו (רצפה עד רצפה). גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מטר.
- בתחום השטח הפרטי הפתוח במרווח הצידי, תתוכנן חצר בשטח של כ-30 מ"ר אשר תוצמד לשטחים הציבוריים הבנויים. החצר שתתווסף לשטחי הציבור הבנויים תהיה רגולרית ותכלול קירוי מצללות קירוי מצללות בהתאם למפורט בתקנון, גדרות וסגירות ככל שיידרשו. במידה ולא ניתן לתכנן חצר במפלס הקרקע יש לתכנן כמרפסת מקורה או שטח גג בצמוד ובאותו מפלס של השטח הציבורי. ככל שיידרשו מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים, ניתן יהיה לתכנן עד גבולות המגרש.
- שטחי החוץ שיתווספו לשטחי הציבור הבנויים לא יחשבו כחלק מהשטח הנדרש בתכנית הכללית לחלחול. בנוסף, אחוז החלחול משטח החוץ הציבורי לא יעלה על אחוז החלחול המוגדר בתכנית.
- הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו עצמאיים, בולטים ונגישים.
- ככל שתוגדר בתכנית היקף חזית מסחרית מחייבת או חזית פעילה, יתאפשר שילוב שימוש ציבורי כחלק מכלל השימושים הנדרשים ב"חזית מסחרית" כהגדרתה.
- המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים, כך שתתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות.

11. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיוצא בזה.
12. בקומות על קרקעיות שמעל 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.
13. ככל שידרשו מקומות העלאה והורדה עבור השטח הציבורי הם יתוכננו בתת הקרקע ובקרבת הגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי. מיקומם והיקפם יקבע בהתאם לשימוש שיקבע.
14. לשטחי הציבור תתוכנן ככל הניתן גישה לרכב לצורך העלאה והורדה, פריקה וטעינה, רכבי כיבוי אש, רכבי חירום, וכל רכב שידרש לצורך מימוש שטחי הציבור בתכנית.
15. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי.
16. ככל ויידרש מטבח מבשל, יש לתכנן מנדף בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
17. סטייה מההוראות סעיפים 7 עד 16, ככל שנדרשת כצורך תכנוני להקמת השטחים הציבוריים, תידון במסגרת הבקשה להיתר בסמכות הועדה המקומית או בשיקול דעת רשות הרישוי.

הנחיות מיוחדות

דירות בהישג יד:

- א. 10% מיחידות הדיור בתחום התכנית (6 דירות) יוגדרו כדיור בהישג יד, בשכירות מפקחת, לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס. שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- ב. תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית.
- ג. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית.
- ד. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכדומה והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים.

4.2 שטח פרטי פתוח**4.2.1 שימושים**

על קרקע:

1. השטח הפרטי הפתוח מיועד לגינון ופיתוח נופי לטובת ולשימוש הציבור. תותר הקמתם של שבילי הליכה, גינות, נטיעות, ריהוט רחוב ופיסול גן, מתקני משחק וספורט, תאורה, שבילי

- אופניים, אזורי ישיבה, מצללות (פרגולות) בדומה לשטח ציבורי פתוח עירוני לשימוש הציבור.
2. שטחים לחלחול מי נגר, הפנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית וללא תכנית קשיחה כגון ריצוף וחומרים אחרים שאינם חדירים למים.
3. בשטח שאינו נדרש עבור החלחול, תותר בניית מרתפי חנייה תת קרקעית ומתקנים טכניים נלווים.
4. לא תותר הקמת גדרות ו/או שערים וכל מחסום אחר להולכי רגל, מלבד לגידור החצר המוצמדת לשטחי הציבור.
5. לא תותר הקמת מערכות טכניות מעל פני הקרקע בתחום שטח פרטי פתוח.

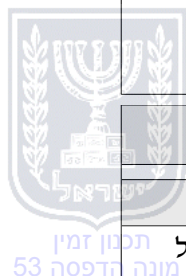


4.2.2

הוראות

א

1. השטח הפרטי הפתוח יתוכנן כמרחב פתוח רציף עם השטח הציבורי הפתוח הגובל בו, זאת מלבד בשטח החצר המוצמדת לשטחי הציבור אשר ניתן שתהיה מגודרת.
2. תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל השטח הפרטי הפתוח כל ימות השנה ובכל שעות היממה במפלס הקרקע.
3. לא יותר מיקום פירי אוורור חניונים, פליטות אגוזי גרטרור בתחום השטח פרטי פתוח.
4. לא יוצב ריהוט גן/מתקני משחק וספורט מעל/ליד חדרי שנאים.
5. תותר הקמת מרתפים בקווי בניין 0.



4.3

שטח ציבורי פתוח

4.3.1

שימושים

1. השטח הציבורי הפתוח מיועד לגינון ופיתוח נופי לטובת ולשימוש הציבור. תותר הקמתם של שבילי הליכה, גינון, נטיעות, ריהוט רחוב ופיסול גן, מתקני משחק וספורט, תאורה, שבילי אופניים, אזורי ישיבה, מצללות (פרגולות) וכולי. נ
2. שטחים פתוחים לקליטה ו/או השהייה של מי נגר.

4.3.2

הוראות

א

1. השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו כמקשה אחת עם השטחים המסומנים בזיקת הנאה בתחום המגרשים הגובלים, כך שיתאפשר מרחב אחד פתוח ונגיש לציבור, ובהתאם לשלביות ביצוע התכנית.
2. לא תותר התקנת מתקני תשתית/הנדסה ושנאים בעלי קרינה, מתקני תשתית חדרושים לתחזוקה או תפעול.
3. לא תותר הוצאת אוויר מחניונים, פליטת אגוזי גרטרור לתחום שטח ציבורי פתוח.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				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 מגרש מוחלט				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	
מגורים ומסחר	מגורים	100A		4113 (1)	1361			64								
מגורים ומסחר	מסחר	100A		265	56											
מגורים ומסחר	מבנים ומוסדות ציבור	100A		250 (2)												
מגורים ומסחר	<סך הכל>	100A	960	4603	1442	2448 (3)	64 (4)	35	9	3						532 (7)
שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	100B	246													

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. ניתן יהיה לבנות את קומת המרתף עד קו בנין 0, בתאי שטח 100A ו-100B, תוך עמידה בהוראות לעניין ניהול מי נגר לפי סעיף 6.1.5.

ב. מספר הקומות בטבלה הינו מקסימלי וכולל קומות למערכות וחדרים טכניים. מעל גובה הבניה המקסימלי תותר תוספת של 2 מטר לטובת ארובה ומתקנים טכניים בלבד.

ג. לשטחים הציבוריים הבנויים מעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, שטחים טכניים, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה שימושים עיקריים נלווים וכיוצא בזאת הדרושים להפעלתם, אשר ימוקמו בתת הקרקע בהיקף של עד 15% מסך השטח הציבורי הבנוי מעל הקרקע ובהתאם למצוין בטבלה 5. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח הציבורי הבנוי מעל הקרקע ובנוסף לשטחי החניה עבור השימוש הציבורי ויילקחו מסך השטחים המותרים בתת הקרקע.

ד. מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחים המשמשים את כלל שימושי המבנה (לדוג' מדרגות מילוט, שטחים ומעברים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל, גם בקומה/ בקומות בהם נמצאים שטחי הציבור וכד'), למעט, חדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים רק את השימוש הציבורי באותה קומה, שטחים אלו יחושבו במניין השטחים שקובעת התכנית לשימוש הסחיר בתכנית.

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

ו. לשטחי הציבור הבנויים ניתן יהיה להוסיף עוד 70 מ"ר, בתאי שטח A100 ו B100, עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול וייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירוי. לשטחים הציבוריים יתווספו חצרות בשטח של כ-30 מ"ר לטובת השימוש הציבורי.

ז. לשטח הציבורי הפתוח ניתן יהיה להוסיף עוד 40 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול וייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן להמיר עד 10% מהשטחים העיקריים בתכנית לשטחי שירות.
- (2) תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים העיקריים העיליים ולהיפך.
- (3) שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמסעות של כלל השימושים בתא השטח. ניתן יהיה לנייד מתוך שטחים אלה אל תת הקרקע של תא שטח 100B עבור בניית חניון המשכי לזה שייבנה בתא שטח 100A ובתנאי ששטחי החלחול לא ייפגעו.
- (4) 10% מסך יחידות הדיוור בתכנית זו יוקצו עבור דירות בהישג יד כהגדרתן בתכנית זו, קרי 6 יחידות דיוור.
- (5) קו בניין לשד' הר ציון יהיה קו 0 מחייב, בקומת הקרקע בלבד. בקומות הטיפוסיות תתאפשר נסיגה של עד 1.2 מקו בניין זה לטובת תכנון מרפסות.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) יותרו מרפסות למגורים בשטח שלא יעלה על 9 מ"ר בממוצע ליחידת דיוור ועד 14 מ"ר ליחידת דיוור. שימוש בשטחים אלה יעשה לטובת מרפסות בלבד, כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות תכנוניות****6.1.1****עיצוב אדריכלי**

1. העיצוב האדריכלי בתכנית זו ייעשה בהתאם לנספח הבינוי המחייב בחלקו.
2. לעת הוצאת היתר תותר גמישות תכנונית מנספח הבינוי לעניין סידור, מיקום וגודל הפתחים, מיקום סופי של מרפסות, מקצב עמודים, אמצעי הצללה, חומרי גמר וכדומה לאישור רשות הרישוי.
3. גובה הזיגוג המינימלי של החזית המסחרית יהיה 3.5 מ' מפני ריצוף.
4. מרווחים בין עמודים או הפסקות ברצף החזית יהיו אחידים ככל הניתן.
5. פתרונות לניהול מי הנגר בתחום המגרש יהיו בהתאם לדוח ניהול מי נגר המאושר, תוך עמידה ביעדי תמ"א 1 שינוי 8 ומדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא.

6.1.2**חניה**

1. חניית כלי הרכב תהיה בתת הקרקע בלבד.
2. תקן חניה לרכב:
 - א. תקן החניה המקסימלי למגורים יהיה 0.8 ליחידת דיור.
 - ב. תקן החניה למסחר יהיה 0.
 - ג. תקן החניה לשטחים ציבוריים מבונים יהיה 1:250 או התקן התקף לעת הוצאת ההיתר, הנמוך מביניהם. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה.
3. תקן חניות אופניים מזערי עבור שימוש המגורים יהיה 1:1.5. עבור שאר השימושים מלבד מגורים, תקן חניות אופניים מזערי.
4. מיקום חניות האופניים במגרש, הגישה אליהן וכמות השקעים לטעינה תהיה לפי התקן התקף או לפי המדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר, המחמיר מביניהם. תותר הצבת מקומות חניה לאופניים בתחום השטח הפרטי הפתוח בזכות מעבר למספר מרבי של 15 אופניים.
5. מיקום הרמפה המופיע בנספח התנועה יהיו מחייב.
7. פריקה וטעינה תתבצע במפלס הרחוב.

6.1.3**איכות הסביבה**

1. איכות אוויר:
 - א. מיקום פתחי פליטת החניונים יקבע בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה. לא יאושרו פתרונות במפלס הקרקע/פיתוח, שטחי זכות המעבר.
 - ב. נידוף שטחי מסחר ופליטת אגוזי גנרטור תעשה לגג המבנה באמצעות פירים וארובות ותתבצע הרחק ככל הניתן מפתחי אוויר צח למערכות מיזוג אוויר וחלונות.
 - ג. על מנת למנוע פגיעה חזותית אסורה התקנת מערכות ותעלות הזרמת אוויר על קירותיהם החיצוניים של מבנים.
2. קרינה:
 - תיבדק השפעת מקורות קרינה בתחום התכנית ובסביבתה העשויים להשפיע על הבינוי המתוכנן ועמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה לנושא מרחקי ההפרדה ובכפוף לסימולציית שטף מגנטי לשלב ההיתר ומדידות קרינה בפועל לשלב הגמר.
3. זיהום קרקע: בדיקות קרקע וגזי קרקע בכפוף לתוכנית דיגומים והנחיות המשרד להגנת הסביבה

4. הפרדת שימושים :

א. תחוייב הפרדת פירים בין מגורים, תעסוקה ומסחר.

ב. לא תותר הוצאת אור מחניונים, פליטת אגוז גרטר בתחום השטח ציבורי פתוח ובתחום זכות המעבר.

5. עצים ובתי גידול :

א. בתחום התכנית יינטעו עצים בהתאם למדיניות עירונית לתכנון בר קיימא תא/מק/9144, כמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מר שטח פתוח.

6. צל ונטיעות במרחב הציבורי :

א. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה.

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

7. חסכון במים :

התכנון יכלול פתרונות לשימוש חוזר והשבת מי עיבוי מזגנים כמפורט במדיניות בניה בת קיימא.

8. בנייה ירוקה :

א. התכנון יעמוד במדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, לרבות בנושאים הבאים :

הסמכה לבניה ירוקה, דירוג אנרגטי, נטיעות בתחום המגרש, ניהול מי נגר, ייצור וניהול אנרגיה חנית אופניים ורכב חשמלי, חיסכון במים, שימוש בגגות וחזית חמישית, שטחים פתוחים ועוד.

ב. לפחות 15% משטח המגרש יותר כשהוא פנוי מכל בניה תת קרקעית ועל קרקעית לטובת חלחול מי נגר, גינון ו/או נטיעות. שטחים מזעריים שיחייבו חיפוי/ריצוף במפלס הקרקע יהיו מחומרי גמר מחלחלים ויאושרו במסגרת הליך ההיתר.

9. מסמך אקוסטי לאישור הרשות לאיכות הסביבה תל אביב יפו יכלול התייחסות להיבטים הבאים :

א. מיגון אקוסטי דירתי בחללים רגישים לרעש לעמידה בקריטריון האקוסטי של מינימום $Leq = 40dB(A)$ עם חלון סגור בחדרי שינה

ומגורים ו- $Leq = 35dB(A)$ בחללי ציבור רגישים לרעש.

ב. השקטת מערכות מכניות וחניונים על מנת לעמוד בתקני הרעש- הן בתוך המבנים והן בסביבתם.

ג. מניעת מפלסי רעש מטרדיים בשטחים המיועדים למעבר קהל, שטחים ציבוריים פתוחים וכולי - הן ממבנים מתוכננים והן משימושים גובלים.

ד. מניעת מטרדי רעש מאזורי פריקה וטעינה בשטח הפרויקט.

ה. בחינת השפעות הדדיות בין השימושים השונים במבנה/תכנית ופתרונות למטרדי רעש מערכות מיזוג אור על מבני הציבור.

ו. הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לחיזוי קרינה.

תשתיות

6.1.4

א. תשתיות :

1. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.



2. יותר מעבר תשתיות עירוניות לחיבורים של הבניין בתת הקרקע של האזורים בהם תירשם זכות המעבר לציבור. לצורך מעבר תשתיות בתחום זכות המעבר ישמר מרווח של 2.5 בין מפלס הפיתוח לתקרת המרתף.
ב. חשמל:

1. תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים, יהיו בתיאום ובאישור חברת החשמל, ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובעמידה במרחקי הפרדה נדרשים.

ג. חדרי שנאים:

1. חדר השנאים יהיה תת קרקעי בלבד ובתחומי המגרש. כל מופע עילי של חדר השנאים יתוכנן כחלק אינטגרלי במבנה המוצע.

ניהול מי נגר

6.1.5

1. לפחות 15% משטח המגרשים 100A 100B ייותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית ועל קרקעית לטובת חלחול מי נגר, לגינון ו/או לנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בשטח הנמוך במגרש וברצף למפלסי הפיתוח ובהתאם לכלל פתרונות ההידרולוגים. שטחים מזעריים שיחייבו חיפוי או ריצוף במפלס הקרקע יהיו מחומרי גמר מחלחלים.

2. יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") באחוז כיסוי שלא יפחת מדרישות המדיניות לתכנון בת קיימא התקפה לעת הוצאת היתר.

3. ככל ויידרשו, מתקני ההשהייה/ החדרה לטיפול בנגר העילי ימוקמו בתחומי מגרשים 100A ו-100B.

4. בשלב היתר הבניה יוכן נספח ניהול נגר ובו תיאור מפורט של האמצעים לניהול הנגר אשר מתוכננים בפועל להיבנות בשטח התכנית ואת הערכת נפח המים אשר ינוהל בשטחה בהתאם למדיניות 9144.

5. פתרונות לניהול מי נגר יהיו בהתאם למדיניות 9144 ובכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, דו"ח הידרולוגי ואישור רשות המים.

שמירה על עצים בוגרים

6.1.6

1. לתכנית זו מצורף סקר עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות לטיפול בעצים בוגרים הקיימים בתחום התכנית.

הנחיות טיפול בעצים בהתאם להנחיות פקיד היערות הארצי.

2. נטיעות מעל שימוש בתת-הקרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.

תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2

היוועצות במסגרת מידע להיתר

6.2.1

1. עם קבלת מידע להיתר יש לקיים היוועצות עם הגורמים הבאים:

א. אדריכל העיר (או מי מטעמו) ואגף הנכסים בנוגע להנחיות למיקום והיקף זכויות המעבר בתחום התכנית.

2. אדריכל העיר, אגף מבני ציבור ואגף הנכסים בעיריית תל אביב יפו לקביעת השימוש הציבורי המבוקש, מיקומו, הנחיות בינוי.

תנאים בהליך הרישוי

6.2.2

א. תנאים לפתיחת בקשה להיתר בנייה מתוקף תוכנית זו:



1. הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח A100 והשטחים המוצמדים להם בבעלות העירייה.
2. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
3. השלמת תיאום לנושאים שנדרשו בסעיף 6.2.1.
4. הבטחה לפינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא, ששל השטחים הציבוריים בתחום התכנית, ומסירתם לידי העירייה.
5. הבטחת רישום זכות מעבר וזיקת הנאה לשימוש ושהיית הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל ורכבי אופניים במפלס הקרקע.
6. הבטחת תחזוקת שטחי שפ"פ ו/או שטחים בזיקות הנאה בתחום התכנית.
7. הצגת דו"ח סימולצית שטף מגנטי לבחינת הקרינה הצפויה במבנים הקיימים/מתוכננים ממקורות חשמל פנימיים וחיצוניים, ואישור הרשות לאיכות הסביבה לממצאי הדו"ח.
8. הבטחת התקשרות עם חברת אחזקה למגרש נשוא ההיתר.
9. תנאי להגשת בקשה להיתר לבניה/חפירה/שינוי פני קרקע בכל שטח התכנית יהיה ביצוע תכנית הדיגום לגזי קרקע ו/או קרקע בנקודות הדיגום המאושרות במתחם בו מוגשת הבקשה, לפי תכנית הדיגום הנכללת בסקר ההיסטורי המצורף כנספח לתכנית זו, וכן ביצוע של הפעולות הנדרשות על ידי המשרד להגנת הסביבה על פי ממצאי הדיגום וזאת רק במידת הצורך כאשר יש חשד כי הקרקע מזוהמת.
10. אישור רשות המים לעניין פתרון ניקוז ושימור נגר עילי בכל שטח התכנית התואם את תוצאות חקירת הקרקע. הכנת חוות דעת הידרולוגית לעניין תכנון קידוחי ההחדרה והשפלת מי תהום (במידת הצורך), לאישור רשות המים.
11. אישור הרשות לאיכות הסביבה לפתרונות לאוורור המרתפים ופליטת אגוזי גנרטורים ונידוף שטחי מסחר בבניין.
12. תכנון ארובות מבתי אוכל ומפרידי שומן לכל שטחי המסחר, לרבות פירי מנדוף וארובה עד לגובה 2 מטר מעל פני הגג של המבנה, או טכנולוגיה חליפית לארובה שזמינה ומאושרת לעת הוצאת ההיתר.
13. קבלת אישור מחלקת התברואה של עיריית תל אביב-יפו לתכנון חדרי ומיכלי אצירת פסולת על פי הדרישות העירוניות.
14. הבטחת הריסת המבנים המסומנים להריסה כפי שמסומנים בתשריט.
15. הבטחת סיוע במימון דמי ניהול לדיירים הממשיכים בפרויקט (קרן הונית).
16. הבטחת הקמת יחידות דיור בהישג יד ורישום הערה בפנקסי המקרקעין לפי תקנה 27 בדבר ייעודם של המקרקעין ושל היותם בבעלות אחודה.
17. קבלת אישור על תכנית מוסכמת של שטחי הציבור הבנויים בתא שטח A100 על ידי אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.
18. הגשת מסמך אקוסטי לאישור הרשות לאיכות הסביבה תל אביב יפו.
19. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור התכנון של השטחים הציבוריים הבנויים.
20. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה תיאום עם נת"ע.

ב. תנאים לתחילת עבודות מתוקף תכנית זו :

תנאי לתחילת עבודות בתחום התכנית למעט עבודות הריסה, יהיה פינוי, גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא, של השטחים הציבוריים בתחום התכנית, ומסירתם לידי העירייה.

תנאים בהליך הרישוי

6.2.3

תנאים לתעודת גמר

1. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
2. אישור מעבדה מוסמכת ("אישור שלב ב'") לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4, וכן אישור מעבדה מוסמכת לדירוג לפי ת"י 5282, שניהם ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3. הקמה בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש A 100 ו-B100.
4. רישום בפועל של השטחים הציבוריים והשטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
5. רישום בפועל של זכויות מעבר זיקות הנאה לטובת הציבור.
6. הקמה בפועל של הקרן למימון דמי ניהול לדיירים ממשכים בפרויקט.
7. הקמה בפועל של יחידות דיור בהישג יד.
8. אישור פינוי אסבסט, קרקע מזוהמת (ככל שיידרש) ופסולת בניין מאתרים מורשים על ידי המשרד להגנת הסביבה.
9. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות דעת שתאושר בשלב קבלת ההיתר.
10. ביצוע מדידות קרינה בפועל בתוך הבניין לאיתור קרינה מכל מקורות הקרינה בתחום התכנית וסביבתה וקבלת אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה. ביצוע מיגון קרינה, ככל שיידרש.
11. אישור יועץ איכות אויר על התקנת גלאי CO.
12. אישור התקנת מיגון למרתפים מפני גזי קרקע, ככל שיידרש.

מקרקעין

6.3

איחוד וחלוקה

6.3.1

1. האיחוד והחלוקה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהסכמת בעלים.
2. איחוד וחלוקה יבוצע על פי לוח ההקצאות וטבלאות האיזון המהווים חלק ממסמכי התכנית.

רישום

6.3.2

1. השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים והשטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח A100 ו-B1 00, 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.
2. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים ואת השטחים הציבוריים הבנויים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.
3. בעת רישום הבית המשותף, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב-יפו, ללא תמורה, השטחים הציבוריים הבנויים והשטחים המוצמדים להם, כיחידה נפרדת וזאת על ידי מבקש ההיתר.

זכות מעבר

6.3.3

1. בשטח זכויות המעבר וזיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן ירשמו לטובת הציבור.
2. זכויות המעבר יפותחו כהמשך רציף לשטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.
3. תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זכויות המעבר.
4. תחזוקת השטחים בזכות המעבר בתחום המגרשים הפרטיים תעשה על ידי עיריית תל אביב-

יפו. תחזוקת זכות המעבר תכלול את כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים לרבות תאורה, ניקוז, השקיה, מעקות ומסעדי יד, מעברים לעגלות ולבעלי מוגבלויות, ריהוט גן ומתקני משחק. 5. לא תותר בניה מעל השטחים שיוגדרו כזכות המעבר, למעט מרפסות בולטות בהתאם להוראות תכנית זו. 6. תותר הצבת מקומות חניה לאופניים בתחום השטח הפרטי הפתוח בזכות מעבר, למספר מרבי של 15 אופניים.	
--	--



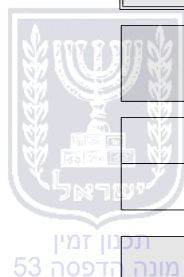
6.4	הוראות אחרות
6.4.1	הריסות ופינויים
	1. מבנים או חלקי מבנים קיימים, המסומנים בתשריט כ"מבנים להריסה", מיועדים להריסה. 2. היתר בניה למימוש זכויות מכח תכנית זו יכלול גם הריסת המבנים הקיימים המסומנים להריסה בשטח התכנית כתנאי למימוש הזכויות מכוחה. ההריסה בתחום המגרש הסחיר תתבצע על ידי מבקש ההיתר. 3. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה התש"ל 1970. 4. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה. 5. בכפוף לסקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך ואישור המשרד להגנת הסביבה, יש לפנות את האסבסט טרם ביצוע עבודות כלשהן באתר, על ידי קבלן אסבסט מורשה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
6.4.2	הנחיות מיוחדות
	1. כל בינוי ו/או שימוש בתחום רצועת המתע"ן יידרש באישור נת"ע. 2. לא יתאפשר שימוש בעוגנים בעלי רכיבי מתכת קבועים אל תחום תת"ל 71/ב'. 3. ככל ובהליך תיאום הרישוי לתחום תת"ל 71/ב' נת"ע תאשר שימוש בעוגנים לתחום רצועת המתע"ן, יהיו אלה עוגנים פולימריים זמניים בלבד.
6.4.3	הנחיות מיוחדות
	הוראות מעבר: כל שימוש במבנה שהותר כדין ערב אישורה של תכנית זאת ואשר חורג מהוראות השימושים הקבועות בה, יוכל להמשיך ולפעול עד להוצאת היתר בניה לבניה חדשה מכח תכנית זו.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה	הביצוע יהיה בהינף אחד.



7.2 מימוש התכנית

--