

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-1080035

תא/מק/5146 - התחדשות הקשת - גיתית



מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מאושרת
סמכות מקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

מרחב תכנון תל-אביב - יפו
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית 507-1080035 תא/מק/5146 התחדשות עירונית הקשת-גיתית-
משגב עם

התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק 9-10-2026
החל מיום 26.11.25 פרוט' 0022-25

אלי לוי
מנהל אגף תכנון העירייה

מנהל האגף	מנהל העיר	ליאור שפירא ע"ד
אורלי אראל	אהוד כרמלי, אדר'	יו"ר הועדה יו"ר ועדת המשנה
א.ל.א.		תאריך..... לתכנון ובניה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.ipan.gov.il/SV4/1/5005219432/310>



דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב הקשת 9-1 בשכונת קריית שלום, תל אביב יפו. מטרת התכנית היא התחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי וכוללת הריסת 3 מבני שיכון קיימים והקמת מבנים חדשים תוך מתן פתרונות מיגון, נגישות וחניה. בבינוי הקיים 86 יחידות דיור עם שטח מסחרי בקומת הקרקע של המבנה האמצעי.

הבינוי המוצע כולל דופן פעילה ומעורבת שימושים, המכילה מסחר ושטחים ציבוריים מבונים לכיוון רחוב הקשת ורחוב גיתית. התכנית יוצרת מגרש חדש למבנים ומוסדות ציבור במפגש בין רחובות הקשת, החרמש ומשגב עם, וכן מגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח. התכנית כוללת מעברים להולכי רגל המחזקים את הרשת ההליכתית בסביבת התכנית, כולל אל תחנת הרכ"ל הסמוכה. התכנית מאפשרת הקמת שלושה מבנים בבנייה מרקמית של עד 9 קומות ובניין אחד בצומת הרחובות הקשת וגיתית בגובה של עד 15 קומות. תמהיל הדירות המתקבל הינו מגוון וכולל 15% יחידות דיור בהישג יד כנדרש במדיניות הדיור העירונית ובהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

התכנית תואמת את תכנית המתאר העירונית 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/5146 - התחדשות הקשת - גיתית

מספר התכנית 507-1080035

1.2 שטח התכנית 6.965 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 (4), 62 א (5), 62 א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 178849

קואורדינאטה Y 661043

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הקשת.

מדרום - רחוב משגב עם

ממזרח - רחוב גיתית

ממערב - רחוב החרמש

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	גיתית	5	
תל אביב-יפו	גיתית	3	
תל אביב-יפו	גיתית	7	
תל אביב-יפו	הקשת	1	
תל אביב-יפו	הקשת	3	
תל אביב-יפו	הקשת	9	
תל אביב-יפו	הקשת	7	
תל אביב-יפו	הקשת	5	
תל אביב-יפו	משגב עם	3	
תל אביב-יפו	משגב עם	11	
תל אביב-יפו	משגב עם	5	
תל אביב-יפו	משגב עם	7	
תל אביב-יפו	משגב עם	9	

שכונה קריית שלום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7065	מוסדר	חלק	30, 212, 219	194, 220

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי



1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>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>תתל/ 71 א</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71 א. הוראות תכנית תתל/ 71 א תחולנה על תכנית זו.	7510	6144		23/05/2017
<u>507-0271700</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507-0271700 (תא/מק/צ') ממשיכות לחול.	7304	8757		18/07/2016
<u>תא/ ע/ 1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	5264	1594		15/01/2004
<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/ 3440</u>	החלפה	תכנית תא/ 3440 "הסדרת שטחי בניה בעת איחוד דירות" מבוטלת בתחום תכנית זו.	5526	4150		10/05/2006
<u>תא/ מק/ 3578</u>	החלפה	התכנית תא/ מק/ 3578 מבוטלת בתחום תכנית זו.	5444			10/10/2005
<u>תא/ 2230 א</u>	החלפה	התכנית תא/ 2230 א מבוטלת בתחום תכנית זו.	3661			23/05/1989
<u>תא/ 751</u>	החלפה	התכנית תא/ 751 מבוטלת בתחום תכנית זו.	1326	603		29/12/1966
<u>תא/ 503</u>	החלפה	התכנית תא/ 503 מבוטלת בתחום תכנית זו.	810	484		05/01/1961

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכל יוקלה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מיכל יוקלה		תשריט מצב מוצע	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		52	23/07/2023	צחי לוי	15: 34 17/04/2024	חוות דעת לפי תקן 21.1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	19/10/2023	מיכל יוקלה	16: 07 07/11/2023		לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 500	2	31/10/2023	מיכל יוקלה	17: 04 06/11/2023	נספח בינוי ופיתוח	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	24/03/2024	אליה בן שבת	13: 26 15/04/2024	נספח תנועה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	13/07/2023	אדיר אלווס	13: 49 25/07/2023	נספח עצים - תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		19	23/07/2023	אדיר אלווס	13: 47 25/07/2023	סקר עצים	לא
דוח סביבה	רקע		56	24/07/2023	יוסי ויטראול	17: 00 25/07/2023	נספח אקוסטי סביבתי	לא
ניקוז	רקע		24	25/07/2023	עדה ברונפמן	17: 54 25/07/2023	נספח ניקוז	לא
ניקוז	רקע	1: 250	1	09/08/2023	עדה ברונפמן	13: 48 15/04/2024	נספח ניקוז - תשריט	לא
מים	רקע	1: 250	1	25/07/2023	עדה ברונפמן	18: 00 25/07/2023	נספח מים - תשריט	לא
ביוב	רקע	1: 250	1	25/07/2023	עדה ברונפמן	18: 02 25/07/2023	נספח ביוב - תשריט	לא
נספח חברתי	רקע		29	23/07/2023	הריברטו וינטר	13: 42 25/07/2023		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		2	27/09/2023	צחי לוי	17: 09 06/11/2023	טבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		43	20/09/2023	צחי לוי	17: 10 06/11/2023	מסמך עקרונות מנחים לעריכת טבלאות הקצאה ואיזון	לא

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

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
עורך דין	מייצג בא כח	מייצג בא כח, גיל נבו		נבו קידר בלום, עורכי דין	תל אביב-יפו	שד' רוטשילד	3	03-5668665	office@nkblaw.co.il
עורך דין	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יהודה שאוליאן	13368	יהודה ואמיר שאוליאן משרד עו"ד	בני ברק	מצדה	7	03-5176837	shaulian.adv@gmail.com
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית לתכנון ובניה, תל אביב-יפו		הועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247282	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית, עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ		עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ	תל אביב-יפו	המסגר	9	03-9020892	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מיכל יוקלה	107610	סטודיו מיא - מיכל יוקלה אדריכלים	תל אביב-יפו	הנצי"ב	41	077-9387600	michal@studiomia.co.il
אדריכלית	יועץ נופי	יעל בר מאור	115800	יעל בר מאור	בנימינה	המלאכה	4	04-8440832	studio@ybm.co.il

נוף				גבעת עדה	סטודיו לאדריכלות נוף				
ד"ר להנדסת תחבורה	יועץ תחבורה	אליה בן שבת	36944	ד"ר אליה בן שבת הנדסת תחבורה, תנועה ובקרה בע"מ	חיפה	שד הנשיא	77	04-8100085	elia@eliabs.com
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190	office@adir-nof.co.il
מהנדסת אזרחית	יועץ תשתיות	עדה ברונפמן	29566	עדה ברונפמן מהנדסים יועצים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	3	04-8233484	ada-bronfman@ada-bronfman.co.il
מתכנן סביבה	יועץ סביבתי	יוסי ויטראול		פיתוח סביבה וקיימות - ESD	נתניה	גבורי ישראל	10 א	09-7733160	mail@esd-env.com
שמאי מקרקעין	שמאי	צחי לוי	4136427	פנינה נוי בע"מ	חדרה	הרברט סמואל	40	04-6345132	office@pninanoy.co.il
יועץ חברתי	יועץ	הריברטו וינטר			תל אביב- יפו	הברזל	34	054-7360099	wheriberto@amanet.co.i 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

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
דיור בהישג יד	יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
חזית מסחרית	חזית פעילה לרחוב או למרחב ציבורי בה יתאפשרו שימושי מסחר, וכן שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי ושימושי תעסוקה (ככל שיהיו מאופיינים כנותני שירות לציבור) ותהיה במפלס המשכי, רציף ונגיש למרחב הציבורי.

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 במרחב הקשת - גיתית במתכונת פינוי-בינוי. התוכנית קובעת הוראות להריסתם של 3 מבנים בהם 86 יחידות דיור ושטחי מסחר והקמת מבני מגורים בני 9 עד 15 קומות הכוללים 248 יחידות דיור ושטחים ציבוריים מבונים. התוכנית כוללת מגרש ביעוד למבנים ומוסדות ציבור, מגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח ויצירת מרחב ציבורי באמצעות קביעת זיקות הנאה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- קביעת ייעודי קרקע ושימושים.
- צמצום דרך קיימת והרחבת דרכים קיימות.
- קביעת זכויות בניה, מספר יחידות דיור, תמהיל שטחי דירות, קווי בניין, גובה ומספר קומות מקסימאלי מעל ומתחת לקרקע.
- קביעת מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור וקביעת הוראות לגביו.
- קביעת מגרש בייעוד שטח ציבורי פתוח וקביעת הוראות לגביו.
- קביעת שטחים ציבוריים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- קביעת זיקות הנאה לציבור מעל ומתחת לקרקע למעבר רגלי ולמעבר כלי רכב.
- סימון חזית מסחרית וקביעת הנחיות למסחר.
- סימון מבנים להריסה וקביעת הוראות מעבר.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
- 15% מכלל יחידות הדיור בתכנית יוגדרו בהישג יד.
- קביעת הוראות ניהול נגר, איכות סביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא.
- סימון סטטוס עצים לשימור, כריתה, אוו העתקה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	403 - 401
מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח ציבורי פתוח	201
דרך מוצעת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	402, 401
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	403 - 401
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	403 - 401
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	201
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	101
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	301
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	403 - 401
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	403
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	201
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	403 - 401
חזית מסחרית	מגורים ד'	403, 402
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301
להריסה	מגורים ד'	403 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	403 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,251	17.98
מגורים ד	5,616	80.72
שצ"פ	90	1.29
סה"כ	6,957	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	258.35	3.71

15	1,045.11	מבנים ומוסדות ציבור
77.93	5,428.41	מגורים ד'
3.36	233.84	שטח ציבורי פתוח
100	6,965.71	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ד'****4.1.1****שימושים**

בקומות שמתחת למפלס הקרקע יותרו השימושים הבאים, בהתאם לע/1 לרבות:

1. חניה.
2. שטחי שרות ותפעול לשימושים השונים בבניין לרבות מתקנים טכניים, חדרי מערכות וחדר טרנספורמציה.
3. שטחי אחסון.
4. שטחים נלווים לשימושים הציבוריים.

בקומת הקרקע יותרו השימושים הבאים:

1. שטחים נלווים למגורים כולל מבואות, מעברים, חדרי עגלות/אופניים, מתקנים טכניים או כל שימוש אחר לכלל דיירי הבניין.
2. מסחר קמעונאי, בתי אוכל והסעדה, שירותים אישיים, שירותי בריאות וספורט, תרבות, אמנות ופנאי, שימושים בעלי אופי ציבורי, כל שימוש המפורט בסעיף 1.9 כחזית מסחרית מלבד עסקים מזהמים או כל שימוש המהווה מטרד למגורים על פי חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה.
3. לא יותרו יחידות דיור בקומת הקרקע.

בקומת הקרקע ובקומה הראשונה מעליה יותרו השימושים הבאים:

1. שטחים מבונים לצרכי ציבור:
 - א. צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה.
 - ב. שירותים עירוניים, מחסני חירום עירוניים, מתקני תשתית ותפעול.
 - ג. יותר שימוש סחיר נלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.

בקומות שמעל קומת הקרקע, יותרו השימושים הבאים:

1. מגורים.
2. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות מועדון דיירים, חללי פעילות לדיירים וכולי.
3. שטחי שירות, מתקנים טכניים והנדסיים וכולי.

4.1.2**הוראות****בינוי**

א

1. הבינוי בתא שטח 402 יאופיין כשני בניינים נפרדים מעל קומת קרקע אשר תיבנה בבינוי רציף לאורך כל סימון החזית המסחרית. בין שני המבנים יישמר מרווח של לפחות 9 מטרים.
2. הבינוי בתא שטח 403 יאופיין כאגף גבוה ואגף נמוך, שטח הגג של האגף הנמוך יישמש כשטח פתוח לרווחת כלל דיירי הבניין. לא תתאפשר הצמדת שטח זה לשימוש פרטי של אחת מהדירות בבניין, ולא יתאפשרו מתקנים טכניים בשטח ככל הניתן. בקומה הראשונה של האגף הגבוה הפונה לגג האגף הנמוך, יוקם שטח משותף לטובת דיירי הבניין בשטח שלא יפחת מ-30 מ"ר ויישמר מעבר חופשי מהמבואה הקומתית לשטח הגג.
3. תותר העברה של שטחים ציבוריים מבונים ושטחי מסחר, כמפורט בטבלה 5, בין תא שטח 403 ותא שטח 402 במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.



	4. בקומת הקרקע בלבד תותר חזית מסחרית בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. 5 ככל הניתן, תשמר הפרדה בין שימושי המגורים לשאר השימושים במבנה בהיבטים של כניסות להולכי רגל, מערכות ושטחי שירות. כמו כן תתאפשר הפעלה נפרדת של שטחי הציבור והמסחר ללא תלות בשטחי המגורים ותמנע ככל הניתן הפרעה בין השימושים השונים. 6. גובה קומת הקרקע של שימושים שאינם מגורים לא יפחת מ-4.5 מטר נטו בין רצפה לרצפה. 7. גובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מטר, וגובה קומת הגג במגדל או במרקמי יהיה עד 6 מטרים. גובה זה כולל מערכות טכניות על הגג ומעקה גג עליון.
ב	בינוי תמהיל שטחי דירות (שטח דירה : שטח עיקרי + ממ"ד ככל וישנו) : שטח ממוצע ליחידת דיור בתכנית עומד על כ-75 מ"ר ליחידת דיור. 1. לפחות 15% מסך יחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 65 מ"ר. 2. לפחות 20% מסך יחידות הדיור יהיו בינוניות בשטח של 70-85 מ"ר. 3. לפחות 15% מיחידות הדיור יהיו בינוניות-גדולות בשטח של 86-105 מ"ר. 4. לפחות 10% מיחידות הדיור יהיו גדולות בשטח של 106 מ"ר ומעלה. תמהיל שטחי הדירות הסופי יקבע בתכנית העיצוב ותותר סטייה של עד 5% מהתמהיל המפורט לעיל במסגרת תכנית זו.
ג	בינוי דיור בהישג יד 1. תמהיל גדלי יחידות הדיור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית, למעט יחידות דיור גדולות במיוחד, ויפורט בתכנית העיצוב. שטח ממוצע יהיה זהה לממוצע יח"ד בתכנית ומיקומן הסופי יקבע בתכנית העיצוב. 2. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית. 3. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד' והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים. 4. השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס. 5. 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. 6. הוראות התוספת הששית יחולו על שימוש זה.
ד	מסחר סימון מהתשריט : חזית מסחרית 1. בתאי שטח שבהם הוקצו שטחי מסחר וסומנה חזית מסחרית בתשריט, ימוקמו שטחי המסחר בקומת הקרקע בלבד, ויופנו לרחובות ולשטחים הציבוריים הסמוכים אליהם. 2. החזית המסחרית תשמש כחזית פעילה, בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. 3. לפחות 80% מאורך החזיתות המסומנות כחזית מסחרית בכל תא שטח ישמש לשימושים מסחריים או ציבוריים, כמוגדר בסעיף 1.9. 4. תותר הקמת קומת גלריה בהיקף של עד 30% משטחי המסחר, בהתאם למפורט בטבלה 5, בנסיגה של 3 מטר לפחות מחזית הרחוב המסומנת בחזית מסחרית. 5. שימושי המסחר יתוכננו כך שיצמצמו ככל הניתן את המטרדים לשטחי המגורים שמעליהם מבחינת ריחות, רעשים וכדומה, ויכללו פירי אוורור ומנדוף אנכיים לכל גובה המבנה לצורך סילוק

ריחות מקומת המסחר.
6. ככל הניתן, לא יופנו לחזית הפעילה שטחי אחסון, תפעול, מתקנים ומערכות טכניות אחרות. ככל ולא ימצא פתרון אחר למערכות אלו, הם יפורטו ויבחנו בתכנית העיצוב האדריכלית, תוך נימוק סיבת הפנייתם לחזית הפעילה.

ה מרתפים

1. תותר חניה תת קרקעית בלבד.
2. החניה תתוכנן כחניון אחד לכל מגרשי המגורים ותיבנה בהינף אחד.
3. תותר רמפת כניסה אחת לכלל המתחם. הכניסה לרמפה תהיה מרחוב משגב עם.
4. בכל קומות המרתף וברמפת הירידה לחניון של תא שטח 401 תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב, ויתוכנן מעבר פנוי לכלי רכב לחניון תת קרקע ציבורי אופציונלי בתא שטח 301.
5. לא תותר כל הבלטה של מרתפי החניה מעל פני הקרקע למעט מערכות אשר ייבנו כחלק מנפח המבנים.
6. לא יותרו פתחים לאוויר המרתפים ישירות כלפי המרחב הציבורי ושטחי זיקות ההנאה.
7. תכסית המרתפים תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/ע/1 ובלבד שלא תעלה על 85% מכלל שטחי המגורים.
8. ככל שתידרש שפילת מי תהום לצורך חפירת המרתפים, יידרש אישור רשות המים.

ו זכות מעבר

סימון מהתשריט: **זכות מעבר למעבר רגלי**

1. זיקת ההנאה תירשם על כל השטח בין גבול המגרש לחזית הבניין בפועל. כל השטחים הפתוחים שמחוץ לקווי הבניין בתכנית ישמשו למעבר ושהייה של הציבור, מיקומם הסופי ופיתוחם יפורט ויקבע בתכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.1 (עיצוב אדריכלי).
2. השימושים הבאים יחולו בכל השטחים המסומנים בזיקת הנאה למעבר רגלי: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, אמצעי הצללה, תאורה ותשתיות. שטחים אלו יהיו פתוחים לציבור בכל שעות היממה ובכל ימי השנה ללא כל מגבלות ויאפשרו מעבר חופשי ורציף.
3. בשטחים אלו תירשם זיקת ההנאה ותתאפשר מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי ללא גידור או מחסומים בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים.
4. לא יותרו פתחים להוצאת אוויר או הכנסת אוויר מהמרתפים ופליטת אגוזי גנרטור בשטחים אלו או פתחים הפונים ישירות למפלס הקרקע שלהם.
5. ניתן יהיה לשנות את פריסת השטחים המסומנים בזיקת הנאה במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובלבד שהשטח הכולל בזיקת הנאה לא יקטן ביותר מ-5%, ולא תיפגע הרציפות בין שטחים ציבוריים המתאפשרת בזיקות ההנאה.
6. בתחום המסומן בזיקת הנאה יתאפשר מעבר לתשתיות ומרתפים מתחת למפלס הקרקע.

ז פרוגרמה לשטחי ציבור

1. השטחים הציבוריים ייבנו ככל הניתן במבנה עצמאי נפרד. במידה ויוכח תכנונית כי לא ניתן למקם את השטחים הציבוריים במבנה עצמאי נפרד ו/או באגף נפרד, יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה.
2. השטחים הציבוריים יהיו רציפים, רגולריים, איכותיים ויקבלו ייצוג ראוי ונראות כלפי המרחב הציבורי.
3. יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שיקבע במסגרת תכנית העיצוב. הגישה לחניון תת

קרקעי תהיה משותפת עם שימוש המגורים.

4. ככל ולא מתאפשרת גישה ממרחב ציבורי תובטח גישה לשטחי הציבור הבנויים באמצעות זיקות הנאה כפי שייקבע בתכנית העיצוב. זיקות הנאה לא יעברו דרך השטחים הציבוריים ולא על חשבונם.

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

6. החצרות שיתווספו לשטחי הציבור הבנויים יהיו רגולריות ויכללו 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.

7. במידה ומתוכננות מרפסות מקורות המשמשות כחצרות בנויות, יש לתכנן פתחים בחזיתות המבנה כך שתתאפשר חצר מאווררת בצורה מיטבית בהתאם למספר החלפות האוויר הנדרשות עבור השימוש המבוקש.

8. שטחי החוץ שיתווספו לשטחי הציבור הבנויים לא יחשבו כחלק מהשטח הנדרש בתכנית הכללית לחלחול ככל הניתן ובכל מקרה, אחוז החלחול משטח החוץ הציבורי לא יעלה על אחוז החלחול המוגדר בתכנית.

9. מיקום והיקף השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע יקבע בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים במסגרת תכנית העיצוב. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו עצמאיים, בולטים ונגישים ולא יפחתו מ-10% מסך השטחים הציבוריים (ובתנאי שלא יפחתו מ-80 מ"ר, הגבוה מביניהם).

10. ככל שתוגדר בתכנית היקף חזית מסחרית מחייבת או חזית פעילה, יתאפשר שילוב שימוש ציבורי כחלק מכלל השימושים הנדרשים ב"חזית מסחרית" כהגדרתה.

11. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים כך שתתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות.

12. 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: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.

13. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אוויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות

שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כמו כן לא תותר העברת תשתיות מכל סוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים.

14. לשטחי הציבור תתוכנן גישה מלאה לרכב לצורך העלאה והורדה, פריקה וטעינה, רכבי כיבוי אש, רכבי חירום, תפעול וכל רכב שיידרש לצורך מימוש שטחי הציבור בתכנית.

15. ככל שידרשו מקומות העלאה והורדה עבור השטח הציבורי הם יתוכננו בתת הקרקע ובקרבת הגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי. מיקומם והיקפם יקבע בהתאם לשימוש שיקבע.

16. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי.

סטייה מההוראות סעיפים 8 עד 16, ככל שנדרשת כצורך תכנוני להקמת השטחים הציבוריים, תידון במסגרת תכנית העיצוב ותהיה בסמכות הועדה המקומית.



ח

הנחיות מיוחדותסימון מהתשריט : **הנחיות מיוחדות**

על השטח המסומן כ-"הנחיות מיוחדות" בתא שטח 403 יחולו בנוסף להנחיות זיקת ההנאה לעיל גם ההנחיות הבאות : בתחום ההנחיות המיוחדות תותר הנחת תשתיות תת קרקעיות עירוניות בתיאום עם תאגיד המים העירוני. שטח המעבר יהיה נגיש בצורה רציפה לתפעול ותחזוקת התשתיות לאורך כל שעות היום.

4.2**שטח ציבורי פתוח****4.2.1****שימושים**

1. גינון ונטיעות.
2. רחבות מרוצפות, שבילי הליכה ואופניים.
3. מתקני אימון וכושר.
4. ריהוט גן ומתקני משחק לילדים.
5. מתקני הצללה, לרבות פרגולות, יריעות ורשתות הצללה וכיו"ב.
6. תשתיות ומתקנים הנדסיים מתחת לקרקע, לרבות מתקנים לניהול מי נגר.
7. מתקני תאורה.

4.2.2**הוראות**

א

בינוי ו/או פיתוח

1. תכנון השצ"פ ייתן מענה לקישוריות להולכי רגל בין רחוב משגב עם לרחוב בן צבי, תוך התייחסות לפערים הטופוגרפיים ולעצים הקיימים. נושא זה יפותח ויפורט במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
2. תכנון השצ"פ יאפשר קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השצ"פ יהיו נמוכים מסביבתם, ככל הניתן, אך ללא פגיעה בתפקוד השצ"פ, תוך שמירה מרבית על עצים בוגרים ובתי גידול נדרשים.
3. לא תותר התקנת חדרי שנאים המשמשים את המגרשים הפרטיים ביעוד זה.
4. לא יוצבו מתקני אימון ומשחקים, ריהוט רחוב מעל ו/או ליד חדרי שנאים, ככל שיתוכננו.

4.3**מבנים ומוסדות ציבור****4.3.1****שימושים**

שימושים ציבוריים בהתאם לתכנית תא/מק/צ' - 507-0271700 .

4.3.2**הוראות**

א

בינוי ו/או פיתוח

1. הוראות הבינוי יהיו בהתאם להוראות תכנית תא/מק/צ' - 507-0271700 על שינוייה.
2. ככל הניתן תימנע או תצומצם הפנייה של גדרות גבוהות סביב שטח המגרש לכיוון הרחוב.

4.4**דרך מוצעת****4.4.1****שימושים**

כל השימושים הנכללים בהגדרת "דרך" בחוק התכנון והבנייה. בנוסף יתאפשר דרך ומעבר תשתיות, אופניים, נטיעות והצללה.

4.4.2**הוראות**



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
625	2.5	3 (1)	3	0		9	35	52			1560	3530	1000	401	מגורים ד'	מגורים ד'	
975	(2)	3.5 (1)	(2)	5.5		9	35	81			2430	5465	2713	402	מגורים ד'	מגורים ד'	
						(5)					70 (4)	600 (3)		402	מסחר	מגורים ד'	
1380	(2)	4.5 (7)	(2)	0 (6)		15	55	115			3850	6725	1715	403	מגורים ד'	מגורים ד'	
						(5)					10 (4)	100 (3)		403	מסחר	מגורים ד'	
(10) 150									105		(9)	700 (8)		403	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
					3			248		12050) (11				403 - 401	>סך <הכל	מגורים ד'	
					3	8	35		80	2875	(9)	4512	1128	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
												(12)	234	201		שטח ציבורי פתוח	

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. תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות מעל הקרקע באותו שימוש.

ב. פתרון המיגון המומלץ יהיה משולב ויכלול ממ"ד וממ"קים בהתאם להנחיות פיקוד העורף. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום דירתיים, תותר המרה של 8 מ"ר משטח שירות לשטח עיקרי לכל דירה, במקום ממ"ד.

ג. בשלב תכנית העיצוב תתאפשר העברה של עד 20% מהיקף יחידות הדיוור בין תאי השטח, ובלבד שסך יחידות הדיוור במתחם יישאר זהה.

ד. 15% מסך יחידות דיוור יוגדרו כדיוור בהישג יד (37 יח"ד).

ה. בתא שטח 403, לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, שטחים טכניים, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה וכיו"ב הדרושים להפעלתם, ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך השטח הציבורי הבנוי (השטח ברוטו) שבמגרשי המגורים. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה.

ו. תותר העברה של שטחי ציבור מבונים מתא שטח 403 לתא שטח 402.

ז. תותר העבר של שטחי מסחר בין תאי שטח 402 ו-403.

ח. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים בטבלה 5, עבור מרפסות למגורים ובלבד ששטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור ושטחן הכולל של המרפסות לא יעל על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין, וממוצע שטחי המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר. שטחים אלו ייועדו למרפסות בלבד מקורות או בלתי מקורות, הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין, מלבד בתא שטח 403 בו תותר הבלטה של מרפסות לכיוון רחוב הקשת מעל השטח שבזיקת הנאה, עד 1.8 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכיוון רחוב משגב עם.

(2) בהתאם למסומן בתשריט.

(3) לשטחים אלו יותר להוסיף עד 234 מ"ר עבור שטחי גלריה כמפורט בסעיף 4.1.2 ב.

(4) תותר המרה בין שטחי שירות ושטחים עיקריים למסחר ולהפך.

(5) בקומת הקרקע בלבד.

(6) לכיוון רחוב גיתית.

(7) לכיוון תא שטח 201 ודרך בן צבי.

(8) תותר תוספת עד 150 מ"ר עבור שטחים שיוחדו למצללות או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות. כל שימוש אחר מלבד הצללה בשטח זה יהווה סטיה ניכרת.

(9) היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (עיקרי+שירות). תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהפך.

(10) שטחי המרפסות לשטחים הציבוריים המבונים יוכלו לשמש לטובת מרפסות מבונות שיוצמדו לשטחי הציבור המבונים וישמשו אותם. שטחים אלו לא יהיו כפופים להנחיות הכלליות לשטחי מרפסות, ויוכלו להיבנות גם בתוך נפח הבניין.

(11) שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמיסעות של כלל השימושים בתאי השטח.

(12) יותר עד 150 מ"ר עבור שטחים עבור שיוחדו למצללות או סככות צל בלבד, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות. כל שימוש אחר מלבד הצללה בשטח זה יהווה סטיה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה מתוקף תכנית זו, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית הפיתוח ועיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250. תכנית הפיתוח ועיצוב אדריכלי תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

1. העמדת המבנים, מיקום כניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה המבנים, נסיגות בקומות העליונות, חתכים וחזיתות עקרוניים, חזיתות מסחריות, פתרון למרתפים הכולל התייחסות לחלחול.

2. דיוק קומת המסד, אופן החיבור, מעברים נדרשים ותחום זיקות ההנאה בתא שטח 402.

3. השימושים הציבוריים והמסחריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות ושילובם במסגרת הבינוי לרבות קביעת המענה התפעולי, שטחי חניה, הורדת והעלאת נוסעים כחלק מהמערך הכולל של הפרויקט.

4. תכנון עקרוני של הפיתוח הסביבתי לכל שטח התכנית, לרבות פירוט גינון ונטיעות עצים בוגרים, סוגי עצי צל וצפיפות נטיעתם, שימור עצים, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פירי תקשורת ותשתיות וכיו"ב, ומיקומן של רחבות כיבוי אש.

5. תכנון הפיתוח הסביבתי יכלול התייחסות מפורטת לקישוריות להולכי רגל בין רחוב משגב עם לרחוב בן צבי תוך בחינת הפערים הטופוגרפיים והעצים הקיימים והצעת מענים לקישוריות והנגישות הנדרשות.

6. קביעת ומיקום שטחי שתילה בעומק מתאים מעל קומת המרתף העליונה, טיפול בסביבת הרמפות היורדות לחניון מבחינת בטיחות הולכי הרגל במדרכה ובסביבת הפירים, וכן טיפול בהסתרת רמפות הירידה לחניון כחלק מהבינוי המוצע, ומניעת הבלטות של החניון מעל לפני הקרקע. סעיף זה יכלול התייחסות לסוג וגובה המרתפים, ואורך רמפת הירידה הנדרשת לשם כך.

7. מיקומן וצורתן הסופית של זיקות ההנאה הקבועות בתחום התכנית, כולל התייחסות לממשק שבין זיקת ההנאה למדרכה הציבורית, לאזורי ישיבה ופעילות ועוד.

8. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה בהתאם לתא 9144 בהתאם למפורט בסעיף בניה ירוקה.

9. קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קווי ביוב וניקוז, דרכים, עמודי תאורה וכל עבודות התשתיות הכרוכות בביצוע התכנית, המצויים בתוך תחומי התכנית כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

10. התייחסות לעיצוב החזית החמישית של המבנים לרבות הסתרתן המלאה של המערכות הטכניות וניצול השטחים הפנויים על גגות המבנים העירוניים. גובה הקומות הטכניות יקבע על פי חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ויבטיח את הסתרתן המלאה. יתרת שטח הגג אשר אינה מנוצלת למתקנים טכניים תטופל ותתוכנן כחזית חמישית ותאושר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. תותר הקמת מערכות סולריות על גגות המבנים בתנאי שישולבו בעיצוב החזית החמישית. גג השטחים הציבוריים ישמש את השטחים הללו בלבד אך לא יהיה שטח פעיל.

11. תכנית הפיתוח ועיצוב אדריכלי תכלול נספח הידרולוגי והתייחסות לניהול מי נגר כמפורט בסעיף 6.10.

12. שלביות הביצוע והאכלוס.

13. תמהיל שטחי יחידות הדיור הסופי בהתאם לסעיף 4.1.2 ב'.

14. מיקום חדרי שנאים - בריחוק מאזורי שהייה ממושכת.

15. דיור בהישג יד : תמהיל גדלי הדירות הסופי ומיקומן הסופי.

למגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור תתאפשר קידום תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי נפרדת במהלכה יערך סקר עצים נוסף.

תנאים בהליך הרישוי

6.2

א. תנאי לפתיחת בקשה :

1. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל ורכב בהתאם לשלבויות הביצוע.

2. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר וימצא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).

3. אישור מעבדה מוסמכת אישור מקדמי לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה או בדירוג מקביל בתקן LEED וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.

4. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה במגרשים הכוללים דיור בהישג יד יהיה הבטחת הקמת יחידות דיור בהישג יד ורישום הערה בפנקסי המקרקעין לפי תקנה 27 בדבר ייעודם של המקרקעין ושל היותם בבעלות אחודה.

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

6. תנאי לפתיחת בקשה להיתר במגרשים 201 , ו-403 יהיה תיאום עם נת"ע וקבלת אישורה.

7. תנאי לפתיחת בקשה בתא שטח 403 יהיה התייחסות קונסטרוקטיבית על השפעת הבינוי בתא השטח על קיר תמך בקרבת המגרש שבוצע במסגרת עבודות רק"ל הקו הירוק בשל הפרשי גבהים.

8. הבטחת תחזוקת שטחי שפ"פ ו/או שטחים בזיקות הנאה בתחום התכנית ומתן התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השטחים בזיקת הנאה.

9. הבטחת סיוע במימון דמי ניהול לדיירים הממשיכים בפרויקט.

10. הצגת סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מורשה והיתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה.

11. הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 403 או 402 והשטחים המוצמדים להם בבעלות העירייה.

12. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.

ב. תנאי לתחילת עבודות :

1. תנאי להתחלת עבודות בנייה בתחום התכנית (למעט מכוח היתר הריסה), יהא הריסה ופינוי בפועל של כל מבנה או חלקי מבנה החורגים לתחום השטחים הציבוריים ומסומנים להריסה בתשריט התכנית, ומסירת החזקה של השטח הציבורי התפוס לידי העירייה.

ג. תנאים כלליים בהליך הרישוי :

1. עריכת מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר, התייחסות למערכות אוורור חניונים, קרינה, פסולת אצירה ומחזור, מיקרו אקלים, מניעת מטרדים בזמן הבנייה ונושאים נוספים בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו ושיועבר לבדיקתה של הרשות לאיכות הסביבה.

2. חו"ד אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש

הפוטנציאלים בתכנית והמשפיעים על התכנית כגון: רעש תחבורה, מתקנים טכניים, שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה לרבות התייחסות לרעידות מהרכבת הקלה, וההשפעות ההדדיות בין השימושים לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו. כושר הבידוד האקוסטי של מעטפת המבנים בכפוף לאמור בנספח האקוסטי הנלווה לתכנית.

3. הגשת תכנית התארגנות לאתר ונספח אקוסטי לביצוע לאישור הרשות לאיכות הסביבה ורשות הרישוי שיכלול התייחסות לשלבויות הביצוע, שטחי התארגנות מגודרים, פתרונות לבטיחות האתר, נתיבים ולוחות זמנים לנסיעת משאיות, הסדרי תנועה ציבורית ופרטית, מיקום הצבת מנופים ותיאום מועדים לשלבי ההריסה והבנייה העיקריים.

4. הגשת סימולציית שטף מגנטי מכל מתקני החשמל וההולכה, ומקורות חשמל סמוכים (חדר טרפו, הקו האדום ככל שבקרבת התכנית) ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדר שנאים.

5. הצגת סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מורשה והיתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה.

תנאים למתן היתרי איכלוס

6.3

1. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידות 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 מגורים רשמי המסמך לתקן LEED V 4 וכן אישור מעבדה מוסמכת לדירוג לפי ת"י 5282. שניהם ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3. הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה, ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור / מהנדס ביסוס.
4. הצגת קבלות ואישורים על מחזור ו/או הטמנת פסולת בניין וטיפול באסבסט, ככל שימצא באתרים מורשים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
5. אישור יועץ איכות אויר על התקנת גלאי CO ככל שיידרש.
6. הקמה בפועל של יחידות הדיוור בהישג יד.
7. רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השטחים בזיקת הנאה.
8. תחזוקה בפועל של שטחי שפ"פ ו/או שטחים בזיקת הנאה לטובת הציבור.
9. הקמה בפועל של הקרן למימון דמי ניהול לדיירים ממשיכים בפרויקט (קרן הונית).
10. תנאי לאכלוס הבניין במגרש 403 או 402 (לפי הרלוונטי) הינו הקמה בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא השטח.
11. רישום בפועל של השטחים הציבוריים לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
12. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
13. הגשת תיק תפעול ותחזוקה, בהתאם לפירוט שייקבע במסמך המדיניות העירוני לתחזוקת מבנים, שיכלול את הסעיפים הבאים:
 - א. תכנית עדות (AS MADE) של הבניין ומערכתיו.
 - ב. תכנית תפעול ותחזוקה שוטפת של הבניין ומערכתיו.
 - ג. תכנית בקרה ובדיקות תקופתיות של הבניין ומערכתיו.
 - ד. אומדן עלויות תחזוקה ותכנית תקציבית לבניין לתחזוקה שוטפת ותחזוקה ארוכת טווח.
 - ה. רשימת אמצעי הגנה בטיחותיים.
14. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב קבלת היתר הבנייה.
15. ביצוע מיגון קרינה, ככל שיידרש, בכפוף למדידות קרינה בפועל בתפעול מלא בתוך הבניין

לאיתור קרינה ממתקני שנאים, מרכזי הולכה, ו/או תמסורת חשמל במבנה ובסביבתו וקבלת אישור כי הקרינה בהתאם להנחיות המשרד להגנ"ס.

פיתוח ונוף

6.4

1. פיתוח זיקות ההנאה יכולול תכנון וביצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים: לרבות תאורה, ניקוז, השקיה, מעקות ומסעדי יד, מעברים לעגלות ולבעלי מוגבלויות, ריהוט גן, מתקני משחק.
2. בכל מפגש של מבנה עם שטח ציבורי פתוח או שטח פרטי פתוח יש להקפיד על גישה ישירה בהיבט המפלסי ובכלל. כלומר התאמה בין גובה פני ריצוף בקומת הקרקע של בניין לגובה פני ריצוף חיצוני.
3. יש לשמור על רציפות של צל במדרכות בכל שטח התכנית על ידי שימוש בעצים סוככניים רחבי עלים והותרת בתי גידול מספקים בהתאם למדיניות בניה ירוקה.

רישום שטחים ציבוריים

6.5

השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים והשטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 403, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה. השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים יירשמו בדרך זו כשהם פנויים פנוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. בעת רישום הבית המשותף, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו, ללא תמורה, השטחים בציבוריים הבנויים והשטחים המוצמדים להם, כיחידה נפרדת וזאת ע"י מבקש ההיתר". העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים ואת השטחים הציבוריים הבנויים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

שמירה על עצים בוגרים

6.6

1. נטיעות מעל שימוש בתת הקרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.
2. 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 מההוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור / להעתקה.

חניה

6.7

1. תקן החניה לרכב פרטי למגרשי המגורים יהיה 0.8 חניות ליחידת דיור או לפי התקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה, לפי הנמוך מביניהם.
2. תקן החניה לשטחי המסחר יהיה 0.
3. דירות של עד 65 מ"ר פלדלת (עיקרי + ממ"ד) לא יכללו בתקן ויהיו ללא חניה.
4. מיקום פתחי פליטת אוויר מחניונים לא יהיה במפלס הקרקע, באזורי פיתוח, שטחי זיקת הנאה, שפ"פ או שצ"פ.
5. יותקנו מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים על פי תקן הקבוע בחוק, או תקן החנייה של עיריית תל אביב-יפו, ו/או המדיניות העירונית בעת הוצאת היתרי בניה, לפי המחמיר מהם ובהתאם להנחיות והמיקום הנדרש.
6. רמפת הירידה לרכבים תהיה בתחום הנפח הבנוי ולא תתחיל מחוץ לקווי הבניין.
7. תקן החניה למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור/לשטחים הציבוריים הבנויים, ייקבע עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.8

1. פליטת אגוז גנרטור תיעשה לגג הבניין.

2. פליטת אוויר מזוהם מבתי עסק בתחום התכנית, כולל תנורים ומנדפים ממסעדות, בתי קפה, מרפאות וכדומה, תתבצע דרך פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון, ואם אין - מעל מעקה הגג. מיקום פירי נידוף והוצאת אוויר יוצג בשלב תכנית עיצוב.
3. בשלב היתר הבניה יוצגו פתרונות נידוף והוצאת אוויר.
4. פליטת אוויר מזוהם מארובות תתבצע הרחק ככל הניתן מפתחי אוויר צח למערכות מיזוג אוויר וחלונות.

ניהול מי נגר

6.9

1. לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית ועל קרקעית לטובת חלחול מי נגר, לגינון ו/או לנטיעות עצים וימוקם ככל הניתן בשטח הנמוך במגרש וברצף למפלס הפיתוח ובהתאם לכלל פתרונות ההידרולוגים. שטחים מזעריים שיחייבו חיפוי או ריצוף במפלס הקרקע יהיו מחומרי גמר מחלחלים ויאושרו במסגרת תכנית העיצוב.
2. לשלב תכנית עיצוב יש לערוך נספח ניקוז כחלק ממסמכי התכנית. הנספח יציג, בין היתר, מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם, תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש/ שטח התכנית, ומהמגרשים למרחב הציבורי, מיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם. נספח הניקוז ילווה בדוח הידרולוגי.

תשתיות

6.10

- יש לבצע הפרדת זרמים עפ"י המפורט להלן:
1. מערכת לניקוז מי נגר עילי - הטיפול בזרם זה יבוצע בהתאם להנחיות יועץ ההידרולוגי שיוגש לעת בקשה להיתר בנייה.
 2. מערכת לביוב הסניטרי - תחובר אל מערכת הביוב העירונית.
 3. בתי אוכל (מסעדות / בתי קפה) יידרשו להתקין מתקני טיפול קדם בשפכים לפי דרישות של משרד הבריאות. יותקן מתקן נפרד למתחם או לכל בית עסק העוסק בהכנת מזון או הכולל מטבח מבשל. המיקום המיועד למתקני טיפול קדם בשפכים יהיה סמוך ככל הניתן לבית העסק ויכלול נקודת דגום.
 4. חבור מים ומערכת מדידת מים - יתואמו עם מי אביבים.
 5. מתקנים להפקת אנרגיה כגון גנרטור חירום ימוקמו בחדרים טכניים ייעודיים.
 6. תתוכנן הפרדה פיזית ו/או תפקודית של תשתיות המשרתות מגורים לבין תשתיות המשרתות שימושים מסחריים.
 7. לא תבוצע כל עבודה בתחום תת"ל 71 / א' אלא בתיאום ואישור עם נת"ע.
 8. יש לתאם עם נת"ע כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.
 9. ככל ויעשה שימוש בעוגנים לתחום תת"ל 71 / א' יהיו אלה עוגנים פולימרים זמניים בלבד, זאת בתיאום עם נת"ע וקבלת אישורה.

בניה ירוקה

6.11

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, חניית אופניים ורכב חשמלי, חיסכון במים, שימוש בגגות, שטחים פתוחים ועוד.

אקוסטיקה

6.12

1. בתכנון המבנה והמערכות המכאניות בפרויקט ינקטו כל האמצעים האקוסטיים הנדרשים למניעת מטרד הרעש עבור השכנים מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בפרויקט עפ"י הנחיות של יועץ אקוסטי ע"מ לעמוד בדרישות התקנות (1990), (1992).
2. בשלב תכנית העיצוב יוצגו פתרונות אקוסטיים בגגות המבנים בהתייחס להפרשי גבהים בניהם. בגגות המבנים בבניה מרקמית (9 קומות) נדרש חיפוי או קירוי.

3. עבור כל השימושים בהם נדרש מיגון דירתי נגד רעש מתחבורה (כבישים ורק"ל) יש לקבוע: פרטי המיגון האקוסטי לחדרי מגורים וכיתות לימוד, לרבות סוג החלונות/ויטרינות/קירות מסך, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים, וכולי, יקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב תכנון להיתר הבנייה ותכנון המפורט, תוך עמידה בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (אקוסטיקה), התשי"ף -2019 (עבור מגורים וציבור) ותקן ת"י 2004 חלק 2 (2015) (עבור תעסוקה).
כושר הפחתת הרעש של מעטפת המבנה לא תהיה נמוכה מהערכים שנקבעו לעיל.



6.13 איחוד וחלוקה

6.13

האיחוד וחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח הקצאות בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה 1965 ללא הסכמת בעלים ויירשמו בלשכת רישום מקרקעין על פי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.
השטחים ביעוד קרקע ציבורי (המגרש למבנים ומוסדות ציבור, הדרך והשטח הציבורי הפתוח) יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד והחלוקה וללא תמורה.

6.14 הוצאות הכנת תוכנית

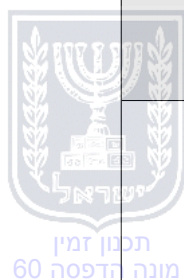
6.14

הועדה המקומית רשאית לגבות באופן יחסי מהבעלים ו/או היזם את הוצאות הכנת התכנית ועריכתה, וכל זאת בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה.

6.15 הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה

6.15

- מבנים להריסה במסגרת פינוי בינוי בהתאם למסומן בתשריט.
- סימון מבנים להריסה בתכנית זו יחול רק עם מימוש התכנית.
- פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.
- לפני תחילת העבודות יוקצה באתר שטח לאצירת פסולת לסוגיה בהתאם לחלוקה לצורך שימוש חוזר ומיחזור.
- בכפוף לסקר אסבסט יש לפנות את האסבסט טרם תחילת ביצוע כל עבודה בתחום המגרש (כולל לפני ביצוע עבודות הפירוק למיניהן).



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהינף אחד, תתאפשר שלביות ביצוע.	שלביות הביצוע תאושר בתכנית העיצוב האדריכלי שתוגש כתנאי לבקשה להיתר בניה.

7.2 מימוש התכנית

עד 15 שנים מיום אישור התכנית.

