

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
תקנון לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי
תא/תע"א/660(1) - תע"א אמוראים



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי : תא/תע"א/660(1) - תע"א אמוראים.		
אושרה בסמכות מה"ע : מספר 21-0016		
תאריך 12.12.2021		
מנהל האגף	אדריכל העיר	מהנדס העיר
א. ח' ארבל	א. ח' ארבל	א. ח' ארבל
תאריך 10.1.2023		

10.1.2023

1. פרטים כלליים

1.1 רקע

התכנית נערכת מכוח מדיניות הוועדה לתמ"א 38 (תא/מק/9086) שקבעה כי הריסה ובנייה למבן של 3 מבנים ויותר יהיה בכפוף לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי. תכנית העיצוב מאפשרת התחדשות הבניינים למגורים בבניה מרקמית בלבד, סביב שטחים פתוחים. התכנית קובעת שימור של אופי הבניה הקיימת לשכונה, בניה רגולרית התואמים את הבניינים הקיימים וכוללת זיקת הנאה לשימוש הציבור בין רחוב האמוראים לשצ"פ המערבי, לשמירה על מערך התנועה בשכונה. תכנית העיצוב לוקחת בחשבון קומה נוספת (מעבר למספר הקומות המותר מכוח תב"ע + תמ"א 38) שתבוקש במסגרת הקלה, לשיקול דעת הוועדה המקומית, בשלב היתר הבנייה.

1.2 שם תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכונה: "תכנית העיצוב".

1.3 מסמכי תכנית העיצוב

- א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית העיצוב").
- ב. חוברת בפורמט A3 הכוללת שרטוטים בקני"מ (להלן "תכנית עיצוב ופיתוח").
- ג. נספחים נוספים עפ"י העניין ולפי דרישות התב"ע (נספח תנועה, נספח סביבתי, נספח אקוסטי, נספחי בניה ירוקה וכיו"ב).

כל אחד ממסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית העיצוב בשלמותה. במידה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, תיקבענה הוראות התכנית הראשית. התכנית תהיה כפופה לתקנות התכנון והבנייה ואין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בנייה או סטייה מתקנות אלו.

1.4 תחולת תוכנית העיצוב

תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בנספחי תכנית זו, הכוללים את החלקות: 313, 314, 315, 552 בשלמותן וחלק מחלקה 574 בגוש 6649

1.5 שטח תכנית העיצוב

3.456 דונם.

1.6 מיקום וגבולות תכנית העיצוב

המרחב בין הרחובות אנדרסן בצפון, האמוראים במערב, ברגסון בדרום ושצ"פ במערב

1.7 מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 660, ל1 (למעט חלקה 313 האמוראים 2א), תא/מק/9086 מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א. יעוד קיים: מגורים

1.8 יוזם תוכנית העיצוב

יובלים סיטי, אקרו נדל"ן

1.9 בעל הקרקע

בעלות: פרטית - באמצעות ייפוי כח ע"י בא כוחם של הדיירים.

1.10 עורך תוכנית העיצוב

אדריכל תכנית: שלום טל
מתכנת פיתוח ונוף: נוגה אלטר
מתכנן תנועה: דגש הנדסה
בנייה ירוקה: AVIV AMCG

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. **תיאור כללי** – 3 מבני מגורים הבנויים בגובה 10 קומות מעל הקרקע. קומות הקרקע והגג תהיינה בנסיגה כלפי הרחובות הראשיים בנוסף מתוכננת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל מרחוב האמוראים אל השצ"פ המזרחי.
- ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים**:
מספר הקומות: קרקע + 8 קומות טיפוסיות + דירות על הגג וסה"כ 10 קומות.
גובה הקומות יהיה בהתאם להנחיות המרחביות הכלל עירוניות.
מפלס ה 0.00 של כל בניין יקבע על פי הרחובות הראשיים בהתאם למיקום של כל בניין ובכל מקרה הפרש המפלסים בין הכניסות בחזית לבין הרחוב לא יעלה על 50 ס"מ. מפלסים סופיים יאושרו במסגרת ההיתר הבניה.
הכניסה אל הלובי מהרחוב תהיה במפלס המדרכה, מפלסי הכניסות הסופיים ייקבעו בעת הגשת הבקשה להיתר ותתאפשר גמישות במפלס ה 0.00 עד לכ- 0.5 מטר. יותר פיצול הלובי לשני מפלסים, האחד בגישה ישירה מהרחוב והשני במפלס המעליות שבו יוגדר ה 0.00.
יותר 3 קומות מרתף בהתאם להוראות תכנית ע1.
- ג. **קווי בניין** – קווי הבניין יהיו כמפורט בתכנית ההעמדה בחוברת תכנית העיצוב וכדלקמן:
קו בניין קדמי – 3 מטר בנקודה הקרובה ביותר לגבול המגרש.
קו בניין צידי/אחורי כלפי השצ"פ – 2.7 מטר
קו בניין צידי לברגסון 16 – 3.6 מטר
תותר הבלטת מרפסות זיזיות מקווי הבניין עד 1.5 מטר. לא תותר הבלטה כלשהי מקו בניין אחורי של 2.7 מ' כלפי שב"צ.
בין הבניינים ישמר מרחק של 8 מטר נטו.
- ד. **נסיגות** – קומת הקרקע תכלול רצועת עמודים מפולשת בעומק של 3 מטר מדופן הבניין. בבניינים פינתיים הנסיגה תהיה משתי החזיתות הקדמיות ובאורך של לפחות 50% מהאורך הכולל של החזיתות הקדמיות.
קומת הגג תהיה בנסיגה של 3 מטר מדופן הבניין הקדמי ו-2 מטר מדופן הבניין האחורי. בבניינים פינתיים הנסיגה תהיה משתי החזיתות הקדמיות, מאחת נסיגה של 3 מטר ומהשניה נסיגה של 2 מטר.
- ה. **תמהיל יחידות דיור**
אנדרסן 4 : 37 יח"ד
האמוראים 2 : 36 יח"ד
האמוראים א2 : 36 יח"ד
סה"כ 109 יח"ד
15% מסך הדירות הכולל בשלושת המגרשים הכלולים בתכנית העיצוב יהיו דירות קטנות בשטח ממוצע של עד 63 מ"ר עיקרי בהתאם לסעיף 4.2.5 ד למדיניות עיריית ת"א לתמ"א 38 תיקון 3א.
באמוראים 2 – 8 יח"ד קטנות
באמוראים א2 – 7 יח"ד קטנות
באנדרסן 4 – 1 יח"ד קטנות

סה"כ דירות קטנות: 16 המהוות 15% מסך הדירות בתכנית

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **עיצוב נפח הבניין** –
- הבניינים יעוצבו כתיבה פשוטה וכמסה אחידה, בדומה לבינוי הקיים וללא נסיגות בקומות (למעט בקומת הגג החלקית ובקומת הקרקע).
 - העמדת הבניינים על המגרש והפניית החזיתות – בהתאם לתכנית העמדה ולמפורט בחוברת תכנית העיצוב.
- ב. **חומרים** –
- חומרי הגמר יהיו טיח בגוון בהיר בעיקרם. יותר שילוב של בטון חשוף להדגשות עיצוביות. לא יותר חיפוי קשיח.
 - הזכוכית תהיה עם רפלקטיביות מירבית של 14%.
 - חומרי הגמר יאושרו סופית על ידי אדריכל העיר במסגרת היתרי הבניה.
- ג. **מרפסות** –
- המרפסות תהיינה חזרתיות לכל גובה הבניין. לא יותרו מרפסות מדלגות.
 - מרפסות זיז יובלטו עד 1.50 מטר מדופן הבניין ובכפוף לתקנות.
- ד. **הצללות** –
- יותר תכנון פרגולות במרפסות הגג ובמרפסות של הקומות העליונות בהתאם להנחיות העירוניות.
- ה. **חזית חמישית**
- תותר התקנת מתקנים טכניים במפלס הגג, המתקנים יוסתרו כנדרש לפי הנחיות מרחביות.
 - המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
 - גוון הגג יהיה בהיר.
 - לא תותר הצמגת חלקי גג עליון לדירות שמתחתיו.
 - לא תותר הקמת בריכות שחיה בגגות.
- ו. **תאורה אדריכלית**
- תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.
 - לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.
- ז. **יחס להנחיות מרחביות:**
- בשל הפנית המבנים ליותר מחזית קדמית אחת, אזי תותר בניית ממ"דים והפנית מסתורי כביסה לחזיתות הרחוב
 - גודל ומימדי מסתורי הכביסה יהיו כמופיע בתכנית. מסתורי הכביסה יהיו במישור הקיר.
 - יתר הבינוי יהיה כפוף להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

- א. **קומת הקרקע**
- בקומת הקרקע יותר פיצול לשני מפלסים, האחד בגישה ישירות מהרחוב והשני במפלס הדירות שבו יוגדר ה 0.00 וזאת על מנת להתגבר על הפרשי הגבהים בין מפלסי החניון והפיתוח.
 - יותר תכנון דירות במפלס קומת הקרקע, לדירות אלו לא תוצמד גינה/חצר. לדירות אלו תותר בניית מרפסת בתנאי הפרדה מפלסית של 0.50 ס"מ ממפלס הפיתוח.
 - קומת הקרקע תבנה בניסגה של 3 מטר מדופן הבניין. בבניינים פינתיים הנסיגה תהיה משתי החזיתות הקדמיות ובאורך של לפחות 50% מהאורך הכולל של החזיתות הקדמיות.
 - חדרי האשפה ימוקמו בקומת הקרקע. פתח חדר האשפה יוצנע ביחס לחזית כלפי הרחוב. לא יותר שביל נפרד לפינוי אשפה.

ב. שטחים משותפים בנויים

- בקומת הקרקע תתאפשר בניית חדרי לרווחת הדיירים כגון: חדרי אופניים, חדרי עגלות, מועדון דיירים, מחסנים משותפים, חדרי אשפה, מתקנים טכניים וכו' שטח הלובי כולל שטחים טכניים, ושטחים לרווחת הדיירים יהיה בהיקף של 60% מהשטחים בקומת הקרקע
- חדרי אופניים וחדרי עגלות יבנו בקומות הקרקע.
- השימושים בקומות המרתף יהיו בהתאם לתכניות התקפות ולתכנית ע/1

2.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.5 תנועה

- תקן החניה יהיה 1:1 בהתאם למדיניות העירונית לתמ"א 38 ברמת אביב ב'.
- החניון יהיה משותף לשלושת החלקות והכניסה אליו תהיה באמצעות רמפה משותפת מרחוב האמוראים כמופיע בנספח התנועה לתכנית העיצוב. גבולות החניות התת-קרקעי כמפורט בחוברת תכנית העיצוב, שינויים לא מהותיים יאושרו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו
- לאור האמור לעיל, קומות המרתף תהיינה בתכנית של עד 85% בחישוב מסך שטח שלוש המגרשים כמסומן בחוברת תכנית העיצוב.
- תקן חניה לאופניים ודו גלגלי ע"פ התקן התקף וכן עמדות טעינה לרכב חשמלי, מספרן ומיקומן בהתאם לנספח התנועה של תכנית העיצוב.
- חניות אופניים ימוקמו לפי החלוקה הבאה: עד 50% מהתקן בתחום הפיתוח, בסמיכות לכניסות לבניינים, לפחות 50% מהתקן במחסן אופניים משותף בקומת הקרקע של כל בניין.

2.6 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים –

- יתוכנן חדר שנאים אחד עבור שלושת הבניינים בהתאם לדרישת חברת חשמל בהתאם למופיע בחוברת תכנית העיצוב.
- יותקנו צוברי גז בפיתוח עבור שלושת החלקות כמופיע בתכנית העיצוב.
- גמל מים לכל מגרש, בהתאם למופיע בתכנית העיצוב. הגמלים יתואמו בהיתר הבניה ויעמדו בדרישות העירוניות בנושא
- מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

ב. תאים פוטוולטאים:

- ע"פ התכנון המערכות בגג כוללות מ"א ומערכת מרכזית של פאנלים סולאריים לחימום מים עבור כל יחידות הדיר.

ג. מערכות מיזוג אויר –

- מערכות מיזוג האוויר ימוקמו במסתורי הכביסה ו/או בגג המבנה. בדירות כלואות ובדירות שלהן אין מסתור כביסה, יותקנו מערכות מיזוג האוויר בגגות המבנה.

ד. איורור חניונים –

- מיקום פתחי כניסת אוויר ופליטת אויר מקומות החניונים בהתאם למופיע בתכנית העיצוב ובאישור היחידה לאיכות הסביבה. לא תותר פליטת אוויר מחניונים כלפי שטחי הפיתוח אלא כחלק מהשטח המבונה בקומת הקרקע ובגובה מעל 3 מטר. שחרור עשן בקומת קרקע מעל גובה 3 מ' וכמסומן בחוברת תכנית העיצוב.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

- בכל הבניינים חדרי האשפה ימוקמו בקומת הכניסה.
- חדרי האשפה יתואמו עם אגף התברואה ויקבלו אישור לשלב תכנית העיצוב.
- פתח חדר האשפה יהיה מוצנע ולא יופנה לחזית הבניין כלפי הרחוב.

ו. כיבוי אש –

- ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה בהתאם למופיע בתכנית העיצוב.
- מיקום רחבות ההיערכות עבור כיבוי אש יהיה על פי המסומן בחוברת תכנית העיצוב ובתיאום ואישור רשות הכבאות.

ז. פילרים ומתקנים טכניים קיימים

- הפילרים עבור מערכות חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות וכו' יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. בכל מגרש, תיאום הסופי של המיקום ואישורו יבוצע על ידי היזם מגיש הבקשה להיתר ומול הגורמים המאשרים.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

2.7 בניה בשלבים:

ניתן יהיה להוציא היתר בניה לכל חלקה בניפרד ללא תלות בתאי השטח האחרים. כל היתר יכול תכנית צל של יתר החלקות הכלולות בתכנית העיצוב. תכנית הצל תכלול את קומות החניה, הקרקע והפיתוח של שלושת המגרשים. תנאי לאכלוס המבנים יהיה ביצוע רמפת כניסה הרכבים לחניון.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- בין רחוב האמוראים לבין השצ"פ שבחלק המזרחי של המתחם תהיה זיקת הנאה לשימוש הציבור, כמופיע בתכנית הפיתוח בחוברת תכנית העיצוב.
- רוחב זיקת ההנאה לשימוש הציבור תהיה 4 מטר, 2 מטר מתוך חלקה 314 ו-2 מטר מתוך חלקה 315.
- זיקת ההנאה תפותח ברצף מפלסי עם הרחובות והשטחים הפתוחים הגובלים.
- לא יותרו אמצעי גידול או תיחום בתחום זיקת ההנאה לשימוש הציבור.
- זיקת ההנאה לשימוש הציבור תפותח בחומרי גמר עירוניים.

3.2 פיתוח השטח

א. הוראות כלליות:

- **שטח פנוי מבנייה** - השטחים הלא מבונים יהיו שטחים פתוחים משותפים לרווחת כלל דיירי הבניינים. לא יותר שיוך חלקי חצר לדירות בקומת קרקע. לכל חלקה תהיה כניסה אחת מהרחוב בחזית הקדמית.
- גבהי גדרות יהיו לפי מדיניות רמת אביב תא/מק/9003 מס' החלטה 14-0022 ב' – 2 מתאריך 17/09/2014
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים**
 - עצים חדשים במגרש ינטעו לפי מפתח של על אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח ולפי רשימת עצים מומלצים של הנחיות העירייה.
 - מעל תקרת המרתפים יבוצע בית גידול לעצים. בית הגידול יהיה **רציף** ובעומק של 1.5 מ' לפחות. מפלס הפיתוח לא יעלה על גובה הקרקע הטבעית במקום.
 - נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב לעץ. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם ובקוטר של 10 ס"מ לפחות.
 - גודל גוש השורשים יהיה כ- 6 קו"ב.
 - עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.

- ברחבות מרוצפות ושבילים בשטח הפרויקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- לעצים אשר סומנו כעצים לשימור, יבוצעו כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת"ק או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.
- תותר חניית אופניים בפיתוח השטח בתחום שטחי המגרשים.
- **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:** ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

4. מאפייני בניה ירוקה

- תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
 - תקינה ליעילות אנרגטית – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
 - תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה הצגת אישור מקדמי לעמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
 - תנאי לתעודת גמר יהיה הצגת אישור שלב ב' לעמידה בת"י 5281.
- א. דו"ח הצללות והעמדת המבנים:**
- המתחם לא פוגע בזכויות השמש של המבנים והשטחים הציבוריים הנמצאים בתחום מינפת ההצללה הכוללת שלו.
- הפרויקט נדרש לאלמנטים של הצללה בקיץ מכיוון שהוא חשוף לשמש ישירה, זאת יעשה ע"י הצללה חיצונית (כגון תריסי גלילה) או בחירת זיגוג מתאים. בשטחים הציבוריים ההצללה תעשה ע"י פיתוח עצים מתאים.
- ב. יעילות אנרגטית**
- המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. הדירוג האנרגטי של יחידות הדיור יהיה C לפחות.
- ג. ניהול מי נגר**
- בפרויקט יטופל 15% לפחות מנפח הנגר המצטבר באירוע גשם בעל זמן חזרה של 1:5 שנים.
- שטחי החלחול יהיו 15% מהשטח הכולל של שלושת המגרשים בתחום תכנית העיצוב ובהתאם למסומן בחוברת תכנית העיצוב. שטחי החלחול לא יהיו שטחים מרוצפים.
- ד. חסכון במים יושג באמצעות:**
- שימוש בכלים סניטריים חסכוניים, ברזים מקלחים ומכלי הדחה כפולים.
 - שימוש בצמחייה חסכונית
 - השקיה במנות באופן חסכוני ליצרית בית שורשים עמוק החוסך במים שפירים בהשקיה.
 - העברת מי מזגנים לבורות החלחול בפרויקט
- ה. איורור הדירות**
- לפחות 50% משטחים המאוכלסים הינם בעלי פתחים לכיוון הרוח השלטת או הרוח המשנית. דירות אלו עומדות בדרישה למספר החלפות אוויר.
- ו. דו"ח תרמי עקרוני**
- דו"ח תרמי עקרוני המתייחס לכל המבנים בתכנית יצורף למסמכי התכנית.
- ז. ריצופים**
- תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי Solar Reflecting Index (SRI) - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו באישור הועדה המקומית.

6. זמן ביצוע: מייד

- אם תוך שנה אחת מיום חתימה על תכנית עיצוב זו, במגרש ממגרשי התכנית לא נפתחה בקשה להיתר בניה כלל, תתבטלה במגרשים אילו ההוראות מכח תכנית העיצוב.

7. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

- התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב.
- בשל הפנית המבנים ליותר מחזית אחת, אזי תותר בניית ממ"דים והפנית מסתורי כביסה לחזיתות הרחוב, בהתאם למופיע בתכנית העיצוב.
- גודל ומימדי מסתורי הכביסה יהיו כמופיע בתכנית. מסתורי הכביסה יהיו במישור הקיר.

8. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- קבלת התחייבות חתומה ע"י בעל ההיתר לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור וזיקות מעבר הדדיות בתת הקרקע.

9. תנאי לתחילת העבודות

- יש לתאם עם אגף התנועה ביטול חניות רחוב והשלמת מדרכה לטובת גישה לחנייה ולגישת רכב חירום כמסומן בנספח התנועה.
- אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

10. תנאי לאכלוס:

- רישום בפועל של זיקת הנאה לשימוש הציבור וזיקות ההנאה ההדדיות בתת הקרקע.
- הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת השטחים המשותפים של כל אחד מהמבנים בנפרד.
- ביצוע בפועל של פיתוח השטח וקבלת אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
- ביצוע בפועל של רמפת הכניסה לחניון וביטול חניות בגישה אליה.
- אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור.
- הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

12. אישורים וחתימות:

ש"ל ט"ל אדריכל
ת.ז. 034265108
מ.ר. 7979327
עורך התכנית:

אקד"ר התחדשות בתל אביב 14,
שחמ"ת מונבלת
מס. שחמ"ת 540290582
יוזם התכנית:

מ.ר. 21046
על פי יפוי כוח מרוב הבעלים באונדרסן 4 חל אביב-יפו:
בעל הקרקע:

אלתר תכנון ופיתוח נוף
ובנייה ילדקה בע"מ
ח.פ. 515564920
אדריכל נוף:

אלתר תכנון ופיתוח נוף
ובנייה ילדקה בע"מ
ח.פ. 515564920
בניה ירוקה:

דגש הנדסה בע"מ
עירד שרייבר
רישיון 610059
תנועה:

קרן לוי, עו"ד
מ.ר. 80878

משרד עו"ד ונוטריון דן הלבר
מ.ר. 448822
פקס: 03-9448811

עפ"י יפ"כ ממרבית בעלי הדירות בבניין
מרח' הרגסון 18 (האמוראים 2א) בת"א-יפו
רפי שדה, עורך דין ונוטריון
מ.ר. 33373