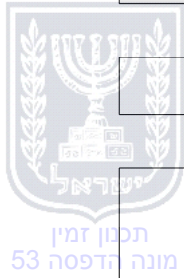


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0414540

התחדשות עירונית - מתחם דבורה הנביאה ב'



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

תל-אביב
תל אביב-יפו
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת נווה שרת בתל אביב, בין רחובות בית אל בצפון, הצנחנים במזרח, מתחם בתי הספר בדרום ובית אל 2 ממערב. מטרת התכנית הינה קידום התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי ע"פ עקרונות מסמך המדיניות לנווה שרת שאושר בוועדה המקומית ב- 30/4/2016.

במתחם קיימות כיום 80 יחידות דיור ב- 4 מבנים אשר ניבנו בשנות ה-60 של המאה ה-20. במבנים לא קיימים פתרונות הולמים למיגון, חניה ונגישות. לצורך פיתוח המתחם מוצעת תכנית בינוי המשנה את קווי הבניין הקיימים ואת גובה הבינוי. התכנית הינה תכנית לפי סעיף 23 בתמ"א 38, אשר מקנה זכויות בניה נוספות וזאת על מנת לאפשר בינוי איכותי הנותן פתרונות לכל הנושאים שזכרו לעיל.

חלקה 35 שהינה חלק מהמתחם מיועדת כיום למגורים ללא זכויות בניה, ובפועל משמשת כשטח פתוח בין הבניינים. התכנית מציעה להפכה לשטח ציבורי פתוח.

התכנית מגדירה חזית מסחרית לאורך רחוב הצנחנים, כולל הרחבת רחוב הצנחנים תוך הפקעת שטחים מהחלקות הקיימות היום. התכנית מוסיפה 178 יח"ד ובסה"כ מציעה 258 יח"ד.

התכנית נערכת בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/ 5000 ומשכך, בהתאם לסעיף 62א (ג) לחוק ניתן לאשרה בסמכות הוועדה המקומית.

התכנית מוגשת ע"י דיירי המתחם והוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית התחדשות עירונית - מתחם דבורה הנביאה ב'

ומספר התכנית

507-0414540

מספר התכנית

7.836 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4

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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

| | |
|------------------|-------------|
| מרחב תכנון מקומי | תל אביב-יפו |
| קואורדינאטה X | 184975 |
| קואורדינאטה Y | 669400 |

1.5.2 תיאור מקום

מתחם התחום בין רחובות בית אל בצפון, הצנחנים במזרח, בית אל 2 במערב ובתי הספר בדרום

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 | בית אל | 4 | |
| תל אביב-יפו | בית אל | 8 | |
| תל אביב-יפו | הצנחנים | 2 | |
| תל אביב-יפו | הצנחנים | 10 | |
| תל אביב-יפו | הצנחנים | 8 | |
| תל אביב-יפו | הצנחנים | 4 | |
| תל אביב-יפו | הצנחנים | 6 | |

שכונה נוה שרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6882 | מוסדר | חלק | 32-37, 68 | 44 |

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

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 12/08/2010 | 4338 | 6121 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23/ א/ 4. הוראות תכנית תמא/ 23/ א/ 4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 23/ א/ 4 |
| 18/05/2005 | 2640 | 5397 | תכנית זו מוגשת בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התמ"א יגברו הוראות תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 38 |
| 15/04/2010 | 2592 | 6077 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/ 5 |
| 22/12/2016 | 1792 | 7407 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תא/ 5000 |
| 15/01/2004 | 1594 | 5264 | תכנית זו משנה את הוראות תכנית ע/1. הוראות תכנית ע/1 יבוטלו לעניין זכויות הבניה אך שאר הוראות תכנית ע/1 ימשיכו לחול. | שינוי | תא/ ע/ 1 |
| 20/08/2007 | 3996 | 5705 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ג/1 ממשיכות לחול. תכנית תא/ג/1 אינה חלה לעניין תוספת קומות, יח"ד ושטחי בניה. | שינוי | תא/ ג/ 1 |
| 12/07/1973 | 2029 | 1933 | תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית תא/ 738. | החלפה | תא/ 738 |
| 07/01/1990 | | 3732 | תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית תא/ 2389. | החלפה | תא/ 2389 |
| 12/08/1971 | 2428 | 1750 | תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית תא/ 985. | החלפה | תא/ 985 |



| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 25/09/1986 | 3135 | 3382 | תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3 /01 /9. | החלפה | 3 /01 /9 |
| 10/05/2006 | 4150 | 5526 | תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3440. | החלפה | תא/ 3440 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------------|----------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------------|
| כן | | | עמית מנדלקרן | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | עמית מנדלקרן | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 11: 45 01/02/2019 | עמית מנדלקרן | 08/09/2018 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |
| לא | נספח בינוי ופיתוח בעריכת אדריכל עמית מנדלקרן, אדריכל שלום טל ואדריכל יורם מילר | 10: 04 28/03/2018 | עמית מנדלקרן | 27/03/2018 | | 1: 250 | מנחה | בינוי ופיתוח |
| לא | מחייב לעניין כניסות לחניונים | 11: 12 04/06/2018 | דבורה סטולרסקי | 01/05/2018 | 1 | 1: 250 | מחייב חלקית | תנועה |
| לא | מחייב לעניין שמירה והעתקת עצים | 15: 15 19/06/2017 | טל גליקמן | 12/06/2017 | 40 | 1: 250 | רקע | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | | 09: 24 30/01/2019 | דליה אביב | 14/09/2017 | 11 | 1: 1 | מחייב | טבלאות איזון והקצאה |



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|-------------------------------|-----------------|----------------------|-----|------------|------------|----------------------|
| | ועדה מקומית | ועדה מקומית | | ועדה מקומית לתכנון תל אביב | תל אביב- יפו | שד' בן גוריון | 68 | 03-5218244 | | |
| עורך דין | פרטי | אורן אהרוני | | | תל אביב- יפו | שד' שאול המלך (1) | 8 | 03-7540505 | 03-7540504 | |
| עורך דין | פרטי | עמית יושע | | | בני ברק | כנרת (2) | 5 | 03-6914444 | 03-6914440 | Amit@syla w.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בא כח הדיירים הצנחנים 10-2.

(2) הערה: בא כח הדיירים רחוב בית אל 4.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|--------------------------------|---------|----------|-----|-------------|-----|---------------------------|
| פרטי | | | אשלי מיכלסון לירן | רעננה | התדהר | 2 | 09-7718601 | | office@me- group.co.il |
| פרטי | | | כנען 38 בע"מ | בני ברק | בר כוכבא | 21 | 077-2702000 | | niv@cnaan.org.il |
| פרטי | | | קים לוסטגמן יזום ובניה בע"מ | הרצליה | משכית | 27 | 09-9510515 | | cim1@silgroup.co.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------|-------|----|---------------|-------------|-----------------|------------|-----|------------|-----|-------|
| בבעלות רשות מקומית | | | | תל אביב יפו | תל אביב- יפו | אבן גבירול | 59 | 03-5218244 | | |

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|----------|-------------|------------|----------|-------------|---------------|-----|------------|------------|------------------|
| בעלים | עורך דין | אורן אהרוני | | | תל אביב-יפו | שד' שאול המלך | 8 | 03-7540505 | 03-7540504 | |
| בעלים | עורך דין | עמית יושע | | | בני ברק | כנרת | 5 | 03-6914444 | 03-6914440 | Amit@sylaw.co.il |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------------|----------------|------------|----------|-------------|---------|-----|------------|------------|-----------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | עמית מנדלקרן | 110126 | פרטי | תל אביב-יפו | הצורפים | 29 | 03-6522010 | | info@o2a-studio.com |
| אדריכל | עורך ראשי | שלום טל | 7979327 | | יבנה | הדייגים | 3 | 08-8671949 | 08-8671949 | shalom@talhayam.com |
| מודד | מודד | חנין בראנסי | 1161 | | טייבה | (1) | | | | ab_atlas@013net.net |
| | אגרונים | טל גליקמן | | | נס ציונה | לוי משה | 16 | | | glikmans@zahav.net.il |
| אדריכל נוף | יועץ נופי | יורם מילר | 14900 | | תל אביב-יפו | עמינדב | 23 | 03-5619977 | | Ymiller@mbtlv.com |
| מהנדסת תנועה | יועץ תחבורה | דבורה סטולרסקי | 85632 | | נירית | שחר | 301 | 03-6955438 | | Deborah@dseng.co.il |
| | שמאי | דליה אביב | 423 | | נתניה | (2) | 18 | | | aviv.dalya@gmail.com |

(1) כתובת : תד 8235.

(2) כתובת : חבצלת החוף 18 נתניה.

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 |
|----------|-------------------------------|
| חוק המכר | חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973 |

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**

1. התחדשות עירונית באמצעות תכנית לפינוי בינוי במתחם דבורה הנביאה ב' - בפינת הרחובות הצנחנים ורחוב בית אל. התכנית הינה תכנית לפי סעיף 23 בתמ"א 38, וכן מקנה זכויות בניה מעבר לתמ"א 38.
2. מתן פתרון הולם לבעיות מיגון, נגישות וחניה.
3. יצירת שטח ציבורי פתוח בין המבנים. קביעת שטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקע.
4. יצירת חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה לאורך רחוב הצנחנים
5. הרחבת הרחובות הצנחנים ובית אל.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת יעוד הקרקע למגורים, דרכים, שצ"פ, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ושטח פרטי פתוח.
2. קביעת חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה לאורך רחוב הצנחנים
3. קביעת זכויות בניה למגורים ומסחר סה"כ - 29,494 מ"ר (על קרקעי, בהם נכללים שטחי מעברים מקורים בזיקות ההנאה, שטחים עיקריים ושטחי שירות).
4. קביעת זכויות הבניה עבור מרפסות זיזיות.
5. קביעת זכויות בניה תת קרקעיות עבור חניונים ושטחי שירות.
6. קביעת מספר יחידות הדירור ב-4 בניינים חדשים, סה"כ 258 יח"ד.
7. קביעת הבינוי לכלל החלקות שיעמוד על קומת קרקע + 10 קומות מגורים + קומות חניון וקומה טכנית והמשך חדר המדרגות ליציאה לגג המבנה.
8. קביעת זיקת הנאה לרכב בין המגרשים לשם כניסה לחניונים התת קרקעיים מכיוון רחוב הצנחנים ורחוב בית אל.
9. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל דרך תאי שטח 2 ו-10 לשם מעבר לשצ"פ בתא שטח 4.
10. קביעת זיקת הנאה רציפה להולכי רגל לאורך רחוב הצנחנים המלווה את החזית המסחרית.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
12. קביעת הוראות בנושא פיתוח נוף ושימור עצים.
13. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה.
14. הרחבת זכות הדרך ברחוב הצנחנים ב-6 מ' וברחוב בית אל ב-2 מ'.
15. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בשצ"פ בתא שטח 9 לשם יצירת המשכיות עם השצ"פ בתא שטח 4. בנוסף קביעת זיקת הנאה תת קרקעית לרכב בתא שטח זה על מנת לאפשר חיבור בין החניונים של בית אל 4 ורחוב



16. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------|----------|
| מגורים ד' | 10, 6, 5 |
| שטח ציבורי פתוח | 4 |
| שטח פרטי פתוח | 9 |
| דרך מאושרת | 3, 1 |
| דרך מוצעת | 11, 8, 7 |
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 2 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | שטח פרטי פתוח | 9 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | שטח ציבורי פתוח | 4 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מאושרת | 3 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מוצעת | 8, 7 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ד' | 6, 5 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 2 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | שטח פרטי פתוח | 9 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | שטח ציבורי פתוח | 4 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ד' | 10 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח ציבורי פתוח | 4 |
| זיקת הנאה | שטח פרטי פתוח | 9 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | דרך מאושרת | 1 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | דרך מוצעת | 11, 8, 7 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מגורים ד' | 10, 6, 5 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 2 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | דרך מוצעת | 8, 7 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים ד' | 10, 6, 5 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 2 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | שטח ציבורי פתוח | 4 |
| חזית מסחרית | מגורים ד' | 6, 5 |
| מבנה להריסה | מגורים ד' | 10, 6, 5 |
| מבנה להריסה | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 2 |
| מבנה להריסה | שטח ציבורי פתוח | 4 |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | דרך מוצעת | 11, 8, 7 |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | מגורים ד' | 10, 6, 5 |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 2 |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | שטח פרטי פתוח | 9 |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | שטח ציבורי פתוח | 4 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מאושרת | 3, 1 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מוצעת | 11, 8, 7 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------------------------|----------------|
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ד' | 10, 6, 5 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 2 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח פרטי פתוח | 9 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח ציבורי פתוח | 4 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------|-------|--------|
| דרך | 1,302 | 16.94 |
| מגורים | 6,385 | 83.06 |
| סה"כ | 7,687 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 1,248.55 | 15.93 |
| דרך מוצעת | 668.14 | 8.53 |
| מגורים ד' | 3,376.98 | 43.10 |
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 1,352.46 | 17.26 |
| שטח פרטי פתוח | 235.77 | 3.01 |
| שטח ציבורי פתוח | 953.47 | 12.17 |
| סה"כ | 7,835.38 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ד' |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>1. בקומות שמעל מפלס הקרקע - מגורים, מחסנים בעלי כניסה נפרדת ובשטח של עד 6 מ"ר עבור המגורים, מחסנים עבור המסחר ומערכות טכניות.</p> <p>2. במפלס הקרקע - חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה לאורך רחוב הצנחנים.</p> <p>3. במפלס הקרקע - מגורים ללא דירות גן, מבואות מגורים, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחים משותפים לדיירים כגון מועדון דיירים, חדרי אופניים ועגלות וכדומה.</p> <p>4. מתחת לקומות הקרקע - חניה, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחים משותפים לדיירים</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>א</p> <p>1. סך כל השטחים לשימוש מגורים יהיה כמופיע בטבלה 5 להלן.</p> <p>2. גודל דירה מינימלי יהיה 47 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) בהתאם לחוק המכר.</p> <p>3. השטח הכולל המקסימלי ליחיד של לפחות 20% מתוך סך כל הדירות לא יעלה על 75 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) בהתאם לחוק המכר.</p> |
| ב | <p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמצוין בטבלה מס' 5.</p> <p>2. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המאושר.</p> |
| ג | <p>מרתפים</p> <p>תותר הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1.</p> |
| ד | <p>מסחר</p> <p>1. בקומת הקרקע לאורך רחוב הצנחנים תוקם חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה. לאורך חזית זו תבוצע קולונדת עמודים ברוחב של לפחות 3 מ'. רוחב קולונדת העמודים בתאי שטח 5-6 יתואם ויהיה זהה. תותר חזית רחוב פעילה וקולונדה כאמור גם לאורך חזיתות המבנה האחרות בהמשך לחזית המסחרית שעל רחוב הצנחנים.</p> <p>2. אורך מבואות המגורים הפונה לרחוב הצנחנים לא יעלה על 25% מאורך החזית הפונה לרחוב זה. בשאר חזיתות המבנים תותר בניית מבואות מגורים ללא תלות באורך החזית.</p> <p>3. השמושים המסחריים המותרים יהיו כאלה המאפשרים חזית פעילה לרחוב הכוללת שימושים מסחריים לרבות בתי קפה, מסעדות ושירותים אישיים כגון חדרי כושר ושימושים בעלי אופי ציבורי ובלבד שלא יגרמו למטרדים.</p> <p>4. בכל מבנה מגורים בו ישולבו שטחי מסחר ליצור מזון יתוכנן פיר ייעודי בתוך הבניין ולא בדופן לאיורור חללי מסחר אלה ולשם התקנת מנדפים וכיו"ב.</p> <p>5. מפרידי שומן יותקנו במידת הצורך. פתרון האשפה של שטחי המסחר יהיה נפרד מפתרון אשפת המגורים ויתבסס על עגלות ויאושר במסגרת תכנית העיצוב. לא יאושר שימוש בדחסנית.</p> <p>6. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-4 מ' ברוטו (המדידה מתבצעה ממפלס רצפת המסחר ועד למפלס רצפת הקומה הראשונה) ויתואם סופית בתכנית העיצוב.</p> <p>7. לא יתאפשר יציע בשטחי המסחר.</p> |

| | |
|------------|--|
| 4.1 | מגורים ד' |
| ה | <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. הגובה המקסימלי לקומת מגורים יהיה 3.3 מ' ברוטו בקומות הטיפוסיות. 2. גובה שתי קומות המגורים העליונות ע"פ תכנית תא/ג/1. 3. גבהי הבניינים ומס' הקומות יהיה בהתאם למפורט בטבלה 5.</p> |
| ו | <p>זיקת הנאה</p> <p>1. תותר בניה מעל ומתחת זיקות ההנאה המסומנות בתשריט בתוך קווי הבניין המאושרים עבור היעודים המוגדרים בתכנית ובלבד שישמר מעבר חופשי בקומת הקרקע. 2. הקולונדה המלווה את חזית הרחוב הפעילה תהיה בזיקת הנאה ברוחב של 3 מ' לפחות.</p> |
| 4.2 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.2.1 | שימושים |
| | גינה ירוקה לרווחת הציבור, מתקני ספורט ונופש, הצללה, ריהוט רחוב. |
| 4.2.2 | הוראות |
| 4.3 | שטח פרטי פתוח |
| 4.3.1 | שימושים |
| | במפלס הקרקע: נטיעות, גינון, מתקני ספורט ונופש, הצללה, ריהוט רחוב. מתחת לקומת הקרקע: חדר שנאים, תשתיות ומתקנים הנדסיים וטכניים, תתאפשר זיקת הנאה לרכב בין החניונים בבית אל 4 ורחוב הצנחנים 10-2. |
| 4.3.2 | הוראות |
| 4.4 | דרך מאושרת |
| 4.4.1 | שימושים |
| | מעבר כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב הצללה ונטיעות - הכל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. |
| 4.4.2 | הוראות |
| 4.5 | דרך מוצעת |
| 4.5.1 | שימושים |
| | מעבר כלי רכב ואופניים, הולכי רגל, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות - הכל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. תותר הקמת חניון בתת הקרקע כהמשך לחניון התת קרקעי של תאי השטח 5,6 הסמוכים, בכפוף להסכם נכסי עם העירייה. |
| 4.5.2 | הוראות |
| 4.6 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 4.6.1 | שימושים |



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

| 4.6 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
|-------|---|
| | <p>1. בקומות שמעל מפלס הקרקע - מגורים, מחסנים בעלי כניסה נפרדת ובשטח של עד 6 מ"ר עבור המגורים ומערכות טכניות.</p> <p>2. במפלס הקרקע - שטחי ציבור</p> <p>3. במפלס הקרקע - מגורים ללא דירות גן, מבואות מגורים, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחים משותפים לדיירים כגון מועדון דיירים, חדרי אופניים ועגלות וכדומה.</p> <p>4. מתחת לקומת הקרקע - חניה, מחסנים, מתקנים טכניים. תותר הקמת חניון בתת הקרקע כהמשך לחניון התת קרקעי של תאי השטח הסמוכים, בכפוף להסדר נכסי עם בעלי הקרקע.</p> |
| 4.6.2 | הוראות |
| א | <p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. סך כל השטחים לשימוש מגורים יהיה כמופיע בטבלה 5 להלן.</p> <p>2. גודל דירה מינימלי יהיה 47 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) בהתאם לחוק המכר.</p> <p>3. השטח הכולל המקסימלי ליח"ד של לפחות 20% מתוך סך כל הדירות לא יעלה על 75 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) בהתאם לחוק המכר.</p> |
| ב | <p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמצוין בטבלה מס' 5</p> <p>2. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המאושר.</p> |
| ג | <p>מרתפים</p> <p>תותר הקמת מרתף בהתאם להוראות תכנית תא ע 1.</p> |
| ד | <p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1. בקומת הקרקע של תא שטח 2 ייבנו שטחים ציבוריים עבור העירייה בשטח של עד 250 מ"ר ובהתאם לנספח הבינוי.</p> |
| ה | <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. הגובה המקסימלי לקומת מגורים יהיה 3.3 מ' ברוטו בקומות הטיפוסיות.</p> <p>2. גובה קומות הפנטהאוז ע"פ תכנית תא/ג/1.</p> <p>3. גבהי הבניינים ומס' הקומות יהיה בהתאם למפורט בטבלה 5.</p> |
| ו | <p>זיקת הנאה</p> <p>1. תותר בניה מעל ומתחת זיקות ההנאה המסומנות בתשריט עבור הייעודים המוגדרים בתכנית ובלבד שישמר מעבר חופשי בקומת הקרקע והבניה תהיה בתוך קווי הבניין.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"ר פסות- בנוסף לשטח 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) | בניין / מקום | 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 |
| 960 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 11 | 39.5 | 80 | 85 | 5664 | 1864 | 7004 | 1416 | 5 | מגורים ד' | מגורים ד' | | |
| | | | | | | | | | | | | (1) 450 | | 5 | מסחר | מגורים ד' | | |
| 624 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 11 | 39.5 | 52 | 90 | 4800 | 1260 | 4738 | 960 | 6 | מגורים ד' | מגורים ד' | | |
| | | | | | | | | | | | | (1) 300 | | 6 | מסחר | מגורים ד' | | |
| 888 | 0 | 0 | 4 | (2) 4 | 4 | 11 | 39.5 | 74 | 85 | 6000 | 1524 | 6098 | 1352 | 2 | מגורים | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | | |
| | | | | | | | | | | | | 250 | | 2 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | | |
| | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | | | | (4) 100 | (3) 236 | | 236 | תא שטח זה מוצמד לתא שטח 2 | 9 | שטח פרטי פתוח | שטח פרטי פתוח | | |
| 624 | 0 | (2) 4 | (2) 6 | 0 | 5 | 11 | 39.5 | 52 | 85 | 4338 | 1140 | 4866 | 1001 | 10 | מגורים ד' | מגורים ד' | | |

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

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו כולל מרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

ב. השטח הכולל המקסימלי ליח"ד של לפחות 20% מתוך סך כל הדירות לא יעלה על 75 מ"ר (עיקרי+ ממ"ד) בהתאם לחוק המכר.

ג. תותר הקמת מרתף חניה מעבר ל-85% משטח תא השטח לקומה ובהתאם לתכנית ע"כ הדרך המוצעת כאמור בסעיף 4.5 ובנספחי הבינוי והתנועה.

ד. בנוסף תתאפשר בניית מרתפי החניה של תאי השטח 2,5,6 תחת תאי שטח 1,7,8 בהתאם למסומן בתשריט ובנספחי הבינוי.

ה. תותר סטייה של עד 1.5 מ' ממפלס ה-0.00 + מהמפלסים המסומנים בנספחי הבינוי. ההתייחסות למפלסי ה-0.00 תהיה מהרחובות הראשיים הצנחנים, בית אל וכביש הגישה בתא שטח 1 בהתאם

למיקום המבנה. תותר הגבהת מפלס הכניסה בתוך לובי הבניין.

ו. תותר המרת שטחים עיקריים למסחר לשטחים עיקריים למגורים ולהיפך כל עוד ישמר מינימום של 250 מ"ר שטח מסחרי עיקרי בכל תא שטח בו קיים מסחר (סה"כ מינימום 500 מ"ר מסחר עיקרי בכל

שטח התכנית).

ז. תותר המרת שטחים עיקריים על קרקעיים לשטחי שירות על קרקעיים.

ח. השטחים המוגדרים בטבלה עבור מרפסות לא ניתן לניידם לשימוש אחר מלבד מרפסות. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.

ט. תותר בניית מרפסות זיז בהתאם לקו הבניין העילי המסומן בתשריט ובשטח ממוצע של 12 מ"ר לכל דירת מגורים ובשטח מקסימלי של 14 מ"ר. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המאושר.

י. תותר בניית מרפסות גג שאינן מקורות. שטחי מרפסות אלה לא יוגבלו ויתווספו על שטחי מרפסות הזיז המופיעות בטבלה.

יא. מספר הקומות המותר למגורים הינו קרקע+10. מעל גובה זה תתאפשר בניית קומה טכנית והמשך חדר המדרגות ליציאה לגג בגובה שלא יעלה על 3.3 מ' ומעקה גג בגובה של עד 1.5 מ'. גובה המבנה המצוין מתייחס למפלס גג קומת המגורים האחרונה.

יב. היחס הסופי בין שטחי שירות ושטחים עיקריים יקבע ע"י הועדה המקומית בשלב ההיתר.

יג. לא תותרנה דירות גן

יד. תא שטח מס' 9 יוצמד לתא שטח מס' 2

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) המסחר בקומת הקרקע בלבד.

(2) ולפי המסומן בתשריט.

(3) בנוסף לשטחים אלה תותר הקמת מעבר תת קרקעי תחת חדר הטרנספורמציה לחיבור בין החניונים של בית אל 4 ורחוב הצנחנים 10-2.

(4) תכסית של 100% תת קרקעי. תכסית 0% על קרקעי מלבד פתחי איורור עבור חדר השנאים במידה וידרשו..



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין יבוצע בהתאם להנחיות המרחביות.
2. אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
 - א. העמדת הבניין, מפלסי בינוי, חתכים, חזיתות, מפלסי פיתוח, מיקום כניסות לרכב ולהולכי רגל ואופניים,
 - ב. עבודות פיתוח ונוף, נטיעת עצים בוגרים, שימור עצים, פתרון החדרה והשהיית נגר עילי,
 - ג. פתרונות תנועה וחניה על קרקעית ותת קרקעית כולל רחבות כיבוי, שבילי אופניים, חניית רכב דו גלגלי אם תידרש וחניית אופניים.
 - ד. התייחסות למערכות טכניות על הגג ואמצעי הסתרתן. גובה ההסתרה יקבע באמצעות חתך המערכות. תותר הקמת מערכות סולאריות על הגגות בתנאי שישולבו בפתרון הכולל של המערכות על גג המבנים.
 - ה. התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה ע"פ דרישת מהנדס העיר והתקנים התקפים לעת מתן היתר הבניה. הנושאים אליהם יש להתייחס בין היתר הינם הצללה ונוחות טרמית, איוורור טבעי, ניהול מים, טיפול ופינוי פסולת, אקוסטיקה, תאורה וכיו"ב בהתאם להנחיות הוועדה המקומית ומהנדס העיר.
- ו. פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין (בנפרד לכל תא שטח) אם תוצענה כאלה.
- ז. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- ח. הבטחת פתרון תכנוני אשר יבטיח פתיחה ואחזקת המעברים אל השצ"פ דרך תא שטח 2 בתיאום עם הרשות המקומית.
- ט. תמהיל הדירות לכל חלקה בניפרד.
3. א. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
- ב. הבטחת הקמת מבנה ציבור בתחום תא שטח 2 והבטחת רישומו בבעלות העירייה.
- ג. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.
4. תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות להפחתת מטרדים בזמן הבניה בהתאם לחוות הדעת הסביבתית שתוגש למהנדס העיר.
5. תנתן האפשרות לכל אחד מתאי השטח לקבל היתר בניה בנפרד מיתר תאי השטח.
6. במידה ותידרש השפלת מי תהום יש לקבל את אישור רשות המים.
7. על מגיש הבקשה להיתר בניה לצרף אישור מהנדס או אדריכל על קיומו או אי קיומו של אסבסט צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה.
8. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח מס' 10 יהיה הצגת הסכם חתום בין תאי שטח 2 ו-10 להסדרת השימוש בכניסה לחניון תא שטח 10 דרך הכניסה לחניון תא שטח 2 והצגת הסכם בין יזמי תא שטח 2 ויזמי תא שטח 10 על החזר עלויות.
9. תנאי להגשת בקשה להיתר בתא שטח 10, הינו המצאת אישור תשלום החלק היחסי בעלויות התכנון של תכנית זו ובעלויות ביצוע של השטחים והמבנים המשותפים, ככל שיהיו. התשלום יתבצע ליזמי תאי שטח 2, 5 ו- 6 באופן יחסי.

| | | |
|--|--|-------------------|
| | <p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>10. תינתן גמישות בקביעת מפלס ה-0.00 ובתנאי שהפרשי הגבהים בין המבנה לפיתוח יפתר בשטחים המשותפים בתוך קונטור הבניין ויקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>11. תתאפשר בניית ממ"דים בחזיתות בית אל והצנחנים אך קירות הממ"דים לא ירדו לתוך תחום הקולונדה.</p> <p>12. חתימת היזם על הקמת קרן הונית לדיירים הממשיכים מול אגף הכנסות מבניה ופיתוח.</p> | <p>6.1</p> |
| | <p>6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאים לאיכלוס מבני המגרשים בפועל יהיו:</p> <p>1. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור בכל אחד מתאי השטח.</p> <p>2. בתא שטח מס' 2 - מסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים ורישום בפועל בבעלות העירייה.</p> <p>3. הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת השטחים המשותפים של כל אחד מהמבנים בניפרד.</p> | <p>6.2</p> |
| | <p>6.3 עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי הבניה המותרים שיחפו את המבנים יהיו חומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן. יותר חיפוי המבנה בטיח חוץ איכותי ועמיד.</p> <p>2. מעקות המרפסות יהיו עשויים זכוכית או מתכת או שילוב בין השניים. לא תותר הקמת מעקה מרפסת בנוי מלבד במרפסות גג או בין מרפסות סמוכות.</p> <p>3. תותר הקמת פרגולות ובתנאי שפרטי הפרגולה יהיו אחידים בכל מבנה ובכפוף לאישור תכנית העיצוב. הפרגולה בקומת הגג אפשר שתגיע עד לקו מעקה הגג.</p> <p>4. לעת מתן היתרי הבניה לתאי השטח הכלולים בתכנית זו, יותרו שינויים מנספח הבינוי המנחה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> | <p>6.3</p> |
| | <p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>רעש דרכים: האמצעים האקוסטיים המפורטים, במידה וידרשו, ייקבעו בשלב התכנון המפורט לעת מתן היתרי בנייה על פי תכנית הבינוי העדכנית. בבדיקה זו יחושבו מפלסי הרעש החזויים בחזיתות השונים מול נתוני תנועה הכוללים נפח כניסה ויציאה מחניונים ומהם החוצה בשעת שיא. בבדיקה זו תהווה תנאי למתן היתרי בנייה.</p> <p>מערכות מכניות: לקראת התכנון המפורט ייבדקו המערכות המתוכננות, מיקומן והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי התכנית וביחס למבנים הסמוכים לתכנית. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים כדי להפחית את היחס למפלסים המותרים על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), תש"ן-1990.</p> <p>הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות בנייה:</p> <p>אבק: להלן אמצעים לצמצום השפעות שליליות על איכות האוויר בעת הביצוע:</p> <p>א. כיסוי המשאיות היוצאות עמוסות מן האתר.</p> <p>ב. הרטבת דרכי גישה בלתי סלולות. במידה ודרכים אלו נשארות בלתי סלולות לזמן רב ניתן לפזר עליהן חומר מייצב המאושר על ידי המשדל להגנת הסביבה.</p> <p>ג. קידוחים לשם הכנת פיצוצים, במידה ויתקיימו, יש לבצע, ככל הניתן, באמצעות מכונות קידוח מצוידות בשואב אבק.</p> | <p>6.4</p> |

| איכות הסביבה | 6.4 |
|--|-----|
| <p>תנאי לקבלת היתר ההריסה, החפירה והדיפון יהיה הכנת דו"ח הבוחן את השפעת התכנית על פיזור האבק בסמוך לשימושי קרקע רגישים שיוטמע בהיתר ויהיה תנאי לביצוע בשטח.</p> <p>רעש:</p> <p>א. מפלסי הרעש הנוצרים בעת ההקמה לא יחרגו מהקריטריונים המפורטים בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג-1992 ובתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990</p> <p>ב. המשאיות הכבדות יעברו ככל האפשר בכבישים אורכיים ובנתיב הקצר ביותר מכבישים אלו לשטח התכנית.</p> <p>ג. יש לרכז את הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם ככל האפשר את תקופת חשיפת הרעש של התושבים הגרים מסביב לפרויקט.</p> <p>שטחי התארגנות: גריסה באתר תבוצע בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת נספח פסולת ועודפי עפר מעודכן ומפורט בו יוצגו נתוני הפסולת המעודכנים.</p> <p>איכות אוויר: תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכות האוורור, אופן פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות חירום (כגון גנרטור). כמו-כן, יכללו מיקום כניסת אוויר צח. דרישות המחלקה לאיכות הסביבה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.</p> <p>חומרי חפירה ומילוי: תנאי להיתר בנייה: אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.</p> | |

| חניה | 6.5 |
|--|-----|
| <p>1. תקן החנייה יהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה ולא יותר מיחס של 1:1 לכל גודל דירה.</p> <p>2. תקני החנייה למסחר ולאורחים יהיו בחפיפה עם חניות ציבוריות קיימות בהיקף התכנית בתוך זכויות הדרך.</p> <p>3. נספח התנועה הינו מנחה בלבד למעט לעניין מיקום הכניסות לחניונים תת קרקעיים. שינוי הכניסה לחניונים אפשרי בתאום ובאישור ועדה מקומית.</p> <p>4. פתרון החניה עבור שטח למבנה ציבור בתא שטח מס' 2 יהיה בתחום זכויות הדרך או בהתאם להסכם עם אגף נכסים.</p> <p>5. תותר הקמת חניון תת קרקעי תחת שטחי הדרך בתאי שטח 1,7,8,11 ובלבד שיהיה המשכי לחניון התת קרקעי של תאי השטח הסמוכים. תקרת החניון תהיה נמוכה ב-1.5 מ' נטו לפחות ממפלס הרחוב על מנת לאפשר מעבר תשתיות עירוניות.</p> <p>6. תקן החניה עבור המסחר יהיה בתוך תחום זכויות הדרך לרבות פריקה וטעינה ורחבת הערכות רכב כיבוי אש.</p> <p>7. שלביות הביצוע לחניונים עבור תאי שטח צמודים: במקרה ותאי שטח אלה לא יבנו באותה העת, תותר בניית רמפת הכניסה למגרש הראשון הבונה בתוך שטח זיקת ההנאה של המגרש השכן כמופיע בתשריט.</p> <p>8. במידה ותסתיים בניית חניון אחד בתאי שטח צמודים יותר פתרון זמני ליציאה וכניסה לחניון</p> | |

| | |
|--|--------------------|
| <p>6.5 חניה</p> <p>באמצעות רמפה חד סיטרית ועם התקנת רמזור. בפתרון זה תותר העמדת רכב באופן זמני במפלס הרחוב לשם המתנה וזאת עד להשלמת בניית רמפה דו סיטרית בין שני תאי השטח. 9. בכל מקרה תותר בניית רמפה דו סיטרית מלאה עבור תא שטח אחד כל עוד הכניסה לחניון תואמת את המסומן בתשריט ובנספח החניה.</p> | <p>6.5</p> |
| <p>6.6 סטיה ניכרת</p> <p>1. תוספת יחידות דיור מעבר ל-258 יח"ד תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 2. מספר הקומות המופיע בטבלה 5 ובנספחי הבינוי הינו מירבי. כל תוספת קומות מעבר לכך תהווה סטיה ניכרת לתכנית, למעט חדר יציאה לגג, חדר מכונות מעלית וכיו"ב.</p> | <p>6.6</p> |
| <p>6.7 הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה</p> <p>1. המבנים המיועדים להריסה מסומנים בתשריט. 2. כחלק מכל היתר בניה שיוצא יהרס המבנה המסומן בתא השטח הרלוונטי. 3. פסולת הבניין תטופל בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין במחוז תל אביב כפי שאומצה ע"י הוועדה המחוזית ביום ה- 30.10.2006, עם העדפה להעברת הפסולת לתחנת מעבר שבה מתקיימות פעולות מיון וגריסה של פסולת זו. 4. טיפול בחומרי אסבסט במידה וקיימים יעשה ע"פ הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א - 2011.</p> | <p>6.7</p> |
| <p>6.8 בניה ירוקה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה בת קיימא על פי הנחיות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם לת"י 5284 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p> | <p>6.8</p> |
| <p>6.9 זיקת הנאה</p> <p>1. זיקות ההנאה המסומנות בתשריט יכללו מעברים בקומת הקרקע אל השצ"פ הנמצא בתא שטח מס' 4. 2. תחזוקת מעברים בזיקות ההנאה תוסדר בהסכם בין היזמים לעירייה. 3. בשטח המסומן כזיקת הנאה לרכב בתאי שטח 5 ו-6 תשמר זיקת המעבר לרכב בין מגרשים אלה לצמיתות. 4. תתאפשר זיקת הנאה לרכב בקומת המרתף בין החניונים בבית אל 4 ורחוב הצנחנים 10-2 תחת חדר השנאים בתא שטח מס' 9. 5. תותר הבלטת מרפסת זיז אל זיקות ההנאה עד 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המאושר. 6. יש לאפשר מעבר תשתיות עירוניות מעל לתקרת החניון כאשר זה נימצא תחת דרך. 7. מיקומן הסופי של זיקות ההנאה ייקבע בתכנית העיצוב כל עוד נישמר שטח המתואר בתשריט התכנית.</p> | <p>6.9</p> |
| <p>6.10 ניהול מי נגר</p> <p>מי הנגר של תאי שטח 2, 5, 6 ו-10 יתועלו ויוחדרו לקרקע השצ"פ בתא שטח מספר 4.</p> | <p>6.10</p> |
| <p>6.11 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. השטחי המיועדים לצרכי ציבור וכן השטחים המיבוריים הבנויים בתחום תא שטח מס' 2 יירשמו על שם עיריית תל אביב ובבעלותה ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת</p> | <p>6.11</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

| | |
|-------------|---|
| 6.11 | רישום שטחים ציבוריים |
| | <p>רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם וחפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא.</p> <p>2. עיריית תל אביב יפו תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס בהם חזקה עם אישור התוכנית.</p> |

| | |
|-------------|---|
| 6.12 | שמירה על עצים בוגרים |
| | <p>1. עצים מיוחדים, גדולים ובעלי ערך גבוה לשימור ישולבו בבינוי ככל שניתן. יתרתם יועתקו על נופם ובית גידולם אל מחוץ לאתר.</p> <p>2. עצים להעתקה יועתקו במידת האפשר לשטחי השצ"פ בתחום התכנית. כל זאת בהנחיית מהנדס העיר ואגף שפ"ע של העירייה.</p> <p>3. יש לשמור על העצים אשר מהווים ערך נופי למקום, בכפוף לאישור אגרונום אגף שפ"ע. עצים אלו ישולבו ויש לשמור עליהם לפי הנחיות אגרונום ממונה מטעם היזם ובאישור אגרונום אגף שפ"ע.</p> <p>4. עצים להעתקה יועתקו בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה.</p> <p>5. עצים לכריתה: יש לתת פיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה.</p> <p>6. כריתה והעתקת עצים תבצע לאחר קבלת היתר בנייה ובאישור פקיד היערות.</p> <p>7. לצורך היתר כריתה יש להציג את רשימת העצים המיועדים לכריתה ותחשיב פיצוי נופי.</p> <p>8. כל עבודה בקרבת עצים מחייבת מפרט לשימור עצים על פי נוהל פקיד היערות.</p> <p>9. נטיעות מעל שימושים בתת-הקרקע יחייבו תכנון, איטום וניקוז ותחזוקה אינטנסיבית בתיאום עם אדריכל העיר ואגב שפ"ע בשלב אישור תכנית העיצוב.</p> |

| | |
|-------------|---|
| 6.13 | תשתיות |
| | <p>1. חשמל -</p> <p>א. כל תשתיות החשמל בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. תותר הקמת חדר שנאים בתחום תא שטח מס' 9 בהתאם לדרישות חברת החשמל.</p> <p>2. תקשורת - תשתיות תקשורת תהיינה תת-קרקעיות בלבד. חדרי תקשורת ימוקמו בקומות הקרקע או המרתף של המבנים ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. מים ביוב ותיעול - תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור נספחי מים וביוב על ידי תאגיד מי אביבים.</p> <p>4. תותר הקמת צוברי גז בתחום תא שטח מס' 9 או בתחום תאי שטח מס' 2,5,6,10.</p> |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---|--------|
| 1 | ניתן יהיה להוציא היתר בניה לכל תא שטח בניפרד ללא תלות בתאי שטח האחרים הכלולים בתכנית זו | |

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53