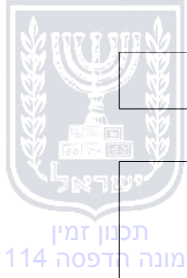


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0552752

תא/מק/4822 שכונת הארגזים - צפון



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית 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

התוכנית חלה על החלק הצפוני של "שכונת הארגזים" בעיר תל-אביב יפו. השכונה ממוקמת בין שכונת עזרא במערב, שכונת לבנה במזרח ומדרום לשכונת התקווה.

בשנת 1996 אושרה תכנית 55/מ/2620 שנועדה, בין היתר, לקדם פינויים של שטחים תפוסים בתחומה. בחלקה הדרומי של התוכנית, פונו המגרשים, נבנו מבני מגורים בני כ-20 קומות אשר אוכלסו ברובם. יתרת שטח התוכנית נותר עתיר בבניה לא מוסדרת המתאפיינת בהעדר תשתיות.

תוכנית זו נועדה להסדיר את המרחב, לאפשר את פינוי הבניה הבלתי מוסדרת ולהביא לפיתוחו של האזור. לצורך כך, מסומן בתוכנית המתאר (תא/5000) חלקה הצפוני של השכונה כמרחב להתחדשות עירונית. התוכנית מאפשרת מרחב שכונתי המהווה חלק מהתחדשות השכונות הסמוכות לפארק ויוצרת מארג רחובות עירוני ושכונתי המקושר לסביבתו, לרבות שבילי הליכה ורכיבה על אופניים.

התכנית כוללת בניה מרקמית משולבת מגדלים, ובה שימושים מעורבים לרבות מגוון סוגי מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, דיור להשכרה, דיור בהישג יד, תחנת קצה תת-קרקעית, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים.

התכנית כוללת הנחיות לשלביות פינוי המבנים הקיימים ושלביות מימוש, וכן מנגנוני סיוע לדיירים הממשיכים. תשתית לתכנית הינו סקר מחזיקים מקיף אשר בוצע במרחב.

התוכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית ותואמת את תוכנית המתאר העירונית תא/5000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תא/מק/4822 שכונת הארגזים - צפון

מספר התכנית 507-0552752

1.2 שטח התכנית 126.551 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 א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (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	180950
	קואורדינאטה Y	661500

1.5.2 תיאור מקום
תא השטח התחום ברחוב לח"י מצפון, רחוב 3922 ממזרח, רחוב שתולים ממערב ורחוב 3920 מדרום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת הארגזים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6136	מוסדר	חלק	56, 65, 67-68, 73, 287, 289, 296	2, 64, 291
6137	מוסדר	חלק	2-3, 100	5-7, 17, 99, 107, 201, 214

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה תדפיס 114



תכנון זמין
מונה תדפיס 114



תכנון זמין
מונה תדפיס 114

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

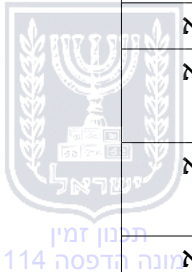
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4. הוראות תכנית תמא/ 4. 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 4. הוראות תכנית תמא/ 23 / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23 / א / 4
22/12/2016	1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 5000
05/12/1996	941	4465		החלפה	תא/ במ/ 55 / 2620
20/08/2007	3996	5705	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג / 1 ממשיכות לחול, למעט האפשרות לתוספת שטחי בניה, קומות, תכסית, מספר יחידות דיור	שינוי	תא/ ג / 1
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ ע / 1
10/05/2006	4150	5526	התכנית תא/ 3440 "הסדרת שטחי בניה בעת איחוד דירות" מבוטלת בתחום תכנית זו	החלפה	תא/ 3440
16/04/2001	2239	4978	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ ח

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
507-0271700	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700 "תא/מק/צ". הוראות תכנית 507-0271700 "תא/מק/צ" תחולנה על תכנית זו.	7304	8757	18/07/2016
תא/ 3380	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3380 ממשיכות לחול.	5495	1898	16/02/2006



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון צפריר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		דורון צפריר			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא מספר המגדלים המירבי הכולל בתחום תכנית זו, וכן מספר המגדלים בכל אחד מהבלוקים/מתחמי פיתוח.	16: 25 29/04/2021	דורון צפריר	29/04/2021	1	1: 1000	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח שלביות. תרשים שלביות הפיננסיים הנו מחייב, תרשימי שלביות הפיתוח הנם מנחים.	10: 48 27/04/2021	דורון צפריר	27/04/2021	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח חתכי רחובות	14: 34 22/03/2021	דורון צפריר	22/03/2021	18		מנחה	בינוי
לא	נספח נופי	16: 01 02/05/2021	שחר צור	02/05/2021	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	11: 06 21/04/2021	גור פוכס	21/04/2021	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	חוות דעת תחבורתית	12: 11 14/04/2021	גור פוכס	14/04/2021	3		רקע	תנועה
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי - תכנית חלוקה לאגני ניקוז	10: 08 27/04/2021	ירון גלר	26/04/2021	1	1: 1000	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי - תכנית ניקוז	10: 08 27/04/2021	ירון גלר	26/04/2021	1	1: 1000	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז, ניהול ושימור מי נגר עילי	10: 09 27/04/2021	ירון גלר	27/04/2021	50		מנחה	ניהול מי נגר
לא	חוות דעת סביבתית	15: 55 06/04/2021	רון לשם	06/04/2021	64		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	סקר עצים בוגרים	16: 00 02/03/2021	דורון לנג	23/02/2021	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח לסקר עצים	16: 00 02/03/2021	דורון לנג	01/03/2021	69		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ביוב - חוברת	11: 54 04/03/2021	צבי רון	04/03/2021	12	1: 1000	מנחה	ביוב



נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח ביוב - תכנית מערכת ביוב מוצעת	11: 54 04/03/2021	צבי רוון	04/03/2021		1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח מים - חוברת	11: 55 04/03/2021	צבי רוון	04/03/2021	7	1: 1000	מנחה	מים
לא	נספח מים - תכנית מערכת מים מוצעת	11: 55 04/03/2021	צבי רוון	04/03/2021		1: 1000	מנחה	מים
לא	נספח חשמל	14: 20 07/04/2021	אמיר טיקטין	07/04/2021	1	1: 1000	מנחה	חשמל
לא	מצב מאושר	12: 30 14/03/2021	ברני גטניו	17/12/2020	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	טבלת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים	11: 52 06/05/2021	עדינה גרינברג	06/05/2021	21		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	11: 08 21/04/2021	עדינה גרינברג	20/04/2021	19		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
כן	נספח שלביות פינויים מחייב	18: 49 03/05/2021	דורון צפרייר	03/05/2021	4		מחייב	הריסות ופינויים

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333		
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית תל אביב - יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5218666		
	אחר			אביוד נכסים בע"מ	אזור	כצנלסון	4	076-8080206	076-8080333	motia@avi- cranes.co.il
	אחר			אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ	הרצליה	הסדנאות	4	09-8638790	09-7734903	hanni@elad israel.com
	אחר			פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ	אזור	ירושלים	30	03-5564575	03-5509328	tiqvaz@fri- cha.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ	הרצליה	הסדנאות	4	09-8638790	09-7734903	hanni@eladisrael.co m
פרטי			פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ	אזור	ירושלים	30	03-5564575	03-5509328	tiqvaz@fri-cha.co.il
פרטי			אביוד נכסים בע"מ	אזור	כצנלסון	4	076-8080206	076-8080333	motia@avi- cranes.co.il



תכנון ומתן
מונה תדפיס 114



תכנון ומתן
מונה תדפיס 114

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ארנון כהן			גבעתיים	סירני אנצו	10	03-5710577		
בעלים				עיריית תל אביב יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-5218666		
אחר				אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ	הרצליה	הסדנאות	4	09-8638790	09-7734903	hanni@eladisrael.co.il
אחר				פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ	אזור	ירושלים	30	03-5564575	03-5509328	tiqvaz@fri-cha.co.il
אחר				אביוד נכסים בע"מ	אזור	כצלסון	4	076-8080206	076-8080333	motia@avi-cranes.co.il
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-9533333		

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	דורון צפריר	23546	פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142142	03-6142141	info@fa-za.co.il
מהנדס מכונות	יועץ	ברונו ברלק		גדיר הנדסה בע"מ	פתח תקוה	המגשימים	6	03-9204807	03-9204820	bruno_b@gadir.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		info@datama p.co.il
הידרולוג	יועץ	ירון גלר	0076815	ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים בע"מ	תל אביב- יפו	פרלוק משה	12	03-7414906		gellerm@017. net.il
שמאית מקרקעין	שמאי	עדינה גרינברג	237		תל אביב- יפו	אלון יגאל	65			adina@agdo. co.il
מהנדס חשמל	מהנדס	אמיר טיקטין	39443	טיקטין תכנון חשמל (2003) בע"מ	רחובות	ברגמן	2	08-9310500	08-9463905	amir@tiktin.c om
הנדסאי נוף	אגרונום	דורון לנג		דורון לנג מומחה לטיפול בעצים	גבעת חיים אחוד	(1)		050-6906465	09-9555282	lang.doron@ gmail.com
מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	גור פוכס	103059	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	שחר צור	11626640	סטודיו צורא	תל אביב- יפו	אבן גבירול	17	050-2453895		hagar@zurar chitects.com
מהנדס מים	יועץ תשתיות	צבי רון	33591	אחוד מהנדסים לעבודות מים והנדסה אזרחית	רמת גן	מוריה	22	03-6770494	03-6778841	zvika@water - engineers.co.i l



תכנון ומתן
מנהל תכנון ומתן
114



תכנון ומתן
מנהל תכנון ומתן
114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

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
בלוק	מרחב תכנון המורכב מתא שטח סחיר אחד או מספר תאי שטח צמודים, המוקף מכל עבריו במגרשים ציבוריים לרבות דרכים, שבילים ו/או שצי"פים.
בניה מרקמית	מבנה או רצף מבנים בגובה התואם להגדרת "בניין גבוה" על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, המציבים דופן בנויה ורציפה ככל הניתן לרחובות ולכלל החללים הציבוריים, וגובהם אינו עולה על 9 קומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג.
דירות פיצוי	דירות ללא תשלום/תשלום חלקי לתושבים הזכאים המתגוררים בתחום התכנית ומחוצה לה.
מגדל	מבנה התואם להגדרת "בניין רב קומות" על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, החורג נקודתית מגובה המבנים הסמוכים לו.
מתחם פיתוח	מתחם הכולל בלוק אחד והמגרשים הציבוריים סביבו, כמסומן בנספח הבינוי, ומגדיר את התחום המינימאלי לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי.
ציר מיוחד	סימון בתשריט "ציר מיוחד" - דרך אזורית לפי תמ"א 1
רצועת מערכת הסעת המונים	סימון בתשריט "רצועת מערכת תחבורה עתירת נוסעים": תוואי הקו הצהוב לפי תמ"א 4/א/23
שימושים בעלי אופי ציבורי	שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות, הרווחה, הקהילה והספורט, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח כגון: גני ילדים פרטיים, מבנים לחוגים ומבנים לפעילות ארגונים מהמגזר השלישי, כמוגדר בתכנית המתאר העירונית תא/5000.
תושבים זכאים	בהתאם למכרז מתווה
תחנת קצה לאוטובוסים	שטח תפעולי לאוטובוסים ולנהגים הממוקם בקצה קו אוטובוס אחד או יותר, וכולל חניה תפעולית ושטח לתמרון אוטובוסים, חדרי שירותים והמתנה לרווחת הנהגים וכן כל המתקנים הטכניים והתשתית הנדרשת לשם הפעלתה.

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**

מטרת התכנית היא התחדשות עירונית של המרחב הצפוני בתחום שכונת "הארגזים" בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000, זאת על ידי פינוי הבניה הבלתי מוסדרת במרחב כיום, הריסתם והקמתה של שכונת מגורים חדשה שתהווה חלק משכונות דופן הפארק וכוללת בתחומה מגוון סוגי מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, דיור להשכרה, וכן תשתית תומכת לתחבורה ציבורית, שבילי הליכה ורכיבה על אופניים, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים לרווחת התושבים והסביבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעודי הקרקע למגורים, מגורים מסחר ותעסוקה, דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שבילים, דרך משולבת, דרך מוצעת ודרך מאושרת.

2. קביעת שימושים למגורים, דיור להשכרה, דיור מוגן, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שימושים בעלי אופי ציבורי, תשתיות תחבורה.
3. קביעת זכויות הבניה להקמת 1,800 יחידות דיור, ובנוסף עד 70 יחידות דיור מיוחד להשכרה ו-300 יחידות דיור מוגן, שטחי מסחר ותעסוקה ושטחים ציבוריים.
4. קביעת קווי בניין
5. קביעת הוראות בניוי
6. קביעת הוראות פיתוח
7. קביעת גובה מבנים ומספר קומות
8. קביעת הוראות להכנת תכנית פיתוח
9. קביעת הוראות להכנת תכניות עיצוב אדריכלי
10. קביעת הוראות ותנאים להגשת בקשות להיתרי בניה
11. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים לאיכלוס
12. קביעת הנחיות להריסות פינויים ושלביות
13. הוראות בעניין איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק משטח התכנית על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965
14. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם



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

יעוד	תאי שטח
מגורים	101 - 107, 109, 111 - 113, 110A, 110B
דיור מיוחד	108
מבנים ומוסדות ציבור	301 - 304
שטח ציבורי פתוח	501 - 506, 509 - 511
דרך מאושרת	817 - 826
דרך מוצעת	801 - 816, 827, 828
דרך משולבת	601 - 605
שביל	701 - 704
מגורים מסחר ותעסוקה	201
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	301 - 304
דרך / מסילה לביטול	מגורים	101 - 107, 111, 112, 110A
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	201
דרך / מסילה לביטול	שביל	701 - 703
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	502, 504, 506, 509
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	301
הנחיות מיוחדות	מגורים	101, 104, 109, 112
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	301, 303, 304
זיקת הנאה	מגורים	101, 103, 104, 106, 107, 109, 110A, 111, 112, 113, 110B
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	201
חזית מסחרית	דיור מיוחד	108
חזית מסחרית	מגורים	101, 103, 104, 106, 107, 109, 110A, 111, 112, 113, 110B
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	201
להריסה	דיור מיוחד	108
להריסה	דרך מאושרת	817 - 826
להריסה	דרך מוצעת	801 - 811, 813 - 816, 827, 828
להריסה	דרך משולבת	601 - 603, 605
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301 - 303
להריסה	מגורים	101 - 107, 109, 111 - 113, 110A, 110B
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	201
להריסה	שביל	701 - 703

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	שטח ציבורי פתוח	511, 506 - 501
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401
מבנה להריסה	דזור מיוחד	108
מבנה להריסה	דרך מאושרת	826 - 824, 822 - 817
מבנה להריסה	דרך מוצעת	827, 816 - 813, 811, 810, 808 - 801
מבנה להריסה	דרך משולבת	603 - 601
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	304 - 301
מבנה להריסה	מגורים	110A, 110B, 111 - 109, 107 - 101 113
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	201
מבנה להריסה	שביל	703, 701
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	510, 509, 506 - 501
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים	110A, 110B
ציר מיוחד	דרך מאושרת	824
רצועת מתעי"נ	דרך מאושרת	825 - 823
רצועת מתעי"נ	דרך מוצעת	828, 827, 809, 808
רצועת מתעי"נ	דרך משולבת	601
רצועת מתעי"נ	מבנים ומוסדות ציבור	304
רצועת מתעי"נ	מגורים	110A, 110B, 113, 109
רצועת מתעי"נ	מגורים מסחר ותעסוקה	201
רצועת מתעי"נ	שביל	702, 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	827
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	604, 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	110B, 113
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	510

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
22.83	28,895	אזור מגורים ב'
8.65	10,940	אזור מגורים ב'1
8.45	10,688	אזור מגורים מיוחד
20.52	25,964	דרך מאושרת
15.09	19,098	דרך מוצעת
2.45	3,105	דרך משולבת
14.45	18,291	מבני ציבור
7.56	9,570	שטח ציבורי פתוח
100	126,551	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.25	1,581	דיור מיוחד
26.18	33,087.28	דרך מאושרת
10.64	13,446.42	דרך מוצעת
2.08	2,631.74	דרך משולבת
16.27	20,562.35	מבנים ומוסדות ציבור
27.66	34,957.84	מגורים
4.56	5,758.29	מגורים מסחר ותעסוקה
1.36	1,713.24	שביל
7.86	9,929.93	שטח ציבורי פתוח
2.15	2,711.2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	126,379.29	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מעל למפלס הכניסה הקובעת בלבד:</p> <ol style="list-style-type: none"> מגורים. בבניה המרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9. יתאפשרו דירות בקומת הקרקע בהתאם להוראות תכנית זו, למעט במגרשים הגובלים ברחוב לח"י. משרדים וקליניקות לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מדיירת המגורים ובתנאי שטח המשרד תכנון זמין מונה הדפסה 114 אינו עולה על 30 מ"ר ו/או 20% משטח הדירה, הגדול מביניהם. <p>ב. מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחים משותפים לרווחת הדיירים, לרבות מועדון דיירים, חדר כושר, חדרי אחסנה משותפים, חדרי תחזוקה וניהול הבית וכיוצא בזה. מועדון דיירים יוקם בקומת המרתף העליונה בלבד. בקומת הקרקע וכן בקומת המרתף העליונה יותרו שימושי מסחר, לרבות מסחר קמעונאי, בתי קפה, בית אוכל ומסעדות, סניפי דואר, בנקים ושירותים אישיים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל. שטחי תפעול לטובת כלל השימושים במגרש, לרבות חללי אחסנה משותפים, אצירה ופינוי אשפה, מתקנים הנדסיים וטכניים, מתקנים לניהול מי נגר, תשתיות וכדומה. <p>ג. מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד:</p> <ol style="list-style-type: none"> מסחר שימושים ושטחים נלווים בהתאם להוראות תכנית ע-1. ככל והוראות תכנית זו סותרות את השימושים המתאפשרים בתכנית ע-1, יגברו הוראות תכנית זו. חניה ומחסנים דירתיים. במגרשים לאורך רחוב לח"י (109, 113, 110B, 110A): מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, סניפי דואר, בנקים ושירותים אישיים וכן שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים. שימושים אלה יתאפשרו בכפוף לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב-יפו.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> הבינוי יכלול מגדל אחד לכל היותר בכל "בלוק" כהגדרתו בסעיף 1.9. יתרת הבינוי בכל בלוק תהיה במתכונת "בניה מרקמית" כהגדרתה בסעיף 1.9. מספר המגדלים ביעוד זה וכן מספרם בכל אחד מהבלוקים/מתחמי פיתוח, כמוגדר בתכנית זו יהיה כמסומן בנספח הבינוי. גובה המבנים המרבי יהיה כמפורט בטבלה 5. בבלוק 10 ובבלוק 12 מיקום המגדל יתאפשר אך ורק בתאי השטח הדרומיים כלפי פנים השכונה 101,102. מספר יחידות הדיור במגדל לא יעלה על 170. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת. לא יותרו דירות גן. תותר הקמת דירות בקומת הקרקע ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> לא תותר הצמדת שטחים פתוחים ו/או חצרות לדירות. לא תותר יציאה וכניסה מן הדירות אלא אך ורק מהמבואה הראשית. מפלס הדירות יהיה מוגבה ממפלסי הפיתוח סביבן, אך לא יעלה על 0.5 מטרים ממפלס הפיתוח מחוץ לדירה.

4.1	מגורים
	<p>6. במגרשים המסומנים בחזית מסחרית בתשריט יחוייב שילוב שימושי מסחר ו/או משרדים ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע כלפי הרחובות על פי הוראות תכנית זו, להבטחת חזית פעילה ורציפה.</p> <p>7. ביתר המגרשים יותר שילוב יחידות מסחריות ו/או משרדים בקומת הקרקע ובנגישות ישירה מהרחוב וכפי שייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>8. במקרה של קביעת משרד כחלק מדירת המגורים כאמור בסעיף 4.1.1. - לא תותר כניסה נפרדת למשרד.</p> <p>9. יותר ניוד יחידות דיור בין מגרשים בייעוד "מגורים" בהתאם להוראות הבאות:</p> <p>א. סך היחידות המרבי שיכול תא שטח לקבל אליו לא יעלה על 10 יחידות דיור. סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ב. הניוד יתאפשר בתחום תכנית עיצוב שתקודם מכח תכנית זו. לא יותר ניוד יחידות דיור בין תאי שטח המשתייכים לתכניות עיצוב שונות/אחרות.</p> <p>ג. אפשרות ניוד יחידות דיור לא תתאפשר בתאי שטח 201,108</p> <p>ד. ניוד כאמור בסעיף זה ייעשה באישור הועדה המקומית במסגרת אישור תכנית/יות העיצוב האדריכלי.</p> <p>10. תותר הקמת והצמדת מחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 6 מטרים רבועים לדירה.</p> <p>11. בתאי שטח 101 ו-109 תידרש הגשת תכנית עיצוב אחת, היתר בניה אחד ומימוש בהינף אחד.</p> <p>12. בתאי שטח 101 ו-109 תותר בניה רציפה בקומת הקרקע בלבד בין המגרשים כלפי רחוב שתולים מחוץ לקווי הבניין.</p> <p>13. בתאי שטח 105 תוקם רמפה משותפת למגרשים 105 ו-108, ויובטח מעבר כי רכב ממגרש 105 למגרש 108. תסומן זיקת מעבר לכלי רכב בכל שטחי הרמפה והמיסעות הדרושות לשם המעבר, בהתאם להוראות סעיף 6.9 "זיקת הנאה".</p> <p>יתר הוראות סעיף זה מפורטות בפרק 6 ("הוראות בינוי", "הוראות פיתוח") בהתאם לשימושים השונים ומעמדן זהה להוראות פרק זה.</p>



4.2	דיור מיוחד
	<p>4.2.1 שימושים</p> <p>א. מעל למפלס הכניסה הקובעת בלבד:</p> <p>1. דיור להשכרה ודיור בהישג יד, על פי הוראות תכנית זו. לא יותרו שימושי מגורים בקומת הקרקע.</p> <p>ב. מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת:</p> <p>1. שטחים משותפים לרווחת הדיירים, לרבות מועדון דיירים, שטחי עבודה משותפים, חדרי כביסה, חדר כושר, חדרי אחסנה משותפים, חדרי תחזוקה וניהול הבית וכיוצא בזה.</p> <p>2. בקומת הקרקע וכן בקומת המרתף העליונה יותרו שימושי מסחר, לרבות מסחר קמעונאי, בתי קפה, בית אוכל ומסעדות, סניפי דואר, בנקים ושירותים אישיים, משרדים וקליניקות לבעלי מקצועות חופשיים ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל.</p> <p>3. צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, במסגרת השטחים המפורטים בטבלה 5.</p> <p>4. שטחי תפעול לטובת כלל השימושים במגרש, לרבות חללי אחסנה משותפים, אצירה ופינוי אשפה, מתקנים הנדסיים וטכניים, מתקנים לניהול מי נגר, תשתיות וכדומה.</p>



<p>4.2</p>	<p>דיוור מיוחד</p> <p>ג. מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד:</p> <p>1. מסחר.</p> <p>2. שימושים ושטחים נלווים בהתאם להוראות תכנית ע-1. ככל והוראות תכנית זו סותרות את השימושים המתאפשרים בתכנית ע-1, יגברו הוראות תכנית זו.</p> <p>3. מחסנים דירתיים</p>
<p>4.2.2</p> <p>הוראות</p> <p>4.2.2.1</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p>	<p>1. כלל יחידות הדיוור בתא שטח 108, תהיינה להשכרה ובבעלות ובניהול אחדים. סטיה משימוש זה תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>2. מחצית מיחידות הדיוור להשכרה לעיל יוגדרו כדיוור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ויועמדו להשכרה על פי הוראות ותנאי התוספת השישית לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה (להלן "תקופת הדב"י), ומחציתן האחרת תועמדנה להשכרה בשוק החופשי.</p> <p>3. עם תום תקופה הדב"י, יפוג תוקפה של התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ביחס ליחידות הדיוור ותתאפשר השכרתן במחירי השוק החופשי.</p> <p>4. להבטחת האמור בסעיפים 1,2 לעיל, תירשם הערה על כך בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.</p> <p>5. סך השטחים המשותפים מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחת מ-1 מ"ר ליחידת דיוור.</p> <p>6. מיקום שטחי התפעול ייקבע לעת עריכת תכנית/יות העיצוב האדריכלי.</p> <p>7. תכסית המרתף במגרש 108 לא תעלה על 80%.</p> <p>יתר הוראות סעיף זה מפורטות בפרק 6 ("הוראות בינוי", "הוראות פיתוח") בהתאם לשימושים השונים ומעמדן זהה להוראות פרק זה.</p>
<p>ב</p> <p>חניה</p>	<p>1. רמפת הירידה לחניה תהיה משותפת לשני המגרשים, ותמוקם בתחום מגרש 105 בלבד. בתחום מגרש 105 תירשם זיקת מעבר לכלי רכב לשם כך.</p> <p>2. לא תותר הקמת רמפה יחידה / נוספת / זמנית במגרש 108. שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>3. במפלס המרתף העליון (1-) תותר חניית אופניים, לא תותר חניית רכבים בקומה זו. חנית רכב תותר ממפלס 2- ואילך.</p> <p>4. מקומות החניה המשמשים את הדירות להשכרה / דב"י במגרש 108 יהיו שיתופיים לכל דיירי הבניין. לא תותר הצמדת מקומות חניה ליחידות הדיוור.</p> <p>5. מקומות החניה עבור הדירות להשכרה / דב"י במגרש 108 ימוקמו במפלסי החניון העליונים. הקמת מקומות חניה עבור מגרש 105 תותר ביתר מפלסי החניה התחתונים.</p>
<p>4.3</p>	<p>מגורים מסחר ותעסוקה</p>
<p>4.3.1</p> <p>שימושים</p>	<p>א. מעל למפלס הכניסה הקובעת בלבד:</p> <p>1. דיוור מוגן בהתאם לחוק דיוור מוגן, התשע"ב 2012 וכן בהתאם למדיניות הועדה המקומית התקפה לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>2. בקומת הקרקע ובקומות המסד תותר הקמת שטחים ציבוריים בנויים לצרכי חינוך, בריאות,</p>

4.3

מגורים מסחר ותעסוקה

רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, במסגרת השטחים המפורטים בטבלה 5.

ב. מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת:

1. בקומת הקרקע ובקומות המסד, וכן בקומת המרתף העליונה, יותרו שימושי מסחר, לרבות מסחר קמעונאי, בתי קפה, בית אוכל ומסעדות, סניפי דואר, בנקים ושירותים אישיים, משרדים ותעסוקה ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל.

2. שטחי תפעול לטובת כלל השימושים במגרש, לרבות חללי אחסנה משותפים, אצירה ופינוי אשפה, מתקנים הנדסיים וטכניים, מתקנים לניהול מי נגר, תשתיות וכדומה.

ג. מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד:

1. מסחר, מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, סניפי דואר, בנקים ושירותים אישיים וכן שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים. שימושים אלה יתאפשרו בכפוף לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב-יפו.

2. שימושים ושטחים נלווים בהתאם להוראות תכנית ע-1. ככל והוראות תכנית זו סותרות את השימושים המתאפשרים בתכנית ע-1, יגברו הוראות תכנית זו.

3. חניה ומחסנים דירתיים.

4. תחנת קצה לאוטובוסים וכל המתקנים הדרושים להפעלתה, לרבות חדרי נהגים, שירותים, תשתיות נדרשות וכיוצא בזה, בקומת המרתף העליונה בלבד.

4.3.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. כלל השימושים בתא שטח זה כגון שטחי המסחר, יחידות הדיור המוגן, השטחים המשותפים המיועדים לרווחת הדיירים, לרבות חניות, מחסנים וכדומה ושטחים נלווים כגון אשפוז סיעודי לשימוש הדיור המוגן, למעט תחנת הקצה לאוטובוסים והשטחים הציבוריים הבנויים, יהיו בבעלות אחודה ותירשם הערה על כך בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב - 2011.

2. יובטחו התנאים לתפקוד משותף ולמניעת מטרדים בין השימושים השונים בתא השטח. לדיור המוגן יובטחו כניסות, מבואות ומעליות נפרדות, כפי שיפורט בתכנית העיצוב האדריכלי.

3. לא תותרנה דירות בקומת הקרקע.

4. תחנת קצה לאוטובוסים:

4.1. תחנת הקצה תיועד אך ורק לאוטובוסים שאינם מונעים בדיזל, גפ"מ או מימן.

4.2. תחנת הקצה תוקם בקומת המרתף העליונה בלבד.

4.3. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים המיועדים לתחנת הקצה יהיו נפרדים מהשימושים הסחירים.

4.4. גובה קומת המרתף ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי בהתאם לנדרש עבור תפעול

תחנת הקצה המבוקשת בה ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מטרים נטו.

4.5. אוורור תחנת הקצה יופנה לכיוון תאי שטח 601,602 בלבד.

4.6. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככלולה

שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.

4.7. יובטחו התנאים הסביבתיים למזעור מפגעי רעש, זיהום אוויר וקרינה מתחנת הקצה אל השימושים האחרים במגרש וסביבתו.

4.8. כניסת ויציאת אוטובוסים אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת תתבצע באופן נפרד מכניסת

הרכבים לשאר השימושים במגרש.

<p align="center">מגורים מסחר ותעסוקה</p>	<p align="center">4.3</p>
<p>4.9. הפעלת תחנת הקצה תתאפשר בכפוף לחוות דעת סביבתית בהתאם להנחיית הרשות העירונית לאיכות הסביבה.</p> <p>4.10. במקרה של שימוש בהנעה חשמלית, מיקומם של חדרי השנאים וקווי ההולכה לצורך הטענת האוטובוסים לא יהיה בקרבת אזורי שהייה ובכפוף לחיזוי קרינה ומרחקי הפרדה שייקבעו בהיתר סוג ו/או הפעלה.</p> <p>5. בתחום תא שטח זה יכללו שתי כיכרות/רחבות עירוניות כמסומן בנספח הבינוי, בהן תיקבע זיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור. המיקום והמימדים הסופיים של הכיכרות/רחבות ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב. שטח זיקת ההנאה בתא שטח זה לא יפחת מ-1,000 מ"ר.</p> <p>יתר הוראות סעיף זה מפורטות בפרק 6 ("הוראות בינוי", "הוראות פיתוח") בהתאם לשימושים השונים ומעמדן זהה להוראות פרק זה.</p>	
<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.4</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.4.1</p>
<p>כל השימושים בהתאם לתכנית תא/ מק/ צ.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.4.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p align="right">א</p> <p>1. על המגרשים יחולו הוראות תכנית תא/ מק/ צ.</p> <p>2. בתחום מגרש 301 יובטח מעבר חופשי של הולכי רגל ורוכבי אופניים במפלס הקרקע בין תא שטח 504 מדרום ו-506 מצפון, כמסומן עקרונית בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות". על מעבר זה יחולו הוראות הפיתוח עבור מעברים בזיקת הנאה, בהתאם להוראות סעיף 6.9 "זיקת הנאה" (סעיפים קטנים 1, 5, 8). מיקומו ומימדיו המדויקים של המעבר ייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי.</p>	
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.5.1</p>
<p>1. גינון ונטיעות, לרבות חקלאות עירונית קהילתית.</p> <p>2. רחבות מרוצפות, שבילי הליכה ואופניים.</p> <p>3. מגרשי ספורט, מתקני אימון וכושר פתוחים.</p> <p>4. ריהוט גן, ריהוט רחוב ומתקני משחק לילדים.</p> <p>5. מתקני הצללה, לרבות פרגולות, יריעות ורשתות הצללה וכיוצא בזה.</p> <p>6. תשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים מתחת לקרקע, לרבות מתקנים לניהול מי נגר.</p> <p>7. בתאי שטח 501, 502, 503, 504: שימושים סחירים נלווים לשצ"פ (קיוסק, מזנון, שירותים ציבוריים וכדומה). שטחי הבניה לשימושים אלו יהיו כמפורט בטבלה 5.</p> <p>8. בתא שטח 501: מתקן קומפקטי לטיהור שפכים.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.5.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p align="right">א</p> <p>1. תותר התקנת מתקני תשתית מתחת למפלס הפיתוח בלבד.</p> <p>2. היה ותדרש הקמתם של מתקנים הנדסיים בתחום ייעוד זה, אלה יוקמו בתת הקרקע בלבד ולא יהיו בקרבת אזורי מעבר או שהיה של אנשים.</p> <p>3. עיצוב המבנים והמתקנים והסתרתם יגובש יחד עם התכנון הנופי בשלב תכנית העיצוב האדריכלי.</p>	



4.5	שטח ציבורי פתוח
	<p>4. לא תותר התקנת חדרי שנאים המשמשים את המגרשים הפרטיים ביעוד זה.</p> <p>5. כלל השטח עבור תשתיות ומתקנים הנדסיים לא יעלה על 2% משטח המגרש ביעוד זה, בכפוף להסדר נכסי עם עיריית תל אביב יפו, ובתנאי שלא יהווה הפרעה לשימושים האחרים.</p> <p>6. תותר הקמת מבנים לטובת קיוסק, מזנון ו/או שירותים ציבוריים בבעלות העירייה בתאי שטח 501, 502, 503, 504. ניתן יהיה לפרוס את היקף השטחים כמפורט בטבלה 5 בין תאי השטח הללו או לחילופין, לרכזם.</p> <p>א. במבנים תותר הגשת מזון שאינו מחייב ארובה.</p> <p>ב. שטח המבנים לא יעלה על המפורט בטבלה 5.</p> <p>7. לא תאושר פליטת אגוז גנרטור לשטח השצ"פ.</p> <p>8. לא יתוכננו ריהוט גן, ספסלי ישיבה, מתקני משחקים מעל/ליד חדרי שנאים, ככל שיתוכננו.</p>



4.6	דרך מאושרת
-----	------------

4.6.1	שימושים
	<p>1. כל השימושים המותרים בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל</p> <p>2. מתקנים לניהול מי נגר</p> <p>3. בתת הקרקע וברחובות הפנימיים בלבד - מעברים תת קרקעיים לרכב בין מרתפי המגרשים הפרטיים לטובת צמצום כמות הרמפות הכוללת בתחום תכנית זו, בכפוף להסדר נכסי עם עיריית תל אביב יפו ולשיקול דעת הועדה המקומית לעת תכנית/יות העיצוב, ובתנאי שלא יהווה הפרעה לשימושים האחרים בתת הקרקע של יעוד הדרך.</p>



4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. לאורך כל מדרכה יינטעו עצי צל בוגרים בגודל 10 ומעלה לפי הגדרתם במסמך "הגדרת סטנדרטים לשתילי עצים לגננות ולנוי 2016" של משרד החקלאות או בהתאם להנחיות התקפות לעת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>2. בכל מדרכה תובטח רצועת הליכה רציפה, ברורה ופנויה מכל מכשול, ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מטרים. עצים, מתקני תשתית, מיכלי מיחזור וריהוט רחוב יותקנו מוחץ לרצועת ההליכה.</p> <p>3. תובטח תנועת אופניים רציפה, נוחה ובטוחה המופרדת מהתנועה המנועית ומתנועת הולכי הרגל, למעט ברחובות מיתון תנועה.</p> <p>4. ברצועות החניה לאורך הרחובות ישולבו מקומות חניה לרכב דו גלגלי.</p> <p>5. כניסות רכב למגרשים יבוצעו במפלס המדרכה באופן שיבטיח את רציפותה.</p> <p>6. תותר הקמת מעברים תת קרקעיים לטובת מעבר רכב בין המגרשים הפרטיים והפחתה בכמות הרמפות בשני הבלוקים המוצעים לחיבור. מעברים אלה יתאפשרו מתחת לזכות הדרך לשיקול דעת הועדה המקומית לעת תכנית העיצוב ובתנאי שלא יהווה הפרעה לשימושים האחרים בתת הקרקע של יעוד הדרך כגון מתקני תשתית. מעברים אלו יותרו בקומת מרתף 2- בלבד.</p>



4.7	דרך מוצעת
-----	-----------

4.7.1	שימושים
	<p>1. כל השימושים המותרים בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל</p> <p>2. מתקנים לניהול מי נגר</p>

4.7	דרך מוצעת
	3. בתת הקרקע וברחובות הפנימיים בלבד - מעברים תת קרקעיים לרכב בין מרתפי המגרשים הפרטיים לטובת צמצום כמות הרמפות הכוללת בתחום תכנית זו, בכפוף להסדר נכסי עם עיריית תל אביב יפו ולשיקול דעת הועדה המקומית לעת תכנית העיצוב, ובתנאי שלא יהווה הפרעה לשימושים האחרים בתת הקרקע של יעוד הדרך.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח כאמור בייעוד "דרך מאושרת"
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	1. שבילי הליכה ורכיבה על אופניים 2. גינון ונטיעות 3. מתקני הצללה, לרבות פרגולות, יריעות ורשתות הצללה וכיוצא בזה. 4. ריהוט רחוב. 5. תשתיות, מתקנים הנדסיים ומתקנים לניהול מי נגר בתת הקרקע בלבד.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. השבילים יפותחו כהמשך רציף של המרחב הציבורי סביבם. 2. השבילים יבטיחו מעבר נגיש, רציף ונוח לתנועה חופשית של הולכי רגל ורוכבי אופניים. 3. לא יתוכנן ריהוט רחוב ליד / מעל חדרי שנאים, ככל שיתוכננו.
4.9	דרך משולבת
4.9.1	שימושים
	כל השימושים כמפורט בייעוד "דרך מאושרת" ו"שטח ציבורי פתוח"
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בהתאם להוראות הפיתוח בייעודים "דרך מאושרת" ו-"שטח ציבורי פתוח".
4.10	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.10.1	שימושים
	כל השימושים כמפורט בייעודים "שטח ציבורי פתוח" ו-"מבנים ומוסדות ציבור"
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. המגרש ישמש בחלקו כשטח ציבורי פתוח ובחלקו כשטח למבנים ומוסדות ציבור. 2. החלוקה המדויקת בין השימושים כאמור מעלה, וכן הוראות הבינוי והפיתוח לרבות קווי בניין וכולי, ייקבעו בהתאם לטבלה 5, במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, ובלבד שתכנית הבניה במגרש תהיה עומדת בתנאי הטבלה 5. 3. כל עוד לא תמומש הבנייה למבנים ומוסדות ציבור, יפותח באופן זמני מלוא תא השטח כשטח ציבורי פתוח פעיל במלואו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (מתא שטח %)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
2844	5	33	237	60	(1) 15640	460	8090	16116	3788	101	מגורים	מגורים
							55	150		101	מסחר	מגורים
2928	5	33	244	65	(1) 15650	470	8335	16592	3792	102	מגורים	מגורים
							55	150		102	מסחר	מגורים
2328	5	33	194	65	(1) 8940	380	6360	13192	2239	103	מגורים	מגורים
						200	110	320		103	מסחר	מגורים
2688	5	33	224	60	(1) 14810	440	7080	15232	3671	104	מגורים	מגורים
						355	190	570		104	מסחר	מגורים
2160	5	33	180	60	(1) 9650	350	6170	12240	2352	105	מגורים	מגורים
							30	100		105	מסחר	מגורים
1704	5	22	142	65	(1) 8950	280	4420	9656	2230	106	מגורים	מגורים
						255	140	410		106	מסחר	מגורים
2400	5	22	200	60	(1) 16590	390	6220	13600	4081	107	מגורים	מגורים
						365	190	590		107	מסחר	מגורים
500	5	9	(2) 70	60	(1) 5700	1000	900	2600	1583	108	מגורים	דיר מיוחד
							55	145		108	מסחר	דיר מיוחד
					30		50	150		108	מבנים ומוסדות ציבור	דיר מיוחד
1248	5	9	104	60	(1) 13940	200	2770	7072	3421	109	מגורים	מגורים
						400	220	650		109	מסחר	מגורים
888	5	9	74	60	(1) 10260	140	2050	5032	2505	110A, 110B	מגורים	מגורים
						255	130	410		110A, 110B	מסחר	מגורים
888	5	9	74	65	(1) 8640	140	2170	5032	2112	111	מגורים	מגורים
						200	100	320		111	מסחר	מגורים
1164	5	9	97	60	(1) 15800	190	2635	6596	3844	112	מגורים	מגורים
						350	190	570		112	מסחר	מגורים
360	5	9	30	60	(1) 3940	60	800	2040	969	113	מגורים	מגורים
						120	60	190		113	מסחר	מגורים
3600	5	32	(3) 300	60	(1) 22040		6000	24000	5780	201	מגורים מסחר	דיר מיוחד
							875	2475		201	מסחר	מגורים מסחר
							600	1900		201	תעסוקה	מגורים מסחר
										201	תעסוקה	תעסוקה
					30		50	300		201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר
												תעסוקה

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כולל			
						2500 (4)				201	תחנת תחבורה ציבורית	מגורים מסחר ותעסוקה
	6	10		(5)	(5)	(5)	8730	26200	8734	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				(5)	(5)	(5)	870	2620		301	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	6	10		(5)	(5)	(5)	5230	15690	5229	302	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				(5)	(5)	(5)	520	1570		302	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	6	10		(5)	(5)	(5)	2340	7010	2337	303	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				(5)	(5)	(5)	230	700		303	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	6	10		(5)	(5)	(5)	4290	12860	4286	304	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				(5)	(5)	(5)	430	1290		304	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	5	4		37	(5)	(5)	2710	8140	2714	401	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
					(5)	(5)	270	810		401	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
								40 (6)		502,501,504,503	מסחר	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

הערה ברמת הטבלה:

ראו סעיפים 6.25, 6.26. "הערות לטבלת הזכויות"

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור כלל השימושים במגרש.

(2) הנתון הנו מזערי. מספר יחידות הדיור להשכרה לא יפחת מ-70.

(3) יחידות דיור מוגן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

(4) שטחים אלו ישמשו את תחנת הקצה וכל הנדרש להפעלתה, לרבות רמפות, מיסעות, רציפים, מתקנים וכיוצא בזה. ככל הנדרש, ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים אלו לשטחי שירות, עבור תחנת הקצה בלבד.

(5) בהתאם לתכנית 507-0271700 תא/מק/צ על שינוייה.

(6) שטחי בניה עבור שימושים נלווים (קיוסק, מזנון, שירותים ציבוריים וכדומה). נתון זה הנו סך שטחי הבניה לכל ארבעת תאי השטח. ניתן יהיה לפרוס את השטחים בארבעת תאי השטח או לחילופין, לרכזם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

הוראות בינוי כלליות למגרשים הפרטיים בלבד.

כל המפורט בסעיף זה להלן מהווה חלק בלתי נפרד ומחייב להוראות הבינוי המחייבות בסעיפים הרלוונטיים בפרק 4. הוראות אלו תקפות עבור המגרשים הפרטיים בלבד, ולא חלות על המגרשים ביעודים ציבוריים.

1. מאפייני הבינוי

א. הבינוי לאורך החזיתות הקדמיות כלפי הרחובות יהיה רציף ככל הניתן, ויכלול בניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9 משולבת במגדלים.
 ב. ניתן יהיה להקים מספר מבנים מרקמיים במגרש.
 ג. מספר המגדלים ומיקומם במגרש יהיה כמסומן בנספח הבינוי. יותרו שינויים במיקום המגדלים במסגרת עריכת תכנית עיצוב אדריכלי למתחם, בכפוף לסעיף 4.1.2 (א) (3).
 ד. החלל הפנימי בכל בלוק ישמש כחצר משותפת ומגוננת לרווחת כלל דייריו. מימדי החצר הסופיים ומאפייני הפיתוח ייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי, ובלבד ששטחי החצר לא יפחתו מהאמור מטה. שטחי זיקות הנאה למעבר ושהיה ותכנית עיצוב אדריכלי, ובלבד ששטחי החצר לא יפחתו החישוב. במסגרת תכנית העיצוב תותר גמישות של עד 10% בשטחים המפורטים להלן:

- בלוק 3 : 1,200 מ"ר.

- בלוק 4 : 600 מ"ר.

- בלוק 6 : 800 מ"ר.

- בלוק 9 : 500 מ"ר.

- בלוק 10 : 900 מ"ר.

- בלוק 12 : 1,200 מ"ר.

- ביתרת הבלוקים : אין חובת קיום חצר פנימית.

ה. במגרשים בהם תיקבע חזית מסחרית, מאפייני קומת הקרקע יהיו כמתואר בסעיף 6.3 "בינוי ו/או פיתוח - חזית מסחרית".

ו. לא תותר כניסה למגרשים 105, 108, 103, 111 דרך מגרשים ביעוד שצ"פ.

2. קווי בניין ומרווחים

א. חזיתות המבנים יוצמדו לקווי הבניין הקדמיים כלפי הרחובות לאורך 60% מאורך החזית לפחות (במצטבר לכל המגרשים הפונים לאותה חזית). יותרו נסיגות בקומת הקרקע ובקומות העליונות מקומה 5 ואילך. הפחתה מאחוז ההיצמדות לקו הבניין תתאפשר באישור מהנדס העיר ולא תהווה שינוי לתכנית זו.

ב. ניתן להצמיד את כל המבנים במגרש (מבנים מרקמיים ומגדלים) בקירות משותפים ליצירת דופן בינוי רציפה למרחב הציבורי.

ג. בכלל התכנית, בין אם בתאי שטח נפרדים ובין אם במקרה בו הבינוי במגרשי מגורים יכלול מבנים נפרדים:

1. מרווח בין שני מבנים מרקמיים לא יקטן מ-8.0 מטרים.

2. מרווח בין מבנה מרקמי ומגדל לא יקטן מ-12.0 מטרים.

3. מרווח בין שני מגדלים לא יפחת מ-40.0 מטרים.

מרווחים אלה ימדדו מהמישור החיצוני ביותר, כולל מרפסות, בליטות וכל אלמנט אחר.



6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>3. קומת הגג</p> <p>א. בייעודים מגורים, דיור מיוחד ומגורים מסחר ותעסוקה: תותר הקמת דירות גג בקומות הגג בהתאם להוראות תא/ג/1. לא תותר תוספת קומות, יחידות דיור ו/או שטחי בניה מעבר למפורט בטבלה 5.</p> <p>ב. הבנייה על הגג במבנים בני עד 20 קומות (תכסית, נסיגות וכדומה) תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/ג/1.</p> <p>ג. תותר הקמת מתקנים טכניים בקומת הגג ומעליה, ובלבד שישתלבו כחלק מהעיצוב הכללי של המבנה ותובטח הסתרון מהרחוב, ובכפוף לחוות דעת אקוסטית. ככל שהמתקנים יותקנו בקומה טכנית, זו תיחשב במסגרת מניין הקומות.</p> <p>ד. תותר הקמת פרגולות בנויות מבטון בקומת הגג.</p> <p>ה. שטחי הגגות אשר לא ישמשו למתקנים טכניים יטופלו ויתוכננו כחזית חמישית מגוננת ונגישה, במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>ו. מערכות וחדרים טכניים בקומת הגג בבניה מרקמית יוסתרו ויטופלו אקוסטית למניעת מטרדים למבנים הגבוהים.</p> <p>ז. בכל מבנה הכולל שטחי מסחר יתוכננו פירי נידוף לסה"כ שטחי המסחר שיתועלו לגג העליון.</p> <p>ח. הגובה האבסולוטי של המבנה יכלול ארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון ואם אין, מעל מעקה הגג.</p> <p>4. גובה קומות</p> <p>א. גובה קומת הקרקע: במגרשים המסומנים בחזית מסחרית, גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה).</p> <p>ב. במגרשים שאינם מסומנים בחזית מסחרית גובה קומת הקרקע לכלל השימושים לא יעלה על 4.5 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה).</p> <p>ג. גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה בהתאם להנחיות המרחביות ו/או המדיניות העירונית ובכל מקרה לא יעלה על 3.80 ברוטו (מרצפה לרצפה).</p> <p>ד. גובה קומות טכניות ייקבע בהתאם לחתך המערכות הטכניות.</p> <p>5. מרפסות:</p> <p>א. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ב. תיאסר סגירת מרפסות.</p> <p>ג. לא תותרנה מרפסות בולטות מגבול המגרש מעל מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח.</p> <p>ד. חישוב שטחי המרפסות ייקבעו בהתאם להערה ט' בסעיף 6.25 "הערות לטבלת הזכויות".</p> <p>המשך בסעיף 6.2</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>המשך מסעיף 6.1</p> <p>6. הפרדה בין שימושים מעורבים: במגרשים בהם מתקיים עירוב שימושים מכל סוג, פתרון הבינוי יבטיח מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים במגרש, לרבות וככל הניתן: הפרדת כניסות הולכי רגל, מבואות ומערכות תנועה אנכית, הפרדת פתרונות תנועה וחניה, הפרדת מערכות תשתית ככל הניתן, הפרדת פתרונות תברואה ואצירת אשפה, פתרונות למניעת מטרדים אקוסטיים בין השימושים, השפעת קרינה וכולי.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

7. ככל הניתן, לא ימוקמו חללים ומתקנים טכניים כלפי חזיתות קדמיות ו/או כלפי המרחב הציבורי.

8. לא יותר מיקום מחסנים כלפי חזיתות קדמיות ו/או כלפי המרחב הציבורי.

9. כניסת רכב למגרשים

- א. לא תותר הקמה של יותר מרמפת ירידה אחת לרכב לחניה תת קרקעית באותו מגרש. מונה הדפסה 114 תכנון זמין
- ב. בכל מקרה של שני מגרשים מצרניים או יותר המרכיבים בלוק כהגדרתו בתכנית זו: תוקם רמפת ירידה אחת משותפת לשני המגרשים. במקרה של הקמה בשלבים - הרמפה תוקם על ידי המגרש הראשון שיבוצע בשטחו. לא תותרנה יותר מרמפה יחידה לבלוק, כהגדרתו בתכנית זו.
- ג. על אף האמור לעיל, במגרש 201 הכולל את תחנת הקצה לאוטובוסים תותר התקנת רמפה נפרדת נוספת לשימוש זה.
- ד. יותר חיבור מרתפי החניה של שני בלוקים במעבר תת קרקעי מתחת לזכות הדרך, ובלבד שתבוטל רמפה באחד מהבלוקים האמורים.
- ה. רמפת הירידה לחניונים בתת הקרקע במגרשים הפרטיים תתבצע בתכנית הבינוי בלבד.

10. שימוש זמני במגרשים יתאפשר בהתאם לסעיף 6.16 "מתקנים ו/או שימושים זמניים" לתכנית זו.

11. הוראות בינוי לשטחים ציבוריים בנויים

- א. השטחים הציבוריים הבנויים ייבנו על ידי מבקש ההיתר.
- ב. השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע וזאת, למעט תחנת הקצה בתא שטח 201 אשר תותר הקמתה בקומת המרתף העליונה בלבד ושטחי שרות נלווים בתת-הקרקע, במפורט בטבלה 5. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים.
- ג. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים העל-קרקעיים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב.
- ד. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים העל-קרקעיים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב תהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.
- ה. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב.
- ו. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה.
- ז. שטחים ציבוריים על-קרקעיים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, 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, מונה הדפסה 114 תכנון זמין
- ח. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים העל-קרקעיים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.
- ט. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים

6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.</p> <p>י. חזיתות השטחים הציבוריים העל-קרקעיים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אורור בהתאם לתכנית העיצוב.</p> <p>יא. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע.</p> <p>יב. תקן החנייה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום.</p> <p>יג. תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות אורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה (לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב).</p> <p>10. לא תותר הנחת תשתיות וכל עבודה אחרת בתחום המיועד לרצועת מערכת הסעת המונים, אלא לאחר תאום עם נת"ע או מי מטעמה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

6.3	בינוי ו/או פיתוח סימון בתשריט : חזית מסחרית
	<p>1. חזית מסחרית</p> <p>1.1. במגרשים המסומנים בתשריט כחזית מסחרית תחוייב חזית מסחרית בה ישולבו בקומת הקרקע שימושי מסחר ו/או משרדים כמפורט בסעיף "שימושים" בפרק 4 לתכנית זו עבור כל ייעוד. השימושים המסחריים יותקנו לאורך לפחות 80% מחזית המבנה, ובעומק 10 מטר לפחות. תותר גמישות בהוראה זו לעת תכנית העיצוב, לשיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>1.2. הכניסות לשטחים המסחריים ולמבואות המגורים תהיינה נפרדות ותמוקמנה כלפי הרחוב.</p> <p>1.3. במגרשים המסומנים בחזית מסחרית תותר הקמת יציע (גלריה) כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה. ככל והיציע יעמוד בהגדרות תקנות התכנון והבניה - הוא לא יחשב כקומה במניין הקומות. שטחי היציע יחושבו מתוך סך שטחי הבניה במגרש כמפורט בטבלה 5. שטחי הגלריה ישמשו למסחר ו/או תעסוקה בלבד.</p> <p>1.4. המרווח הקדמי בין גבול המגרש לבין החזית המסחרית בפועל יתוכנן כהמשך רציף ונגיש של המדרכה, באופן המבטיח תנועה חופשית של הולכי רגל ללא גדרות ומעקות וללא מדרגות. בשטח זה תירשם זיקת הנאה למעבר ולשהיה של הולכי רגל, ובהתאם להוראות סעיף 6.9 "זיקת הנאה".</p> <p>1.5. בתחום המרווח הקדמי תותר פעילות מסחרית לצורך שימושי הסעדה וישיבה, שיהוו חלק מיחידות המסחר.</p> <p>1.6. החזית המסחרית תקורה לטובת הגנה על המשתמשים. הקירוי יהיה באמצעות קירוי זיזי קל הבולט מעבר לקו הבניין או נסיגה בקומת הקרקע עם או בלי עמודים במישור החזית, כפי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. מימדי הקירוי / הנסיגה הסופיים ופרטי העיצוב יהיו אחידים ומחייבים עבור כל אחד מהרחובות המסחריים בנפרד (משה דיין, לח"י, שתולים), וייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי הראשונה שתאושר באותו הרחוב.</p> <p>1.7. במקרה של הקמת קולונדה בחזיתות המסחריות, יישמרו התנאים הבאים:</p> <p>א. רוחב הקולונדה לא יפחת מ-4 מטרים ברוטו.</p> <p>ב. תרשם זיקת הנאה למעבר ושהיה בתחום הקולונדה עד לקירות המבנה.</p> <p>ג. במידה ותוקמנה קולונדות, הן תהיינה מחייבות לכלל המגרשים הפונים אל אותו הרחוב. הוראה זו רלוונטית רק לרחובות לח"י, משה דיין, שתולים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

<p>6.3 בינוי ו/או פיתוח סימון בתשריט : חזית מסחרית</p>	<p>6.3</p>
<p>ד. ריצוף שטחי הקולונדה יהיה המשכי למדרכות, הן בגבהים והן בסוג הריצוף. 1.8. בכל מבנה הכולל חזית מסחרית יותקן פיר לארובת אוורור ונידוף, אליו יוכל להתחבר כל בית עסק במבנה לטובת הפעלת בית אוכל. 1.9. יותר חיבור אנכי פנימי בין השטחים למסחר בקומת הקרקע ובקומת המרתף העליונה לטובת רציפות הפעילות המסחרית בין הקומות.</p>	
<p>6.4 תכנית בינוי</p> <p>תכנית פיתוח ותשתיות :</p> <p>תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ראשונה מתוקף תכנית זו יהיה אישור מהנדס העיר לתכנית פיתוח בקנה מידה 1: 500 לכלל המרחב הציבורי בתחום התכנית. התכנית תכלול את כל מערך הרחובות הפנימיים והגובלים בתכנית, השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים. התכנית תכלול הוראות בנושאים הבאים :</p> <p>1. מפלסי הפיתוח</p> <p>1.1. קביעת מפלסי פיתוח ברחובות ובשטחים הפתוחים</p> <p>1.2. קביעת מפלסי כניסה למבנים ומפלסי פיתוח עקרוניים במגרשים.</p> <p>2. פיתוח שפה עיצובית למרחב הציבורי, לרבות התייחסות למתקני הצללה, גינון ונטיעות, חומרי גמר, ריהוט גן, מתקני קשירת אופניים, מתקנים טכניים וכולי.</p> <p>3. תנועה וחניה : קביעת הסדרי התנועה, מיקום עקרוני לכניסות רכב למגרשים, פתרונות תחבורה ציבורית ותנועת אופניים, רוחב מדרכות וחניות לאורך הרחובות, הכל בתיאום ובאישור אגף התנועה בעיריית תל אביב-יפו.</p> <p>4. תשתיות : הצגת פתרונות לכלל התשתיות והמתקנים ההנדסיים הדרושים לביצוע התכנית בתחום המרחב הציבורי ובתחום זיקות ההנאה, לרבות תוואי ומפלסי תשתיות מים, ביוב, ניקוז, איגום והשהיה (בכללם שימוש באמצעים שאינם קונוונציונאליים, לאישור יחידת התיעול ואגף שפ"ע), חשמל, תקשורת, תאורה וכיוצא בזאת, הכל בהתאם להוראות תכנית זו ולעקרונות המוצגים בנספחיה.</p> <p>5. עצים ונטיעות :</p> <p>5.1. קביעת עקרונות מנחים לתכנית בתי גידול בשטחים הציבוריים בתחום התכנית המפרטת את העומקים והנפחים לכלל שטחי הגינון ולכל עץ בנפרד והתאמת העצים לבתי הגידול באישור האגרונום העירוני.</p> <p>5.2. מתן פתרונות לשמירה על עצים בוגרים קיימים ושילובם בתכנון הנופי, באישור האגרונום העירוני.</p> <p>6. אישור תכנית הפיתוח יותנה בתיאום עם נת"ע או מי מטעמה בתחום רצועת התכנון למערכת תחבורה עתירת נוסעים על פי הגדרתה בתכנית מתאר ארצית 23/ א' /4.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 עיצוב אדריכלי</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר מתוקף תכנית זו, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב</p>	<p>6.5</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

עיצוב אדריכלי

6.5

אדריכלי בקנה מידה 1: 250 (או כל קנה מידה אחר, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו) למתחם פיתוח אחד או יותר, על פי הגדרתו בסעיף 1.9 לעיל. התכנית לא תכלול את המגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור", להם תוכן תכנית עיצוב אדריכלי נפרדת. התכנית תכלול הוראות בנושאים הבאים:

1. בינוי: העמדה סופית של המבנים לרבות ההעמדה הסופית של המגדלים ביחס לבניה המרקמית, חלוקת יחידות דיור בין בנייה מגדלית למרקמית, מיקום כניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה המבנים, מיקום שימושי המסחר בקומות הקרקע, נסיגות במיקום הבנייה המגדלית ביחס לבנייה המרקמית, נסיגות בקומות העליונות ו/או קומות הקרקע, חתכים וחזיתות עקרוניים, חזיתות מסחריות, מרפסות, חומרי גמר.

2. חזיתות מסחריות: קביעת מימדים סופיים לקולונדות ו/או קירוי זיזי, מיקום ומימדי החללים המיועדים למסחר בקומות הקרקע, פרטים עקרוניים וחומרי גמר, פרטי תאורה ושילוט. תכנית העיצוב האדריכלי הראשונה בכל אחד מהרחובות המסחריים (רח' לח"י 3843, רח' משה דיין 3922, רח' שתולים 3673, רח' חדש מס' 6 ורחוב תמוז 3920) תקבע את העקרונות העיצוביים בנושא זה לשאר תכניות העיצוב באותו רחוב.

3. עבודות פיתוח ונוף בתחום המגרשים הפרטיים: קביעת אחוז גינון מזערי משטח המגרשים הפרטיים, הבטחת בטי גידול נפחיים לעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית ושילובם בתכנון הנופי בהתאם למפורט בסעיפים 6.18 "הוראות פיתוח", 6.20 "שמירה על עצים בוגרים", נטיעת עצים חדשים בהתאם למפורט בסעיף 6.18 ו-6.19 "הוראות פיתוח" תוך הבטחת בטי גידול רציפים ככל הניתן, פיתוח השטחים בזיקת הנאה לציבור ואופן שילובם במרחב הציבורי, פיתוח החצרות הפנימיות, פתרונות חלחול, החדרה והשהיית מי נגר עילי.

4. עבודות פיתוח ונוף במרחב הציבורי: פירוט כלל הנושאים המפורטים בסעיף 6.4 "תכנית בינוי" לעיל, בקנה מידה 1: 250.

5. נטיעות עצים: כל תכנית עיצוב מכח תכנית זו תפרט את כמות העצים הבוגרים המוצעים לנטיעה וזאת בהתאם לסעיף 6.19.5.6, לטובת מעקב אחר מימוש כמות העצים המובטחת הכוללת בתחום התכנית. כמות העצים שתיקבע להינטע במסגרת כל אחת מתכניות העיצוב תתואם עם משרד אדריכל העיר.

6. סידורי תנועה וחנייה במגרשים הפרטיים: הקמת חניון לבלוק כהגדרתו בתכנית זו ובחינת אפשרות לריכוז מרתפי החנייה של כל בלוק באחד מתאי השטח המרכיבים אותו, מיקומן הסופי של רמפות כניסה / יציאה, פתרונות חניה לרכב פרטי, כלי רכב דו-גלגליים ואופניים, פתרונות פריקה וטעינה, מיקום רחבות כיבוי אש ומעברים לרכבי חירום. בתכנית העיצוב הכוללת אתונה 201 ומגרש 201 ותחנת הקצה לאוטובוסים יוצגו פתרונות לתפקוד תחנת הקצה ושילובה במגרש, לרבות הצגת רמפה נפרדת לאוטובוסים. כל תכנית עיצוב מכח תכנית זו תפרט את כמות החניות המוצעת במגרשים הפרטיים בתחומה אל מול סך מקומות החניה המותר בכלל המגרשים הפרטיים בתכנית בהתאם להוראות סעיף 6.15 "תנועה" סעיף קטן (3), לטובת מעקב אחר מימוש תקן החניה הכולל בתחום התכנית.

6.5	עיצוב אדריכלי
<p>7. אשפה: מנגנוני אצירת אשפה ומיקומם מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לרבות אמצעים למיון והפרדת אשפה, מנגנון והסדרי הפינוי, בתיאום עם אגף התברואה.</p> <p>8. שלביות: שלבי פיתוח הנוף ביחס לשלביות הפיננסיים ונספח שלביות הפיתוח, הבינוי והשטחים הציבוריים הכלולים בתכנית וכל פרט אחר אשר יידרש על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>9. פתרונות פיתוח זמניים: הצגת פתרונות פיתוח ותשתיות זמניים לרבות קירות תומכים, דרכי גישה, אמצעי ניקוז וכולי המבטיחים את המשך תפקוד מתחם הפיתוח ויתר חלקי התכנית בשלבי המימוש הזמניים.</p> <p>10. תשתיות:</p> <p>א. הצגת פתרונות ניקוז, איגום והשהיה על פי סעיף 6.11 "ניהול מי נגר" סעיף קטן 3 לתכנית, קביעת תוואי ומפלסי קווי ביוב, מים, ניקוז, איגום והשהיה, חשמל ותקשורת, וכל עבודות התשתית הדרושות לביצוע התכנית במתכונתה הסופית והתאמתן לשלבי הבינויים בהתייחס לבינוי החדש ולנוטר.</p> <p>ב. יערך סקר מתקנים וארונות תשתיות עיליים הנמצאים בשטח המתחם וסביבתו.</p> <p>המשך בסעיף 6.6</p>	
6.6	עיצוב אדריכלי
<p>המשך מסעיף 6.5</p> <p>11. זיקות הנאה, מעברים ושטחים פתוחים לציבור: מיקום וצורה סופיים של זיקות הנאה במגרשים הפרטיים הפתוחים לציבור, למעבר כלי רכב ולמעבר תשתיות במפלסי הפיתוח ובתת-הקרקע. במסגרת תכנית/יות העיצוב ניתן יהיה לקבוע זיקות הנאה נוספות מעבר לאלו המסומנות בתשריט, זאת, במידה וייקבעו שטחי מסחר ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל, ובהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 6.9 "זיקות הנאה".</p> <p>12. חזית חמישית: התייחסות לעיצוב גגות המבנים כחזית חמישית, לרבות הצגת המערכות הטכניות, הבטחת הסתרתן המלאה מהרחוב והפתרונות האקוסטיים לבידודן.</p> <p>13. נושאים סביבתיים ובנייה ירוקה: יוטמעו על פי דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו, ובהתאם לתקן הישראלי התקף והנחיות מהנדס העיר לאותה עת. מעבר לאמור לעיל, תכלול תכנית העיצוב האדריכלי התייחסות לנושאים הבאים: הצללה (של מבנים במתחם המתוכנן ושל מבנים סמוכים), נוחות תרמית, משטר רוחות, פתרונות לאוורור מרתפים, פתרונות נידוף למסחר, פתרונות לפליטת גזי גנרטורים בגג המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, מיקום חדרי שנאים, מערכת האוורור ומרחקם ממקומות שהיית אנשים וכיוצא בזה. הכל בהתאם להנחיות הועדה המקומית והנחיות מהנדס העיר התקפות לעת הכנת התכנית.</p> <p>14. היבטים אנרגטיים: התכנית תכלול נספח בנייה ותכנון בני קיימא/סקר אנרגטי על פי הנחיות אדריכל העיר וכולל חוות דעת והתייחסות לנושאים הבאים: ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכדומה), התייעלות אנרגטית, מיחזור אשפה, מיחזור פסולת בניין ותשתית וטעינת רכבים</p>	

6.6 עיצוב אדריכלי	6.6
<p>חשמליים.</p> <p>15. תמהיל יחידות דיור :</p> <p>א. כל תכנית עיצוב מכח תכנית זו תציג פירוט כלל יחידות הדיור שקיבלו היתר במגרשי המגורים ביחס לכלל התכנית.</p> <p>ב. תמהיל יחידות הדיור הסופי למגרשי המגורים לסוגיהם (כולל דיור להשכרה ודיור מוגן) יכלול מגוון יחידות דיור הכולל דירות קטנות בינוניות וגדולות וייקבע לעת תכנית העיצוב האדריכלי, בתיאום ואישור היחידה לתכנון אסטרטגי בעיריית תל אביב-יפו.</p> <p>ג. במגרשים 108 לדיור מיוחד (השכרה) ו-201 לדיור מוגן תיאום תמהיל הדירות, היקף וסוג השטחים המשותפים לכלל הדיירים, ייקבע לעת תכנית העיצוב האדריכלי, בתיאום ואישור היחידה לתכנון אסטרטגי בעיריית תל אביב-יפו.</p> <p>16. מיקום ובינוי השטחים הציבוריים הבנויים בתכנית.</p> <p>17. בתכנית העיצוב הכוללת את מגרש 201 : פתרונות סביבתיים ונופיים לתחנת הקצה לאוטובוסים.</p>	

6.7 תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>תנאים להגשת בקשה להיתר מכוח תוכנית זו, למעט הגשת בקשות להיתרי הריסה :</p> <p>1. אישור תכנית בינוי ופיתוח למרחב הציבורי על ידי מהנדס העיר על פי הוראות סעיף 6.4 "תכנית בינוי".</p> <p>2. אישור תכנית עיצוב אדריכלי למתחם הפיתוח (אחד או יותר) על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>3. במגרשים בהם מסומנת או נדרשת זיקת הנאה על פי תכנית זו : הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בהתאם לסעיף 6.9 "זיקות הנאה" בתכנית זו.</p> <p>4. עמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה או בתקן התקף, וכן בדרישות מדיניות הוועדה המקומית בנושאי תכנון בר קיימא ואיכות הסביבה.</p> <p>5. הכנת נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון.</p> <p>6. הצגת הסכם התקשרות חתום עם אתר טיפול ו/או סילוק פסולת בניין המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, המבטיח מיחזור או שימוש חוזר של פסולת הבניין המשוערת בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה או הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, המחמיר מביניהם.</p> <p>7. במגרשים בהם יעמיד היזם דירות פיצוי ללא תשלום / תשלום חלקי לתושבים הזכאים : תנאי למתן היתר בנייה הינו חתימה על הסכם להבטחת סיוע במימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור תושבים זכאים.</p> <p>8. תנאי להגשת בקשה להיתר בתאי שטח הכוללים זיקות הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור ואשר תחזוקתם תבוצע על ידי העירייה, יהיה הבטחת הסכם תחזוקת זיקות הנאה בין היזם לבין עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>סעיף זה אינו חל על תאי השטח המשתייכים לבלוקים 1,3, כהגדרתם בסעיף 1.9 לעיל.</p> <p>9. בתא שטח מס' 201 בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה : תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה חתימת הסכם הקמה בין מגיש ההיתר לבין העירייה לעניין הקמת תחנת קצה לאוטובוסים.</p> <p>10. תנאי להגשת בקשה ראשונה להיתר באחד מתאי השטח 102, 110A, יהיה הבטחת העתקת</p>	

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

- חדר הטרנספורמציה מתא שטח 304 לתחום אחד מתאי השטח נשואי הבקשה.
11. מימוש הבניה בכלל המגרשים הפרטיים יוכפף לנספח שלביות הפיננסיים וכן להסכמים הנלווים לנושא השלביות.
 12. במגרשים 108 ו-201: הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בכל מגרש בבעלות עיריית תל אביב-יפו.
 13. תנאי להגשת בקשה להיתר בתא שטח 108 יהיה הבטחת הקמת יחידות דיור בהישג יד, בכפוף לאמור בסעיף 4.2.2 ובהתאם לשלבויות כמפורט בפרק 7 בתכנית זו.
 14. הבטחת הקצאת נכס מניב בכפוף לאמור בסעיף 6.21 "תחזוקה" סעיף קטן (5).
 15. הצגת היתר פירוק של המשרד להגנת הסביבה בכפוף לסקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך.
 16. הגשת חוות דעת אקוסטית בהתאם לסעיף 6.17 "איכות הסביבה" סעיף קטן (1), שתתייחס למיגון נדרש לרעש תחבורה, מערכות טכניות, השפעת שטחי ציבור על שימושים רגישים והפוך. במגרש 201 תכלול חוות הדעת גם התייחסות לתחנת הקצה לאוטובוסים.
 17. תנאי להגשת בקשה להיתר ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תשריט לצרכי רישום לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, ביחס לשטח המסומן לאיחוד וחלוקה, אישורו ע"י יו"ר הועדה המקומית והבטחת רישומו בלשכת רישום המקרקעין.
 18. תנאים להוצאת היתרי הבניה כמפורט בפרק 7 "ביצוע התכנית", ובהתאם לתרשים בלוקים ומתחמי פיננסי ומימוש הכלול בנספח הבינוי.
 19. תנאי למתן היתרי בניה במגרשים הגובלים ברחוב לח"י יהיה תיאום עם נת"ע או מי מטעמה.
 20. הגשות יכללו הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה בהתאם לחו"ד סביבתית המצורפת לתכנית.
 21. תנאי להגשת בקשה להיתר במגרש 201 יהיה הבטחת הקמת תחנת הקצה.

6.8

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. במגרשים בהם מסומנת או נדרשת זיקת הנאה על פי תכנית זו: רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור.
2. הצגת הוכחה למחזור או שימוש חוזר של פסולת הבניין בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה או הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, המחמיר מביניהם, ובכל מקרה בכמות שלא תפחת מ-75%.
3. בתא שטח 201: הקמה בפועל של תחנת הקצה לאוטובוסים, מסירת החזקה על תחנת הקצה וכל השטחים הדרושים לתפקודה לידי עיריית תל אביב יפו, והבטחת רישומם בבעלות עיריית תל אביב-יפו.
4. תנאי לאכלוס ראשון באחד מתאי השטח 102, 110A, יהיה העתקתו בפועל של חדר הטרנספורמציה מתא שטח 304 לתחום אחד מתאי השטח 110A, 102.
5. הקמה בפועל של הקרן להבטחת תשלום דמי ועד הבית לתושבים הזכאים כאמור בסעיף 6.7 "תנאים למתן היתר בניה" סעיף קטן (8).
6. תנאי לאכלוס ראשון בתחום התכנית יהיה רישום בפועל של איחוד תאי שטח 110A 110B למגרש אחד, כל זאת ע"פ פרק ד' לחוק.
7. תנאי לאכלוס ראשון בתחום התכנית יהיה רישום בפועל של השטח הכלול באיחוד וחלוקה מחדש בלשכת רישום המקרקעין, ע"פ פרק ג' סימון ז' לחוק.
8. תעודות שקילה ואישור פיננסי אסבסט (במידה וקיים) ופסולת בניין לאתר מורשה.
9. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות הדעת שאושרה בשלב קבלת ההיתר.
10. אישור יועץ אוורור לנושא אוורור חניונים.

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.8
<p>11. אישור ביצוע מיגון קרינה ככל שנדרש.</p> <p>12. תוצאות בדיקה בתוך הבניין לאיתור קרינה מסווגת ממקורות של מתקני שנאים ומרכזי הולכה או/ וגם תמסורת חשמל, וקבלת אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>13. בתאי שטח 108, 201: רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים.</p> <p>14. במגרש 108: הקמה בפועל של יחידות הדירור בהישג יד כאמור בסעיף 6.7 "תנאים למתן היתרי בניה" סעיף קטן (13).</p> <p>15. הקצאה בפועל של נכס מניב בכפוף לסעיף 6.21 "תחזוקה" סעיף קטן (5).</p> <p>16. תנאי לאיכלוס תא שטח 105 יהיה אכלוס בפועל של תא שטח 108.</p> <p>17. תנאי לאכלוס ראשון בתחום התכנית יהיה רישום בפועל של השטח הכלול באיחוד וחלוקה מחדש בלשכת רישום המקרקעין, ע"פ פרק ג' סימון ז' לחוק.</p> <p>18. תנאים לאכלוס כמפורט בפרק 7 "ביצוע התכנית", ובהתאם לתרשים בלוקים ומתחמי פינוי ומימוש הכלול בנספח הבינוי.</p> <p>19. תנאי לאכלוס מגרש 201 יהיה הקמה בפועל של תחנת הקצה.</p>	



זיקת הנאה	6.9
<p>1. כל השטחים המסומנים בתשריט ו/או כפי שייקבעו סופית בתכנית העיצוב האדריכלי, לרבות שטחי המרווח הקדמי בין גבול המגרש לבין חזית קומת הקרקע מול השטחים המסחריים ומול מבואות הכניסה הראשיות, וכן שטחי קולונדות ומעברים מקורים, ירשמו כזיקת הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור.</p> <p>2. תיקבענה זיקות הנאה למעבר לכלי רכב בין מגרשים המוגדרים בסעיף 1.9 לעיל כבלוק. לא תותר הקמת יותר מרמפה יחידה לבלוק, זאת, למעט תא שטח 201, בו תותר הקמת רמפה לתחנת הקצה בנפרד מהרמפה לשימושים הסחיריים.</p> <p>3. במקרה של הקמת מעבר תת קרקעי לרכב מתחת לזכות הדרך המחבר בין מרתפי חניה של שני מגרשים או יותר, תירשם בשטחו זיקת הנאה למעבר בין המגרשים. לא תותרנה קביעת זיקות ההנאה מסוג זה ברחובות ההיקפים לתכנית זו. הנ"ל בכפוף להסדר נכסי עם עיריית תל אביב יפו.</p> <p>4. סימון זיקת ההנאה בתשריט הנו עקרוני בלבד. המיקום המדוייק, צורתם ומימדי השטחים בזיקת ההנאה יקבעו בשלב הכנת תכנית העיצוב האדריכלי. בכל מקרה, שטח זיקות ההנאה לא יפחת מהשטח המסומן בתשריט.</p> <p>5. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוונים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות וכן הצבת שולחנות וכסאות לטובת שימושי המסחר.</p> <p>6. תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה ממפלס מרתף 2- ואילך בלבד. זאת, בכפוף למגבלות התכסית הקבועות בסעיף 6.11 "ניהול מי נגר" ובסעיף 6.24 "סטיה ניכרת".</p> <p>7. תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת ההנאה במפלס מרתף 1-.</p> <p>8. בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בינן לבין עצמן ובינן לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.</p> <p>9. בשטחי זיקות ההנאה המוגדרים בתכנית זו, יחולו הוראות סעיף 6.18 "הוראות פיתוח", בדגש על קיום בתי גידול ראויים לעצים.</p>	



<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.9</p>
<p>10. לא תותר פליטת אוורור מרתפים ואגוזו גרטרור לתחום זיקת ההנאה.</p>	
<p>מרתפים</p>	<p>6.10</p>
<p>1. תכסית המרתף תוגבל לתכסית שלא תעלה על 85% לטובת נטיעות עצים ושגשוגם, השהייה וחלחול וזאת בהתאם לסעיף 6.11 "ניהול מי נגר".</p> <p>2. ניתן יהיה להקים מרתפים עד גבול המגרש (קו בניין אפס), ובלבד שתכסית המרתף לא תעלה על 85% לטובת נטיעת עצים ושגשוגם, השהייה וחלחול, וזאת בהתאם לסעיף 6.11 "ניהול מי נגר" וכן בהתאם להוראות סעיף 6.9 (זיקות הנאה), סעיפים קטנים 6,7.</p> <p>3. קו הבניין למרתפים במגרשים לאורך רחוב לח"י ייקבע במרחק שלא יפחת מ-15 מ' מציר הדרך, בהתאם להגדרת רצועת התכנון בהוראות תכנית מתאר ארצית 23/א/4.</p> <p>4. ניתן יהיה לחבר בין מרתפי שני מגרשים או יותר לכדי חניון משותף, בכפוף לסעיף 1 לעיל. לא יותר חיבור כאמור מתחת לשטחים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" אלא בהסכמת העירייה.</p> <p>5. ניתן יהיה להקים במרתפים שטחים נלוים לשימושים מעל למפלס הכניסה הקובעת, בהתאם להוראות תכנית ע-1.</p> <p>6. בחלקים המגוננים תקרת המרתף תאפשר אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מטרים נטו ונפח שלא יפחת מ-25 מטרים מעוקבים. שטחים מגוננים אלה יהיו רציפים ויקבעו במסגרת תכנית/יות העיצוב.</p> <p>7. בתחום זיקות ההנאה המסומנות בסימון "הנחיות מיוחדות" לא תותר הקמת מרתפים.</p> <p>8. בקירות הדיפון הגובלים ברחוב לח"י תותר הקמת עוגנים פולימריים זמניים בלבד ללא רכיבי פלדה משוכנים, בעומק שלא יפחת מ-5 מ' ממפלס הקרקע.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.11</p>
<p>1. במסגרת תכנית הפיתוח 500:1 כמפורט בסעיף 6.4 "תכנית בינוי" לעיל יוכן מסמך הידרולוגי המציג את אופן השילוב של אלמנטי ניהול הנגר בשטח התכנית. החישוב ההידרולוגי יבוצע על פי עובי הגשם היממתי המותאם לזמן חזרה 1:50 שנה (הסתברות קבלה 2%). בחישוב עובי הנגר היממתי יש לקחת מקדמי נגר יומיים.</p> <p>2. המסמך ההידרולוגי של תכנית הפיתוח יפרט ויגדיר את הנושאים הבאים לכל הפחות:</p> <p>2.1 קביעת אופן ניהול הנגר העילי וצמצום נפח הנגר בתחום התכנית תוך מתן עדיפות לפתרונות החדרת נגר לתת הקרקע ובהתאם להנחיות רשות המים התקפות.</p> <p>2.2 קביעת אמצעי ניהול נגר מיוחדים במרחב הציבורי.</p> <p>2.3 הצעות למנגנונים לעיכוב/שיהוי/ספיגה/חלחול או כל אמצעי טכנולוגי אחר, כגון: אמצעים מבוססי טבע לחלחול והשהייה, ארגזי אגירת נגר מסוג Drain box, קופסאות נפח בתת הקרקע, אמצעים טבעיים, Dry-pit Bio-filter, Swale, בורות חלחול וכיוצא בזה, אשר יהיו בעלי קיבולת מצטברת שלא תקטן מ-75% מנפח הנגר הנוצר בכל תא שטח בזמן אירוע יממתי בהסתברות חזרה של 2%. תותר הקמת מנגנונים אלו הן בשטחים הציבוריים והן בשטחים הפרטיים. כל האמצעים לעיכוב / שיהוי / ספיגה / חלחול בסעיף זה יתוכננו באופן שיבטיח את פעילותם ותפקודם לאור הרכב הקרקע, וזאת על ידי הבטחת החלחול האפקטיבי באמצעות חיבור לבורות לחלחול תקינים ו/או קידוחי החדרה ו/או חלחול למצע בעל כושר חלחול מתאים ובנפח שיידע לשאת את הספיקות הצפויות באירוע התכן שנקבע (2%).</p> <p>3. במסגרת תכנית/יות העיצוב האדריכלי כמפורט בפרק 6.4 "עיצוב אדריכלי" יוטמעו ההוראות הבאות:</p>	

ניהול מי נגר	6.11
<p>3.1. במגרשי המגורים הפרטיים לא תותר תכסית על ותת קרקעית העולה על 85% משטח המגרש לטובת חילחול, השהייה ונטיעת ושגשוג עצים.</p> <p>3.2. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, וכן אלמנטים נוספים כגון ריצוף מחלחל, אבן דשא ושימוש בשטחי גינון.</p> <p>3.3. שבילים ומעברים בתחום מגרשי הבניה יפותחו במפלס גבוה מהגינן עם הסדרת שיפועים לגינון עצמו, כפי שיקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>3.4. תבוצע הפרדה בין מרזבי הגגות ומרזבי המרפסות על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה על מנת לאפשר הפרדה של מי גשם הראויים להחדרה.</p> <p>3.5. תכנית/ות העיצוב האדריכלי תכיל נספח הידרולוגי אשר יעמוד בהנחיות רשות המים התקפות, ויכלול, לכל הפחות:</p> <p>3.5.1. סקר קרקע באתר, לעומק שאינו פחות מ 30 + מטר על מנת להציג את פוטנציאל החלחול בתת הקרקע והיעילות של מנגנוני ההחדרה המוצעים. כל זאת, בכפוף לסעיף 3.1 לעיל.</p> <p>3.5.2. פרוט המנגנון או האמצעים המוצעים לניהול הנגר בשטח המגרשים בתנאי שאפקט מיתון / שיהוי / ריסון / חלחול הנגר המצטבר יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר הניקוז לתוכנית המפורטת.</p> <p>4. בתאי שטח ביעוד "שטח ציבורי פתוח" יותרו אמצעי ניהול נגר מגוונים כל עוד ישמר העיקרון של וויסות/צמצום/הפחתה של 75% מנפח הנגר הנוצר בתא השטח, וכן פתרון לנפחי הנגר העודפים הצפויים להגיע מהשטחים המבונים עבור אירוע יממתי של 2%.</p> <p>5. בתאי שטח ביעוד "דרך" ימומשו אמצעים לוויסות נגר עילי בדופן המדרכות בלבד, באישור אגף שפ"ע וגורמים עירוניים רלוונטיים.</p>	

הריסות ופינויים	6.12
<p>1. כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכן כלל המבנים בתחום התכנית ללא היתר בניה, יפונו ויהרסו.</p> <p>2. הריסה תעשה בכפוף לביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך שיועבר לאישור המשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק. פינוי האסבסט ככל שימצא יעשה על ידי קבלן אסבסט מורשה.</p>	

רישום שטחים ציבוריים	6.13
<p>1. השטחים הציבוריים הכלולים בלוחות ההקצאות, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 201, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.</p> <p>2. שאר השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.</p> <p>3. העירייה תהיה רשאית להפקיע, על פי דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.</p> <p>4. השטחים הציבוריים הבנויים שיוקמו בתא שטח 108 יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו במסגרת רישום הבית המשותף ללא תמורה. שטחי הציבור הבנויים יהיו לפי המפורט בטבלה 5.</p>	

<p>6.13 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.13</p>
<p>5. עבור שטחי הציבור הבנויים בתאי שטח 108 ו-201 תרשם הערה לפי תקנה 27 לענין רישום השטחים הנזכרים לעיל בבעלות העירייה ומסירתם לידי העירייה.</p>	
<p>6.14 איחוד וחלוקה סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה</p>	<p>6.14</p>
<p>1. בשטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט יבוצע במסגרת תכנית זו איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965. 2. החלוקה החדשה תירשם בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה ובהתאם ללוח ההקצאה ואיזון המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. 3. לאחר ביצוע רישום האיחוד וחלוקה מחדש בלשכת רישום המקרקעין יבוצע איחוד של תאי שטח 110A ו-110B למגרש בניה אחד.</p>	
<p>6.15 תנועה</p>	<p>6.15</p>
<p>1. הסדרי התנועה והחניה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה, וייקבעו סופית במסגרת הבקשה להיתר במגרשים הפרטיים. 2. הסדרי התנועה ברחובות ובמרחב הציבורי ייקבעו במסגרת תכנית פיתוח ותשתיות, כמפורט בסעיף 6.4 (3) לעיל. 3. תקני החנייה בתכנית יהיו כדלהלן: א. מגורים : 0.8 מקומות חנייה ליחידת דיור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. זאת, למעט דירות פיצוי כהגדרתן בסעיף 1.9, בהן תקן החנייה יעמוד על 1:1. ב. דיור להשכרה : 0.4 מקומות חניה ליחידת דיור להשכרה בתא שטח 108 בלבד. מקומות החניה יהיו שיתופיים ולא תותר הצמדת מקומות חניה ליחידות דיור. ג. תעסוקה : 1 מקומות חניה לכל 350 מ"ר עיקרי או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם ד. מסחר : 1 מקומות חניה לכל 100 מ"ר עיקרי או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם ה. מבנים ומוסדות ציבור : 1 מקומות חניה לכל 100 מ"ר עיקרי או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם ו. דיור מוגן : 1 מקומות חניה לכל 15 יחידות דיור. או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. 4. ניתן יהיה לחשב את מקומות החניה ברחוב לצורך דרישת החניה לשימושים המסחריים. 5. חניה לרכב דו גלגלי ואופניים : תובטח התקנת מקומות חנייה בפיתוח, בקומת הקרקע ומתחת למפלס הכניסה הקובעת, זאת, בהתאם לדרישות העירייה והנחיותיה לעת הכנת תכנית העיצוב. 6. בחניות הבניינים יוקמו עמדות טעינה לרכב חשמלי בהיקף הנדרש על ידי מדיניות העירייה בעת הוצאת היתר הבנייה, וכן יבוצעו תכנון והיערכות למצב בו יידרשו עמדות טעינה לכלל מקומות החניה בעתיד. 7. לעת תכנית/יות העיצוב, ניתן יהיה לקבוע לכל אחד מתאי השטח מספר מקומות חניה גבוה או נמוך מתקן החניה, ובלבד שסך מקומות החניה בכלל מגרשים אלה במצטבר יתאם את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי התקן בכלל המגרשים, על פי שימושי הקרקע הקבועים בהם. המעקב על סך מקומות החנייה יתבצע בהתאם לסעיף 6.5 סעיף קטן 5.</p>	
<p>6.16 מתקנים ו/או שימושים זמניים</p>	<p>6.16</p>
<p>1. שימושים זמניים א. עד למימוש מלא של התכנית, תותר הקמת מבנים זמניים לטובת משרדי ניהול הבניה,</p>	



אתרי מכירות, מתקנים הנדסיים / מתקני תשתית זמניים ושני בתי כנסת זמניים.
 ב. יותר שימוש זמני, אך ורק בבלוקים 1,4,10,9,3, לטובת תחנת קצה/מסוף תחבורה ציבורית
 על-קרקעי, בתיאום ובהסכמה בין בעלי הקרקע, עיריית תל אביב-יפו ויתר הגורמים הרלוונטיים,
 וזאת לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו. לא יותר שימוש זמני זה
 בבלוק 13 ו/או 6 ו/או 12.

ג. תא שטח או בלוק כהגדרתו בסעיף 1.9 לעיל אשר יפונה ולא ימומש בחלקו או במלואו. יותר
 פיתוחו אך ורק לטובת גינון זמני לרווחת כלל הציבור. לא תותר השמשתו כחנייה.

2. מיקום המבנים הזמניים

א. הקמת מבנים זמניים תתאפשר בתחום המגרשים הפרטיים בלבד. תותר הקמת מבנים
 זמניים במגרשים הציבוריים ובלבד שאלו נדרשים לצורך פיתוח ובינוי מגרשים אלו בהתאם
 תכנית תא/3380.

ב. בבלוקים 3, 10 כמוגדר בנספח הבינוי, לא תתאפשר הותרת מבנים זמניים כלשהם לאחר
 אכלוס חלקי או מלא של תאי השטח הנכללים בהם.

ג. בכל תחום התכנית תותר הקמת מתקני תשתית זמניים ככל שיידרש לטובת פיתוח השכונה
 בשלבים. הקמת מתקני תשתית אלה בשטחים ציבוריים תחייב אישור מהנדס העיר או מי
 מטעמו.

ד. בכל תחום התכנית תותר הקמת קירות תומכים זמניים ככל שיידרש לטובת פיתוח השכונה
 בשלבים.

ה. בכל תחום התכנית תותר סלילת דרכי גישה זמניות לצורך ביצוע העבודות באישור מהנדס
 העיר או מי מטעמו.

ו. במידה והמבנה הזמני ימוקם בסמוך לדרך או מעבר ציבורי מכל סוג שהוא, מיקומו יבטיח
 את רציפות ובטיחות המעבר, תוך הבטחת מדרכות ראויות.

ז. המבנים הזמניים ימוקמו באופן שלא מהווה הפרעה או מטרד לסביבתם, לא ימנע העברת
 תשתיות, גישה לכיבוי אש וכדומה, ויאפשר את ניהול וביצוע העבודות ההנדסיות בתחום
 המגרש.

3. הוראות כלליות

א. מבנה זמני לא ישמש למגורים, למעט מגורי פועלים לזמן הבניה.

ב. במבנה זמני תותר התקנת כל מערכות התשתית הנדרשות לתפקודו.

ג. המבנים הזמניים יכולים להיות מבנים יבילים, או מבנים בבניה קונבנציונאלית או בניה

קלה. במקרה של בניה קונבנציונאלית המבנים יטווחו או יחופו.

ד. קבלת טופס 4 למגרש יותנה בפינוי של כל המבנים הזמניים בתחומו, אלא אם הוסכם על
 מועד פינוי אחר ונקבעו תנאים להמשך פעילותו.

ה. עם הסרת המבנים הזמניים, השטח המתפנה יוחזר למצבו הקודם או יפותח בהתאם למוצג
 בהיתר הבניה למבנה הקבע.

ו. זכויות הבניה עבור המבנים הזמניים יהיו בנוסף לזכויות המאושרות, ויבוטלו עם הסרתם.

ז. שטחי הבניה עבור הקמת שני בתי כנסת זמניים לא יעלו על 200 מ"ר לבית הכנסת האחד, ו-
 350 מ"ר לבית הכנסת השני.

ח. יותר פיתוח שטח זמני סביב המבנים, לרבות גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, דרכי גישה להולכי
 רגל, אופניים ורכב, חניות וכיוצא בזה, למעט גידור.

ט. גובה המבנים הזמניים לא יעלה על 2 קומות.

6.16

מתקנים ו/או שימושים זמניים

4. הליך הרישוי

א. מבנים זמניים יחויבו בהיתרי בניה על פי דין. היתרי הבנייה עבור שימושים אלה יהיו זמניים, יינתנו לתקופה שלא תעלה על שנתיים והארכתם תהיה נתונה לשיקול מהנדס העיר.

ב. בקשה להיתר בניה למבנה זמני תכלול:

1. תכנית מלאה המראה את המבנה, מידותיו ושטחו, מיקומו, וכן את המעברים והגישה אליו להולכי רגל וכלי רכב.

2. התייחסות לחומרי גמר, פתרונות איסוף מי גשם וניהול נגר.

3. פירוט שטחי הבניה הנדרשים עבור המבנה הזמני.

ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה זמני:

1. אישור אגף התנועה

2. תיאום עם הרשות העירונית לאיכות הסביבה

3. צירוף התחייבות להסרת המבנה עם סיום העבודות או במועד מוסכם על פי שלבי פיתוח

האתר או בהתאם לסעיף 6.16 (2) (ב) לעיל.

6.17

איכות הסביבה

1. רעש: היתרי בניה בכלל הבלוקים הגובלים ברחובות לח"י ומשה דיין יכללו חוות דעת אקוסטית סביבתית הכוללת התייחסות לרעש מתחבורה. הקריטריון על פיו ייקבע הצורך במיגון אקוסטי דירתי יהיה 40 dB(A) עם חלונות סגורים בלילה ו-35 dB(A) למבני ציבור ביום. בנוסף, יש להתייחס למערכות מכניות של המבנים, חדרי מכונות, השפעה על מבני ציבור/חינוך וממבני ציבור, הפרדת כניסות על פי שימושים וכדומה.

2. איכות אוויר: מנדוף בתי אוכל משימושי המסחר ואוורור אגוז גרטרור ייעשה בגגות המבנים מיקום פליטות אוויר מחניונים ייעשה בתיאום ובאישור הרשות לאיכות הסביבה לשלב הכנת

תכנית העיצוב האדריכלי (בכפוף לסעיף 6.6 (12)). פתחי האוורור לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים ולאזורי שהייה.

3. אסבסט: הטיפול בחומרי אסבסט במתחם ייעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א 2011 ועפ"י היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה בכפוף לסקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך.

4. חפירה ומילוי: הטיפול בחומרי חפירה ומילוי ייעשה בהתאם לנוהל מנהל התכנון התקף לעת הכנת תכנית הבינוי והפיתוח.

5. צמצום מטרדים בשלב הבנייה: יובטחו כל האמצעים הנדרשים לצמצום מטרדי אבק ורעש על פי כל דין ועל פי הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

6. פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לתקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה ולפי "תכנית אב לפסולת בניין מחוז ת"א" או לאתר למחזור פסולת בניין והצגת תעודות שקילה מהאתרים.

7. תכניות לניהול אתר יאושרו על ידי מהנדס העיר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

8. תחנת קצה לאוטובוסים: תנאי להפעלת תחנת קצה לאוטובוסים מתחת למפלס הכניסה הקובעת בתחום מגרש 201 הינו הבטחת תפעול מערך אוטובוסים שאינו מונע בדיזל, מימן או

גפ"מ. היה ותבצע טעינת אוטובוסים חשמלית בתחנת הקצה, אישורה יהיה בכפוף לחוות דעת יועץ קרינה בהתאם להמלצות הרשות העירונית לאיכות הסביבה לשהייה קבועה, או כל יועץ רלוונטי אחר, בהתאם לטכנולוגיה.

9. מי מזגנים ינותבו לטובת השקיית השטחים הפתוחים.

1. הוראות פיתוח למרחב הציבורי
 - 1.1. במרחב הציבורי לא יוקמו גדרות ולא יותרו רמפות ומדרגות שלא לצורך. כל הפרשי הגובה יפתרו בתוך המגרשים או במבנים עצמם על ידי התאמת מפלסי הכניסה למפלס השטח הציבורי. על אף האמור לעיל, תותר הקמת גדרות, קירות תומכים, מדרגות ורמפות ככל שידרשו כאמצעי פיתוח זמניים בשלבי הביניים של פיתוח השכונה.
 - 1.2. במדרכות לאורך רחובות, רחבות מרוצפות וכיכרות ישמרו גבהים שמאפשרים ניקוז גרביטציוני לכיוון אזורים מגוונים. יש להימנע מתיחום ערוגות באבן גן גבוהה שחוסמת כניסת נגר ממרחב מרוצף לנוף הרך.
 - 1.3. במפלס פני הקרקע בשטח הפתוח, יותר טיפול נופי הכולל, ריהוט רחוב, ריצוף, שטח מגונן, תשתיות תת קרקעיות וכדומה.
 - 1.4. בכניסות לחניונים במגרשים יש לשמור על רצף המדרכה מול הכניסה.
 - 1.5. יותקנו מתקנים לקשירת אופניים לרווחת הציבור בשטחים ציבוריים, מול בתי עסק, ובסמוך לכניסה למבנים לצרכי ציבור.
 - 1.6. בשטחים הנמצאים בתחום תחזוקה של העירייה פרטי הפיתוח יהיו בסטנדרט עיריית תל אביב-יפו.
 - 1.7. ריצוף המדרכה יהיה בסטנדרט עיריית תל אביב מאבן שפה ועד גדר או חזית הבניין.
2. הוראות פיתוח במגרשי המגורים
 - 2.1. בכל מפגש בין מבנה לשטח פתוח יש להקפיד על גישה ישירה ככל הניתן על ידי התאמת המפלסים.
 - 2.2. שיפועי קרקע בהיקף הבניין יהיו ככל הניתן המשך רצוף של מפלס הרחוב עם שיפועים המתחייבים לטובת ניקוז נגר עילי.
 - 2.3. לא תותר חנייה עילית בתחום מגרשי המגורים. יותרו אזורי תמרון כמתאפשר בהנחיות המרחביות העירוניות וכפי שייקבע בתכנית/ות העיצוב האדריכלי מכח תכנית זו.
 - 2.4. שטחי זיקות ההנאה המשמשים להרחבת מדרכות, בין אם בחזית מסחרית ובין אם לאו, יפותחו בצורה זהה למדרכה הציבורית.
 - 2.5. מתקנים לקשירת אופניים ימוקמו גם במפלס הפיתוח במגרשים הפרטיים בנוסף למתקנים המתוכננים במרתפים.
 - 2.6. לא יותרו הפרשי גובה בממשק החצרות הפנימיות בכל בלוק כהגדרתו בתכנית, עם הרחובות הגובלים. ככל הניתן, מפלסי הפיתוח של החצרות הפנימיות בכל בלוק יהוו המשך רציף למפלס המרחב הציבורי והרחובות ההיקפיים סביב לבלוק.
 - 2.7. החצרות הפנימיות בכל בלוק תתוכננה באופן אחוד במטרה לשמש את כלל הבלוק כהגדרתו בתכנית, ללא הפרשי מפלסים שלא לצורך, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא.
 - 2.8. מפלסי הכניסה למבני המגורים יהיו במפלס המדרכות. כל שינוי מפלסי יתבצע בתחום המבנים.
 - 2.9. היה ולא תוגש בקשה להיתר תוך 6 חודשים מהשלמת הפינוי במגרש פרטי, יחוייב היזם בפיתוח הזמני של השטח, ללא גדרות ולטובת הציבור. לא תותר הקמת חניה.
3. קירות תומכים וגדרות: קירות תומכים לגישור בין מפלסי קרקע יהיו בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות וכפי שייקבע בתכנית/ות העיצוב האדריכלי מכוח תכנית זו. במסגרת תכנית/ות העיצוב יושם דגש על פתיחות ויזואלית בין החצרות הפנימיות המוגדרות בסעיף 6.1.1 (ד) לבין המרחב הציבורי ו/או זיקות ההנאה הגובלים.



הוראות פיתוח	6.18
<p>4. מערכות טכניות :</p> <p>4.1. המערכות הטכניות השייכות למבנה כדוגמת גמל מים, ארונות חשמל ותקשורת, הידרנטים וכד' ימוקמו בנישות יעודיות/ארונות שקועים בדופן המבנה או בקיר רמפת הירידה לחניון. זאת על מנת למנוע הפרעה פיזית או ויזואלית במרחב הפתוח.</p> <p>4.2. מתקנים וארונות תשתית עיליים קיימים בתחום התכנית יועתקו וימוקמו מחדש בתחום המגרשים הפרטיים, באופן המשולב בשטח הבניה ובמקומות מוצנעים ומתאימים.</p> <p>4.3. תעלות אוורור חניונים ישולבו בבניה ופתחיהם יהיו בגובה כנדרש. לא יופנו פתחי אוורור למעבר הולכי רגל.</p> <p>המשך בסעיף 6.19</p>	

הוראות פיתוח	6.19
<p>המשך מסעיף 6.18</p> <p>5. צל ונטיעות במרחב הציבורי</p> <p>5.1. תכנון הנוף בשכונה יבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך מדיניות "הנחיות צל במרחב הציבורי" ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה.</p> <p>5.2. נטיעות עצים בתחום התכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים, המשכיים ורציפים, בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, ותוך שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי משרד אדריכל העיר. עומק ונפח בתי גידול לעצים המתוכננים במרחב הציבורי לא יפחת מ-1.5 מטרים עומק נטו ו-25 מ"ק נפח לעץ ו/או בהתאם לסטנדרט עיריית תל אביב-יפו וכפי שינוסח בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>5.3. לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים, יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מטרים (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל מרתפים ו-25 מ"ק נפח לעץ ו/או בהתאם לסטנדרט עיריית תל אביב-יפו וכפי שינוסח בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>5.4. בחירת מין וזן העץ ייבחר מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב יפו המצויה במחלקת שיפור פני העיר ובמשרדי אדריכל העיר, ובהתאם להנחיותיהם, ובאישור העירייה.</p> <p>5.5. עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:</p> <p>5.5.1. בתחום התכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לטובת שיפור מיקרו-אקלים בתכנית.</p> <p>5.5.2. העצים שיינטעו בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.</p> <p>5.5.3. העצים שיינטעו בתחום התכנית יהיו בגודל 10 לפחות לפי הגדרתם במסמך "הגדרת סטנדרטים לשתילי עצים לגנות ולנוי 2016" של משרד החקלאות או בהתאם להנחיות התקפות לעת תכניות העיצוב האדריכלי.</p> <p>5.6. בתחום התכנית יינטעו לפחות 900 עצים, מספרם הסופי של העצים ייקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>6. נטיעת עצים במגרשי הבניה :</p>	

6.19 הוראות פיתוח	6.19
<p>6.1. כמות עצים לנטיעה במגרשים הפרטיים: ינטעו עצי צל לפי ההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב יפו, פרק עצים.</p> <p>6.2. עומק ונפח בתי גידול לעצים המתוכננים במגרשי הבנייה, בין אם מעל מרתף ובין אם לאו, לא יפחת מ 1.5 עומק נטו ו-25 מ"ק נפח לעץ. בתי הגידול יהיו רציפים ככל הניתן.</p> <p>6.3. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואיוורור טובים עבור העצים.</p> <p>6.4. בתי הגידול של העצים יתוכננו, ככל הניתן, תוך שימוש באלמנטים מנקזים המטפלים בנגר בהתאם למסמך 'הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב', אוגוסט 2018 או עדכון שלו.</p>	



6.20 שמירה על עצים בוגרים	6.20
<p>1. קיימים עצים בוגרים בתחום התכנית. לעת תכנית העיצוב ייבחן אילו עצים יש לשמר והכל בכפוף לאישור משרד אדריכל העיר והאגרונום העירוני. יוכן סקר עצים מפורט ומחייב לעת תכנית/ות העיצוב.</p> <p>2. הנחיות לטיפול בעצים שהוגדרו לשימור יהיו על פי נספח עצים בוגרים לתכנית זאת, על פי המסמך "הנחיות לעבודה בקרבת עצים" של פקיד היערות הארצי, ועל פי מסמך הנחיות מרחביות עיריית תל אביב בנושא עצים. לאלו יצורפו הדגשים הבאים:</p> <p>3. גבהי פיתוח בקרבת העץ - בהטמעת עצים לשימור בתכנון החדש יש לשמור בצורה קפדנית על גובה הקרקע המקורי סביב גזע העץ. בכל מקרה, אין לחשוף או לפגוע במערכת השורשים, אין לכסות בקרקע את צוואר הגזע. נושא זה יתואם עם האגרונום העירוני ומשרד אדריכל העיר, לעת הכנת תכנית העיצוב.</p> <p>4. תכנון מערכות תשתית חדשות, עיליות או תת קרקעיות בקרבת עצים לשימור בתוך "אזור השורשים המוגן", תעשה תוך התייעצות עם מומחה עצים.</p> <p>5. ההוראות האמורות מעלה לנושא שימור העצים גוברות על הוראות תכנית זו לנושא קווי הבניין המותרים למרתפים.</p>	



6.21 תחזוקה	6.21
<p>1. חלה חובת תחזוקה על ידי חברת ניהול ואחזקה לכלל המבנים שיוקמו במגרשים הפרטיים כולל תא שטח 108 ותא שטח 201.</p> <p>2. חובת הניהול בהתאם לסעיף קטן 1 לעיל ולשימושים המתאפשרים בהם תירשם כהערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.</p> <p>3. במגרשים בייעוד מגורים הכוללים שילוב של בניה מרקמית ומגדלים, רישום הבית המשותף ייעשה בהתאם להוראות סעיף 59 (א) לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969. סעיף זה מתייחס לבנייה מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת כאחד.</p> <p>4. נכס מניב: מתוך סך השטחים הסחירים בכל תא שטח סחיר בייעוד "מגורים", תוקצה יחידת דיור אחת בשטח ממוצע ו/או שטח שווה ערך לשימושי מסחר ו/או שווה ערך בחניות, כנכס מניב לטובת תחזוקת השטחים המשותפים הבנויים ו/או הפתוחים. חובת עמידה בתנאי זה תהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובנייה, בכפוף לחקיקה בנושא, ותהיה בנוסף ומעבר להסכם קרן הונית, כמפורט בסעיף 6.7 "תנאים למתן היתרי בניה" סעיף קטן (8) לעיל.</p> <p>5. הוראות אלו לא תחולנה על מגרשים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור".</p>	



6.22 חשמל	6.22
<p>1. מיקום תחנות השנאים יעשה בתחום מגרשים פרטיים בלבד בייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, דיור מיוחד, מגורים, מסחר ותעסוקה, ובתאום עם חברת החשמל. בניית חדרי שנאים</p>	

6.22	חשמל
	<p>תיעשה אך ורק כחללים המשולבים במבנים ו/או במרתפים.</p> <p>2. לא תותר הקמת תחנות שנאים בתחום המגרשים הציבוריים, למעט אלה המשמשות את אותם המגרשים עצמם. במקרים אלו תותר הקמת תחנות שנאים כתחנות תת-קרקעיות בלבד ובאופן המשולב בפיתוח.</p> <p>3. הקמת חדרי חשמל ושנאים תיעשה בכפוף לחוק הקרינה הבלתי מייננת והיתרי הסוג הניתנים על ידי המשרד להגנת הסביבה מתוקף חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> <p>4. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים ביעודים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדרי השנאים ולקבל אישור חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה לצורך קבלת היתר הבניה. בכל מקרה לא ימוקמו חדרי שנאים בסמיכות לאזורי שהיה ממושכת.</p> <p>5. קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>6. תותר הקמת קווי חשמל מתח גבוה ונמוך עיליים באופן זמני ותותר הקמת עמודי קצה לצורך המשך קווי מתח גבוה ונמוך עיליים מחוץ התוכנית.</p> <p>7. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים, אלא במרחקים לפי תקנות התכנון והבניה, הנחיות המשרד להגנת הסביבה וחוק החשמל, חוק הקרינה הבלתי מייננת והוראות הרשת הארצית של חברת חשמל.</p> <p>8. תחנת הטרנספורמציה הזעירה הקיימת המשרתת את המגרש הציבורי בתא שטח 304 תועתק למגרש סחיר סמוך בכפוף לסעיף 6.7 ס"ק 10.</p> <p>9. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לנושא קרינה אלקטרו מגנטית (היתר סוג והיתר הפעלה) לנושא תחנת הקצה, היה ותופעל בטכנולוגיה זו.</p>

6.23	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 4 / 2 - נמל התעופה בן גוריון</p> <p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 4 / 2, תכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המרבי המותר לבנייה, לרבות כל חלקי המבנה כולל קומות טכניות, תרנים ואנטנות, וכן עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטרים מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מטרים מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>5. הגובה האבסולוטי של המבנים יכלול ארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון ואם אין, מעל מעקה הגג.</p>

6.24	סטיה ניכרת
	<p>1. כל תוספת שטחי בנייה, צפיפות, יחידות דיור בתחום תכנית זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנון התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב, 2002.</p> <p>2. כל חריגה מהגובה המרבי ו/או מספר קומות בבנייה המרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9 על פי הוראות תכנית זו, תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (19)2 לתקנון התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב, 2002.</p>

6.24	סטיה ניכרת
	<p>3. כל סטיה מהערה יב בסעיף 6.26 (הערות לטבלת הזכויות) לנושא שטחי קולונדות ו/או קירוי זיזי תהווה תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>4. כל שימוש אחר בשטחים המיועדים עבור מרפסות (שטחים מירביים המפורטים בטבלה 5 לעיל) יהווה סטייה ניכרת מתוכנית זו.</p> <p>5. תכסית על ותת-קרקעית בכלל המגרשים הפרטיים ובכל מגרש פרטי בפני עצמו, לא תעלה על 85%.</p> <p>6. כל חריגה או שינוי מקווי בניין כלפי הרחובות לח"י, משה דיין ושתולים, למעט הבלטת מרפסות, תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>7. כל חריגה ממספר יחידות הדיור המרבי למגדל כאמור בהוראות תכנית זו ובפרט סעיף 4.1.2 (א) (4) תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>8. הקמת רמפת ירידה לכלי רכב במגרש 108 תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>9. כל חריגה מקווי הבניין למרתפים כלפי רחוב לח"י כמפורט בסעיף 6.10 סעיף קטן 3 תהווה סטייה ניכרת.</p>



6.25	הערות לטבלת הזכויות
	<p>א. קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. קווי הבניין במגרשים למבנים ומוסדות ציבור יהיו לפי תכנית 507-0271700 תא/מק/צ אלא אם סומן אחרת בתשריט.</p> <p>ג. מספר הקומות המרבי המפורט בטבלה הנו עבור המגדלים בלבד. מספר הקומות המרבי עבור הבניה המרקמית יהיה 9 קומות. בשני המקרים, מספר הקומות כולל את קומת הקרקע וקומת הגג, ללא מתקנים טכניים על הגג. הגובה המירבי למבנים המרקמיים בתחום התכנית לא יעלה על הגובה המתאפשר למבנה גבוה, כהגדרתו בחוק התכנון והבנייה. עלייה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ד. קומת גלריה (יציע) כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה, הצמודה לשימושים בקומת הקרקע לא תחשב במניין הקומות.</p> <p>ה. שטחי הגלריה יחושבו ויכללו במניין שטחי הבניה המפורטים בטבלה.</p> <p>ו. במגרשים מעורבי שימושים, בכל מגרש בפני עצמו, ניתן יהיה להמיר עד 10% משטחי השירות הקבועים בין השימושים השונים. המרת 5% נוספים תותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ז. שטחי הבניה המפורטים תחת שימוש "מסחר" הנם עבור כלל שימושי המסחר והמשרדים, כמפורט בפרק 4.</p> <p>ח. לא ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות המפורטים בטבלה מתחת למפלס הכניסה אל מעל למפלס הכניסה הקובעת. סטיה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ט. שטחי המרפסות בטבלה הינם השטחים המירביים. שטחים אלה חושבו לפי 12 מ"ר בממוצע ליחידת דיור ששטחה 80 מ"ר (עיקרי + מרחב מוגן דירתי). שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטיה ניכרת מהוראות תכנית זו. שטחה כל מרפסת לא יעלה על 14 מטרים רבועים. תותר הקמת מרפסות גדולות מהאמור לעיל בתנאי והשטח העולה על 14 מטרים רבועים יחושב מתוך השטחים העיקריים למגורים. בעת קביעת תמהיל יח"ד במסגרת תכנית/יות העיצוב, בכלל היעודים הכוללים שימושי מגורים (מגורים, דיור מיוחד ומגורים מסחר ותעסוקה), ליחידות דיור הקטנות מ-60 מטרים רבועים (עיקרי + מרחב מוגן דירתי), שטח המרפסת לא יעלה על 8 מטרים רבועים ובהתאם, הגבלת שטח מרפסת ליח"ד קטנות אלה משמעותו אי מימוש מלוא השטחים למרפסות בטבלה.</p> <p>י. שטח יחידת דיור ממוצעת (עיקרי + מרחב מוגן דירתי) בכל המגרשים ביעוד מגורים יעמוד על 80 מ"ר. שטח יחידת דיור ממוצעת (עיקרי + מרחב מוגן דירתי, או עיקרי בלבד במקרה של</p>



<p align="center">הערות לטבלת הזכויות</p>	<p align="center">6.25</p>
<p align="center">מרחב מוגן קומתי) במגרש בייעוד "דיור מיוחד" לא יעלה על 70 מ"ר.</p>	
<p align="center">הערות לטבלת הזכויות</p> <p align="center">המשך מסעיף 6.25</p> <p>יא. תמהיל יחידות הדיור הסופי במגרש 201, מגרש 108 וביתר המגרשים הכוללים מגורים ייקבע במסגרת תכניות/עיצוב אדריכלי.</p> <p>יב. ככל ותוקמנה קולונדות ו/או קירוי זיזי, שטחיהם יחשבו כשטחי שירות בנוסף לשטחי השירות המפורטים בטבלה. שטחים אלו לא יעלו על 3,350 מ"ר בתחום התכנית כולה. שטחים אלה ישמשו אך ורק לטובת קולונדות ו/או קירוי זיזי. כל המרה של שטחים אלה לטובת שטחי שירות לשימושים השונים ו/או לשטחים עיקריים כלשהם, תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>יג. זכויות הבנייה למגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיו בהתאם לתכנית תא/מק/צ'.</p> <p>יד. ניתן יהיה להקים מצללות או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קיר, מעבר לשטחים המפורטים בטבלה 5, כמפורט להלן:</p> <p>- מגרשים בייעוד "שטח ציבורי פתוח": מגרש 501 : 2,410 מ"ר. מגרש 503 : 870 מ"ר. מגרש 504 : 2,410 מ"ר.</p> <p>- מגרש בייעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור": מגרש 401 : 5,120 מ"ר</p> <p>- מגרשים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור": מגרש 301 : 9,590 מ"ר. מגרש 302 : 5,220 מ"ר.</p> <p>מגרש 303 : 2,330 מ"ר. מגרש 304 : 4,280 מ"ר.</p> <p>טו. התכנית מעל מפלס הכניסה הקובעת תוגבל בהתאם לאמור בטבלה זו. התכנית מתחת למפלס הכניסה הקובעת תוגבל בהתאם להוראות תכנית זו לנושא ניהול מי נגר, ובכל מקרה לא תעלה על 85%.</p> <p>טז. ניתן יהיה להקים מעברים תת קרקעיים לרכב בתחום הייעודים "דרך מוצעת" ו"דרך מאושרת" בהיקף שלא יעלה על 300 מ"ר לכל מעבר, מעבר למפורט בטבלה זו, במטרה לצמצם את כמות הרמפות הכוללת בתכנית זו, בכפוף להסדר נכסי עם עיריית תל אביב יפו ולשיקול דעת הועדה המקומית, ובתנאי שלא יפגעו יתר השימושים הנדרשים בתת הקרקע כגון תשתיות יז. במגרשים בייעודים "מבנים ומוסדות ציבור" ו"שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחים עיקריים ושירות וההפך מעל למפלס הכניסה הקובעת, ובלבד ששך שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על המפורט בטבלה.</p> <p>יח. בכל מגרש בפני עצמו, תותר המרת שטחים מעיקרי לשרות במסגרת שטחי המגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת, במידה וקיים צורך בשטחי שרות נוספים.</p> <p>יט. בכל בלוק בפני עצמו, יתאפשר ניווד שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת המשמשים לחניות בלבד, בין תאי השטח המרכיבים את אותו הבלוק. לא יותר ניווד של שטחים אלה בין הבלוקים.</p> <p>כ. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים במבני המגורים, תותר המרה של שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים, ובלבד שתוספת השטח העיקרי לדירה לא תעלה על 8 מ"ר. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי ממ"דים לדירות הנסמכות על ממ"קים. אפשרות המרת שטחים באופן זה כפופה לקבוע בסעיף 6.25 הערה (י).</p> <p>כא. יותר ניווד יחידות דיור בין מגרשים המרכיבים בלוק כהגדרתו בסעיף 1.9, לפי הוראות סעיף 4.1.2.א' לתכנית זו, ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.</p>	<p align="center">6.26</p>
<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.27</p>
<p align="center">על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

6.27

עתיקות

העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות. הוראה זו תקפה לכל שטח התכנית, הן במגרשים הפרטיים והן במגרשים הציבוריים, וכן לכל עבודה, בין אם מחויבת בהיתר ובין אם לאו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א', מגרשים 104 ו/או 106 ו/או 112 ו/או 105 ו-108	כמפורט בנספח שלביות הפיננסיים המחייב.
2	שלב ב', מגרשים 103 ו/או 111	כמפורט בנספח שלביות הפיננסיים המחייב.
3	שלב ג', מגרשים 107 ו/או 101 ו/או 109 ו/או 102, 110B, 110A, ו/או 113, 201	כמפורט בנספח שלביות הפיננסיים המחייב.

7.2 מימוש התכנית

- מימוש התכנית יעשה בהתאם לנספח שלביות הפיננסיים המחייב.
- שלביות פיתוח: יותרו עבודות פיתוח זמניות לצורך הבטחת מענה לתשתיות הנדרשות למגורים הקיימים במהלך הביצוע. יותרו שינויים בשלביות הפיתוח, שינויים אלו יאושרו בסמכות מהנדס העיר ובתיאום עם מנהל אגף נכסי העירייה ולא יהוו שינוי לתכנית זו.



תכנית 507-0552752

תא/מק/4822 שכונת הארגזים – צפון

נספח שלביות פינויים מחייב*

תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון / אכלוס	תאי שטח נשוא הבקשה	תנאים לביצוע	תאי שטח כפופים לתנאים לביצוע	הערות
שלב א'				
תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון בשלב זה	105 ו/או 108 ו/או 104 ו/או 112	תאי שטח בייעוד ציבורי: פינוי גמור ומוחלט, מכל אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, מבנה, הריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק מטעם היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה.	<ul style="list-style-type: none"> תאי שטח בשלמות: 302, 503, 501, 303, 504, 704, 801-802, 812, 802, 818-815, 821, 826, 808, 810, 811, 703. תאי שטח חלקיים: חלק מתאי שטח 813 ו 803, 502 כמסומן בצבע צהוב בהיר בתרשים שלביות הפינויים. 	<ul style="list-style-type: none"> למעט מגורונים (בתאי שטח 808, 810, 825, 302, 504, 703) והשטח המוחזק על ידי בעלים שאינם מדינת ישראל בחלק מתאי שטח 808 ו-825. למעט, מחזיקים בחלק מחלקה 64 בגוש 6136 הנמצאת בתחום הקו הכחול של תוכנית זו. כולל מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 302, 303. מסירת החזקה בשאר תאי השטח הציבוריים תהיה עם סיום הפיתוח הסופי בהתאם לתכנית הפיתוח ותשתיות 1:500 כמפורט בסעיף 6.4 לתקנון התכנית ושלבי הפיתוח שיקבעו על פי עקרונות נספח שלביות הפיתוח המנחה.
		תאי שטח סחירים: פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש וחזקה.	<ul style="list-style-type: none"> תאי שטח בשלמות: 105, 106, 108, 104, 112. תאי שטח חלקיים: חלק מתאי השטח 103 ו 111 כמסומן בצבע צהוב בהיר בתרשים שלביות הפינויים. 	
		הצגה למנהל אגף נכסי העירייה של הסכמי פינוי או פסקי דין חלוטים / פסיקתא לפינוי כנגד כל המחזיקים בתאי שטח אלה.	301	למעט המגורונים
		השלמת פינוי ופיתוח מלוא זכות הדרך הסטוטורית של דרך משה דיין מדרך בר לב ועד לרחוב 3965 בדגש ובפרט על חזקה שלא כדין בתחום זכות הדרך	823	





		בדופן המזרחית של המפגש עם רחוב 3920.		
	108	פינוי גמור ומוחלט, מכל אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, מבנה, הריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק מטעם היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה, בכל הנוגע לשטח הציבורי הבנוי שעתיד להיבנות בתא שטח זה.	105	
	105 ו/או 104 ו/או 112	הצגה למנהל אגף נכסי העירייה של הסכמים חתומים בין מבקש ההיתר לבין התושבים הזכאים על העמדת דירות פיצוי לתושבים הזכאים בבניינים שייבנו בתאי שטח אלו בשיעור של לפחות 20% ולא יעלה על 25%, מכלל הדירות שייבנו בתאי שטח אלה, או התחייבות בכתב של מבקש ההיתר להנחת דעתו של מנהל אגף נכסי העירייה, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל.	105 ו/או 108 ו/או 104 ו/או 112	תנאים לאכלוס ראשון בשלב זה
<ul style="list-style-type: none"> למעט המגורונים כולל מסירת חזקה לידי עיריית תל אביב-יפו. 	301	פינוי גמור ומוחלט, מכל אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, מבנה והריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק מטעם היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה.		
	501	מסירת חזקה לעירייה לאחר פיתוח סופי של תא שטח זה.		
<ul style="list-style-type: none"> התחייבות לרישום השטח הציבורי הבנוי בתא שטח זה בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. 	108	מסירת חזקה לידי העירייה בשטח הציבורי הבנוי	108	
	108	אכלוס של תא שטח זה יהיה בד בבד עם אכלוס הבניין בתא שטח 108 למלוא זכויות הבניה והשימושים עפ"י התוכנית.	105	
שלב ב'				
<ul style="list-style-type: none"> למעט מגורונים (בתאי שטח 808, 810, 825, 302, 301, 303, 703) ולמעט והשטח המוחזק על ידי בעלים שאינם מדינת ישראל בחלק מתאי שטח 808 ו-825 כולל מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 301, 302, 303. מסירת החזקה בשאר תאי השטח הציבוריים תהיה עם סיום הפיתוח הסופי בהתאם לתכנית הפיתוח ותשתיות 1:500 כמפורט בסעיף 6.4 לתקנון התכנית ושלבי הפיתוח 	תאי שטח בשלמות משלב קודם: 301, 302, 303, 501, 503, 504, 703, 704, 801, 802, 812, 815, 816, 817, 818, 821, 826, 810, 808, 811, 825.	מגרשים ביעוד ציבורי: פינוי גמור ומוחלט, מכל אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, מבנה, הריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק מטעם היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה.	106 ו/או 103 ו/או 111	תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון בשלב זה



<p>שיקבעו על פי עקרונות נספח שלביות הפיתוח המנחה.</p>	<p>תאי שטח, חלקיים, משלב קודם: חלק מתאי השטח 502, 803 ו 813 המסומן בצבע צהוב בהיר בתרשים שלביות הפינויים.</p> <p>תאי שטח, בשלמות, בשלב זה: 509, 510, 511, 814, 819, 603, 604, 605</p> <p>תאי שטח חלקיים בשלב זה: חלק מתא שטח 813 המסומן בצבע ירוק בהיר.</p>		
	<p>תאי שטח, חלקיים, משלב קודם: 104, 105, 106, 108, 112</p> <p>תאי שטח, חלקיים, משלב קודם: חלק מתא השטח 103 ו 111 המסומן בצבע צהוב בהיר בתרשים שלביות הפינויים.</p> <p>תאי שטח חלקיים בשלב זה: חלק מתא שטח 103 ו 111 המסומן בצבע ירוק בהיר בתרשים שלביות הפינויים.</p>	<p>מגרשים סחירים:</p> <p>פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש וחזקה.</p>	



	<p>תאי שטח בשלמות: 505, 401, 304, 602, 601, 506, 804, 702, 701, 807, 806, 805, 822, 820, 809, 828, 827, 824</p> <p>תאי שטח חלקיים:</p> <p>חלק מתא שטח 502 המסומן בצבע ירוק בהיר בתרשים שלביות הפינויים.</p>	<p>הצגה למנהל אגף נכסי העירייה של הסכמי פינוי או פסקי דין חלוטים / פסיקתא לפינוי כנגד כל המחזיקים בתאי שטח אלה.</p>	<p>106</p>	
<p>פינוי תאי שטח אלה לא יהיה תנאי להיתרי חפירה, דיפון ו/או היתר בניית מרתפים (ככל ותוגש בקשה לפיצול ההיתר על ידי היזמים וככל שיאושר פיצול כזה).</p>	<p>תאי שטח בשלמות: 804, 820, 401, 505</p> <p>תאי שטח חלקיים:</p> <p>השטח המסומן בצבע ירוק בהיר בתאי השטח: 803, 602, 502, 805</p>	<p>מגרשים ביעוד ציבורי: פינוי גמור ומוחלט, מכל אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, מבנה, הריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק מטעם היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה.</p>	<p>103 ו/או 111</p>	
	<p>תאי שטח חלקיים:</p> <p>השטח מסומן בצבע ירוק בהיר בתאי השטח 201, 102</p>	<p>מגרשים סחירים: פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש וחזקה.</p>		
	<p>תאי שטח בשלמות: 601, 506, 304, 806, 702, 701, 807, 809, 822, 828, 827, 824</p> <p>תאי שטח חלקיים:</p> <p>השטח המסומן בצבע ירוק כהה בתאי השטח:</p>	<p>הצגה למנהל אגף נכסי העירייה של הסכמי פינוי או פסקי דין חלוטים / פסיקתא לפינוי כנגד כל המחזיקים בתאי שטח אלה.</p>		



	805,602.			
<ul style="list-style-type: none"> כולל: מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 304. מסירת החזקה בשאר תאי השטח הציבוריים תהיה עם סיום הפיתוח ותשתיות 500:1 כמפורט בסעיף 6.4 לתקנון התכנית ושלבי הפיתוח שיקבעו על פי עקרונות נספח שלביות הפיתוח המנחה. 	<p>תאי שטח בשלמות:</p> <p>304, 401, 505, 601, 602, 701, 702, 804, 805, 806, 807, 809, 820, 822, 824, 827, 828.</p> <p>תאי שטח חלקיים:</p> <p>חלק מתא שטח 502 המסומן בצבע ירוק בהיר בתרשים שלביות הפינויים.</p>	<p>תאי שטח בייעוד ציבורי:</p> <p>פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, הריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה.</p>	106 ו/או 103 ו/או 111	תנאים לאכלוס ראשון בשלב זה.
	תאי שטח חלקיים:	תאי שטח חלקיים:		
	<p>חלק מתאי השטח 102, 201 המסומן בצבע ירוק בהיר בתרשים שלביות הפינויים. וחלק מתא השטח 101 המסומן בצבע ירוק כהה בתרשים שלביות הפינויים.</p>	<p>תאי שטח חלקיים:</p> <p>פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש וחזקה.</p>		
<ul style="list-style-type: none"> 	106 ו/או 103 ו/או 111	<p>הצגה למנהל אגף נכסי העירייה של הסכמים חתומים בין מבקש ההיתר לבין התושבים הזכאים על העמדת דירות פיצוי לתושבים הזכאים בבניינים שייבנו בתאי שטח אלו בשיעור של לפחות 20% ולא יעלה על 25%, מכלל הדירות שייבנו בתאי שטח אלה, או התחייבות בכתב של מבקש ההיתר להנחת דעתו של מנהל אגף נכסי העירייה, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל.</p>		
<ul style="list-style-type: none"> בכפוף לחתימת מהנדס העיר/הוועדה המקומית על תצ"ר. 	304-301, 401, 506-501, 511-605, 601, 704-701, 801-828.	<p>רישום כלל השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.</p>		



שלב ג'				
		עמידה בתנאי השלב הראשון והשני המפורטים לעיל.	107 ו/או 101 ו/או 109 ו/או 102 ו/או 110A 110B ו/או 113 ו/או 201	תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון בשלב זה
	201	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, הריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה בכל הנוגע לשטח הציבורי הבנוי שעתיד להיבנות בתא שטח זה.		
	201	הגשת בקשה להיתרי בניה למלוא זכויות הבניה והשימושים עפ"י התוכנית.		
<ul style="list-style-type: none"> כולל המגורונים, בתאי שטח 302, 301, 504, 703, 808, 810, 825 והשטח המוחזק על ידי בעלים שאינם מדינת ישראל בחלק מתאי שטח, 808 ו-825), כולל פינוי המחזיקים בחלק מחלקה 64 בגוש 6136 הנמצאת בתחום הקו הכחול של תוכנית זו. מסירת החזקה בשאר תאי השטח הציבוריים תהיה עם סיום הפיתוח הסופי בהתאם לתכניות הפיתוח ותשתיות 1:500 כמפורט בסעיף 6.4 לתקנון התכנית ושלבי הפיתוח שיקבעו על פי עקרונות נספח שלביות הפיתוח המנחה. רישום כלל השטחים הציבוריים בתחום התוכנית, בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין בכפוף לחתימת מה"ע/וועדה מקומית על תצ"ר. 	<ul style="list-style-type: none"> תאי שטח בשלמות משלב קודם: 301-304, 401, 501-506, 509-511, 601-605, 701-704, 801-828. 	תאי שטח בייעוד ציבורי: פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, הריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם, בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה.	107 ו/או 101 ו/או 109 ו/או 102 ו/או 110A 110B ו/או 113 ו/או 201	תנאים לאכלוס ראשון
		תאי שטח סחירים: פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש וחזקה.		
	תאי שטח חלקיים משלב קודם: חלק מתאי השטח 102, 201 המסומן בצבע ירוק בהיר בתרשים שלביות הפינויים. וחלק מתא שטח 111 המסומן בצבע ירוק כהה בתרשים שלביות הפינויים.			
<ul style="list-style-type: none"> לרבות מחזיקים בחלק מחלקה 64 בגוש 6136 הנמצאת בתחום הקו הכחול של תוכנית זו. 	תא שטח 825 (מלוא זכות)	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל		



<ul style="list-style-type: none"> מסירת החזקה בתא שטח 825 לידי העירייה תהיה עם סיום הפיתוח הסופי בהתאם לתכנית הפיתוח ותשתיות 1:500 כמפורט בס' 6.4 לתקנון התב"ע החדשה ושלב הפיתוח שייקבעו על פי עקרונות נספח שלביות הפיתוח המנחה. 	<p>הדרך של רחוב (שתולים)</p>	<p>גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות</p>	
<ul style="list-style-type: none"> כולל מסירת חזקה לידי העירייה של השטח הציבורי הבנוי בתא שטח זה והתחייבות לרישום בפועל של השטח הציבורי הבנוי בתא שטח זה בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. 		<p>אכלוס בפועל של תא שטח 201 במלוא זכויות הבניה והשימושים עפ"י התוכנית.</p>	
	<p>107 או 101 ו 109 או 102 ו A110 או B110 ו 113</p>	<p>תושבים/ זכאים/ שחתמו / יחתם/מו על הסכם עם מבקש ההיתר אך הם בעלי דירה נוספת בבעלות / בחכירה לדורות במועד הפינוי או שאינם מתגוררים בדירה שפונתה, יקבלו ממבקשי ההיתר את דירת הפיצוי בתא שטח הראשון שייבנה בשלב השלישי. לפיכך, תנאי לאכלוס הינו הצגה למנהל אגף נכסי העירייה של הסכמים חתומים בין מבקשי ההיתר לבין התושבים הזכאים ובהם התחייבות מבקשי ההיתר להעמיד דירות פיצוי לתושבים זכאים כאמור בתא השטח הראשון שייבנה בשלב זה או התחייבות בכתב של מבקש ההיתר להנחת דעתו של מנהל אגף נכסי העירייה על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים. האמור לעיל לא יחול לגבי התושבים זכאים שהועמדה להם דירת פיצוי במסגרת אכלוס שלב א' או ב'.</p> <p>הצגה למנהל אגף נכסי העירייה של הסכמים חתומים בין מבקש ההיתר לתושבים הזכאים על העמדת דירות פיצוי לכלל תושבים הזכאים שטרם קיבלו את דירת הפיצוי במסגרת שלב א' וב', בבניינים שייבנו בתא השטח הראשון מתוך תאי השטח המפורטים (אלא אם כבר הועמדו דירות כאמור במסגרת שלב א' או ב') ולא יעלה על 25% מכלל הדירות שייבנו בתא השטח כאמור, או התחייבות בכתב של מבקש ההיתר להנחת דעתו של מנהל אגף נכסי העירייה, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל.</p>	
		<p>כלל התושבים הרשומים בסקר משנת 1996 שבוצע ע"י רמ"י וצורף כנספח י"א לחוברת המכרז, מחוץ לגבולות תכנית תא/במ/2620/55 שנקבע לגביהם בפקדון חלוט או בהסכם בין מבקש ההיתר לבין התושב הזכאי, כי אלה יקבלו דירות פיצוי ממבקש ההיתר, יועמדו הדירות כאמור בשלב זה עפ"י התחייבות מגישי ההיתר שבהסכמים שבין המחזיקים כאמור לבין היזם. ככל ותודיע העירייה באמצעות מכתב למגישי ההיתר כי</p>	



		<p>מקרקעי המחזיקים הנזכרים לעיל דרושים לעירייה לצרכיה, במועד כלשהו קודם למועד האמור (סיום בניית שלב ג'), מבקש ההיתר יעמיד למחזיקים אלו דירות בשלב א' או ב' על פי הקריטריונים הקבועים לעניין העמדת דירות בפרק זה לעיל.</p>	
--	--	---	--

הערות לכלל שלבי הפינוי:

1. למרות האמור לעיל, מהנדס העיר בתיאום עם מנהל אגף נכסי העירייה יהיו רשאים להתיר:
 - א. שינויים בהוראה/ות המפורטות לעיל, אם ישתכנעו כי נבצר ממבקש ההיתר למלא אחר הוראות המפורטות לעיל, בשל סיבה שאינה נובעת ו/או קשורה למבקש ההיתר או למי מטעמו, כגון: החלטה שיפוטית, צו שניתן על ידי רשות מוסמכת, או בשל צורך הנדסי. הוראה זו לא תחול על התניות בין תא שטח 105 ל-108 וכן התניות בין תא שטח 201 לאכלוס שלב ג', הכל כמפורט לעיל.
 - ב. דחיית מועד פיתוח סופי של תא שטח 501, וזאת במידה ובשלב אישור תכנית הפיתוח ותשתיות 1:500 יתברר כי (1) השטח של תא השטח האמור, נדרש לצורך העברת תשתיות לשטחים אחרים במתחם התוכנית שפיתוחם לא יבוצע במסגרת שלב א' כמפורט לעיל, ו (2) לא תמצא אפשרות לפתרון חלופי לתשתיות האמורות. במקרה כאמור יהיה על מבקש ההיתר לפתח את תא השטח האמור פיתוח זמני וזאת עד לשלב הפיתוח הסופי של תא השטח. בכל מקרה הפיתוח הסופי של תא שטח 501 יתבצע לא יאוחר ממועד אכלוס הבניין הראשון שייבנה במסגרת שלב ב' כאמור לעיל.
 - ג. אופן הפיתוח הזמני לקראת מסירת תא שטח 302 ייקבע בשלב אישור תכנית הפיתוח 1:500 וזאת באישור מה"ע ומנהל אגף נכסי העירייה בלבד.
2. למרות האמור לעיל בטבלה ובסעיף 1 א', מבקש ההיתר יהיה רשאי להגיש בקשה למתן היתר בניה לבנייה בתא שטח 201 אף קודם לשלב ג' המפורט לעיל, במסגרת שלבים א' או ב', בתנאים המצטברים כדלקמן:
 - (1) תא שטח 201 פונה פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה, הריסת כל הבנוי ופינויו ו/או שעבוד מכל סוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם של בנק מטעם היזם ו/או כל גורם משעבד אחר מטעם היזם בכפוף להמצאת מכתב החרגה מאת הגורם המשעבד להנחת דעת מנהל אגף נכסי העירייה בכל הנוגע לשטח הציבורי הבנוי שעתיד להיבנות בתא שטח זה;
 - (2) הבקשה להיתר תהא לבניית מלוא זכויות הבניה והשימושים בתא שטח זה עפ"י הוראות התוכנית. לא הוגשה בקשה כאמור, תהא הגשתו של היתר בניה לתא שטח 201 תנאי למתן היתר בשלב ג' כמפורט לעיל.
3. תאי שטח בייעוד ציבורי (ובכללם תא שטח 401) שחובת פיתוחם חלה על מבקש ההיתר שיפונה במלואו טרם הגעה לשלב הרלוונטי כאמור לעיל, יפותח פיתוח זמני עד למועד הפיתוח הסופי כמפורט בנספח שלביות הפיתוח, ותוכנית הפיתוח ותשתיות 1:500.
4. בעת פינוי תא שטח ציבורי או תא שטח פרטי, יש להבטיח קיום תשתיות הכרחיות (מים, ביוב, חשמל, ניקוז וכדומה) להנחת דעת מהנדס העיר ומנהל אגף נכסי העירייה לתושבים שמתגוררים ביתרת השטח נשוא התוכנית וטרם פונו עד לאותו שלב..

