

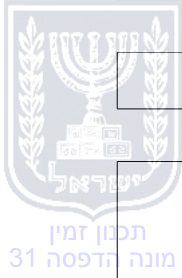
הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0891648

תא/מק/5043 - התחדשות עין גב 4-10

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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית ממוקמת ברחוב עין גב 10-4 בשכונת יד אליהו, תל אביב. מטרת התוכנית הינה התחדשות עירונית במזרח העיר במתווה פינוי בינוי, וכוללת הריסת 4 מבני שיכון קיימים והקמת 4 מבנים חדשים, עד 144 יחידות דיור, תוך מתן פתרונות מיגון, נגישות וחניה. בבינוי הקיים 54 יחידות דיור ב-4 מבנים בני 3 קומות. התוכנית קובעת שימושים ב-4 מבנים חדשים בבנייה מרקמית בכיווניות צפון דרום, מוסיפה שטח מבונה לשימושים ציבוריים בהיקף של 450 מ"ר לרווחת התושבים, וקובעת התראה לזיקות הנאה למעבר ציבורי בין המבנים ובהיקף המגרש לטובת רציפות תנועת הולכי הרגל, וקישוריות בשכונה. התוכנית מקודמת ע"י בעלי הדירות באמצעות חברת "עזרה ובצרון" המשמשת כמנהלת להתחדשות עירונית בתל אביב-יפו. התוכנית תואמת את תוכנית המתאר תא/5000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תא/מק/5043- התחדשות עין גב 4-10

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית

507-0891648

שטח התכנית 1.2

4.653 דונם

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית

תכנית מפורטת

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), (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

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

180837 קואורדינאטה X

662782 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת יד אליהו, תל אביב-יפו

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	עין גב	10	
תל אביב-יפו	עין גב	4	
תל אביב-יפו	עין גב	6	
תל אביב-יפו	עין גב	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133	מוסדר	חלק	368, 476-478	389
6134	מוסדר	חלק	543-545	

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 הדפסה 31



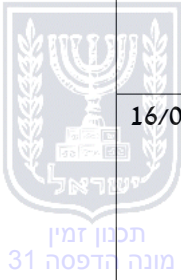
תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916		16/08/2007
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
תא/ 367	החלפה	התכנית תא/ 367 מבוטלת בתחום תכנית זו.	364			05/08/1954
תא/ ג	החלפה		4208	2974		21/04/1994
תא/ ג / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג / 1 ממשיכות לחול. זכויות הבניה מתוקף ג 1 נכללות במניין הזכויות בתוכנית זו. הנסיגות הנדרשות בתכנית ג 1 אינן נדרשות בתוכנית זו. גובה קומת הגג החלקית יהיה כמפורט בתוכנית זו.	5705	3996		20/08/2007
תא/ מק/ 3366	החלפה	התוכנית תא/מק/3366 מבוטלת בתחום תוכנית זו.	5250			27/11/2003
תא/ ע / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע / 1. הוראות תכנית תא/ ע / 1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594		15/01/2004
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
תא/ 2324	החלפה	תוכנית תא/ 2234 מבוטלת בתחום תוכנית זו.	3503			26/11/1987
תא/ K	החלפה	תוכנית תא/ K מבוטלת בתחום תוכנית זו.	143	677		22/02/1951



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				תמר פרצוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		תמר פרצוב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/02/2022	לאוניד לייפמן	11: 39 15/06/2022		לא
בינוי	מנחה	1: 250		23/05/2022	תמר פרצוב	11: 40 15/06/2022		לא
מים	מנחה	1: 250	1	23/05/2022	עדה ברונפמן	11: 46 15/06/2022		לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	23/05/2022	עדה ברונפמן	11: 47 15/06/2022		לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	29/05/2022	עדה ברונפמן	11: 48 15/06/2022		לא
ניקוז	מנחה		0	01/06/2022	עדה ברונפמן	11: 51 15/06/2022	נספח ניקוז מילולי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	20/05/2022	חלי אלול צלניקר	11: 43 15/06/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	19/04/2022	עמוס אביניר	11: 45 15/06/2022		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1		15/06/2022	יואב פורר	11: 37 15/06/2022	נספח תחזוקה	לא
נספח חברתי	מנחה	1: 1	44	01/12/2020	לביא היציג	14: 58 15/06/2022		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	23/06/2022	שבתאי גונן	19: 00 23/06/2022	סקר עצים מאושר על-ידי חיים גבריאל	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		0	23/06/2022	שבתאי גונן	19: 02 23/06/2022	נספח שמירה על עצים בוגרים מאושר על-ידי חיים גבריאל	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1		09/06/2022	גיא קנרק	12: 18 15/06/2022	טבלת הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	1	09/06/2022	גיא קנרק	12: 14 15/06/2022	עקרונות טבלאות איזון והקצאה	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב- יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300		vaadamiko mit_bniya@ tel- aviv.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב- יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	68	03-7247300		vaadamikomit_bniy a@tel-aviv.gov.il
פרטי			חברה עזרה וביצרון לשכון בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	9	03-7910378		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עו"ד בא כח הבעלים	איתמר גלרשטיין	13180	גלרשטיין, וינס ושות'- עורכי דין ונוטריון	תל אביב- יפו	דרך בגין	148	03-6076211		itamar@gvlaw.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	תמר פרצוב	111903	פרצוב ארכיטקטורה	תל אביב- יפו	לבונטין	7	03-3699022		pertzov.arch@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	עמוס אביניר	28440	עמוס אביניר- הנדסת תנועה ותחבורה	הוד השרון	החרש	29	09-7706000		amos@imaa-eng.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	חלי אלול צלניקר	2361203	חלי אלול צלניקר - סטודיו לאדריכלות נוף	גבעתיים	שינקין	15	03-5474417		heli@studio-la.com
מהנדס	יועץ תשתיות	עדה ברונפמן		עדה ברונפמן מהנדסים יועצים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	3	04-8233484		ada-bronfman@ada-bronfman.co.il
יועץ חברתי	יועץ	לביא היציג		מודוס- מתכננים עם אנשים	טירת כרמל	אתגר	2	04-8122080		
	אגרונום	שבתאי גונן		גונן עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(1)	926			gonen@trees.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	גיא קנרק	415117	משרד חופשי נטל כהן קנרק	תל אביב- יפו	נירים	3	03-6874645		guy@valuers.co.il
מודד מוסמך	מודד	לאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד	פתח תקוה	פינסקר	15	03-9310021		ll@llmoded.com
יועץ תחזוקה	יועץ	יואב פורר		COR	פלמחים	(2)		08-9316025		yoav@cor.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 926

.4486400

(2) כתובת : פלמחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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
זיקת הנאה לטובת מדרכות	זיקת ההנאה תירשם לטובת מדרכות בקומת הקרקע, ותאפשר מעבר תשתיות ציבוריות ומרתפים מתחת למפלס הקרקע, ובלבד שישמר עומק שתילה של 1.5 מטר. לא תותר בנייה מעל זיקת ההנאה לכל גובה הקומות. תותר הבלטת מרפסות בתחום זיקת ההנאה מהקומה הראשונה שמעל קומת הקרקע.
זיקת הנאה לטובת מעבר הולכי רגל	זיקת ההנאה תירשם למעבר הולכי רגל ושהיה בלבד בקומת הקרקע, ותאפשר מעבר תשתיות ומרתפים מתחת למפלס הקרקע. לא תותר בנייה מעל זיקת ההנאה לכל גובה הקומות. תותר הבלטת מרפסות בתחום זיקת ההנאה מהקומה השניה שמעל קומת הקרקע.
שימושים בעלי אופי ציבורי	שירותים בתחום הבריאות החינוך, התרבות, הרווחה הקהילה והספורט, גם אם הם מופעלים ע"י גורמים פרטיים למטרות רווח או ע"י ארגונים שלא למטרות רווח כגון: גני ילדים פרטיים, מבנים לחוגים ומבנים לפעילות ארגונים מהמגזר השלישי, כמוגדר בתוכנית המתאר העירונית תא/5000.
תכסית	היטל אנכי של כל חלקי הבניין, למעט מרפסות.

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**

- 2.1.1 התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי בשכונת יד אליהו.
2.1.2 שימור הבנייה המרקמית וכיווניות העמדת המבנים בשכונה ככל הניתן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 הריסת 4 מבני שיכון קיימים ברחוב עין גב 4,6,8,10
2.2.2 קביעת הוראות בנייה לעיצוב המבנים כולל הנחיות לעיצוב קומת הקרקע וקומות הגג
2.2.3 קביעת הקמת 4 מבנים חדשים בגובה של 6 קומות + קומת גג חלקית ובתוספת מתקנים טכניים על הגג, בתמהיל דיור מגוון, תוך מציאת פתרונות למיגון דירתי, נגישות, מרתפי חניה, גינון חוץ ומרחבי שהיה וכו'.
2.2.4 קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומת הקרקע וקביעת הוראות לגביהם.
2.2.5 קביעת זיקת הנאה להולכי רגל למעבר ולשהייה.
2.2.6 מתן פתרונות חנייה בתת הקרקע
2.2.7 קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה
2.2.8 קביעת תנאים לבקשה להיתר ולמתן היתר לאכלוס

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	100
דרך מאושרת	102, 6, 4, 2
דרך מוצעת	103, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	100
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	102
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	103
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	100
זיקת הנאה	מגורים ד'	100
מבנה להריסה	מגורים ד'	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	102, 6, 4, 2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	103, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	471	10.15
מגורים 3-4 קומות	4,168	89.85
סה"כ	4,639	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	469.63	10.09
דרך מוצעת	227.09	4.88
מגורים ד'	3,956.59	85.03
סה"כ	4,653.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בקומת הקרקע יותרו מגורים, מחסנים דירתיים, שטחים למערכות טכניות, מעברים משותפים, חדרי אופניים וחדרי עגלות ושטחים משותפים שמיקומם ייקבע בתוכנית העיצוב.</p> <p>2. בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשימושים בעלי אופי ציבורי כמוצג בתוכנית הבינוי וכמוגדר בסעיף 1.9 ושימושים ציבוריים כגון : חינוך, תרבות, דת, רווחה, קהילה, ספורט ומשרדים ציבוריים.</p> <p>3. בשטחים הציבוריים הבנויים יותרו שימושים, בקומת הקרקע ובקומות שמעליה, כגון : גני ילדים (פרטיים או ציבוריים), פעוטונים, שימושי חינוך, רווחה, ספורט, קהילה וכד'.</p> <p>4. לא יותרו עסקים מזהמים או כל שימוש המהווה מטרד למגורים ע"פ חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה. לא יותרו בתי עסק המשמיעים מוזיקה מחוץ לכותלי בית העסק. יחול איסור מוחלט על שימוש במערכות כריזה רמקולים ומגבירי קול מחוץ לכותלי העסק או השימוש הציבורי. בבית העסק ובשטחי השימושים הציבוריים יובטחו בידוד אקוסטי בהתאם לחוות דעת של יועץ הסביבה להבטחת מניעת מטרדי רעש.</p> <p>5. בקומות מעל לקומת הקרקע (1-5) מותרים מגורים ומערכות טכניות.</p> <p>6. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי. שימוש סחיר זה לא יכלול בתי אוכל ומסעדות עם מטבח מבשל.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. קווי הבינוי יהיו כמפורט בתשריט.</p> <p>2. התוכנית המוצעת כוללת 4 מבנים בני 6 קומות וקומת גג חלקית + מתקנים טכניים על הגג. מונה הדפסה 31 תכנון זמין</p> <p>גובה המבנים הכולל (כולל מתקנים טכניים על הגג) לא יעלה על המותר בהתאם לתוכנית מתאר ארצית 4/2.</p> <p>3. תכסית המבנים לא תעלה על 60% משטח המגרש בייעוד מגורים, לא כולל מרפסות.</p> <p>4. תכסית קומת הגג לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה.</p> <p>5. תכסית הגג הטכני תהיה מינימאלית.</p> <p>6. גובה קומה טיפוסית וקומת הגג החלקית יהיה עד 3.6 מטר ברוטו. (מרצפה לרצפה)</p> <p>7. גובה קומת הקרקע במבנים לא יעלה על 5 מטר. במידה וייקבע שימוש ציבורי בקומות מעל הקרקע, גובה הקומה ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב.</p> <p>8. יותר להבליט מרפסות עד 40% מעבר לקו בניין.</p> <p>בחזית הצפונית הפונה לרחוב עין גב תותרנה מרפסות עד גבול המגרש. ההבלטה לא תתאפשר בסמוך לעצים לשימור.</p> <p>בחזית הדרומית הפונה לרחוב מצודת בית"ר, בקו בניין 2 מטר, תותר הבלטת מרפסות בעומק של עד 1.2 מטר. ההבלטה לא תתאפשר בסמוך לעצים לשימור.</p> <p>9. המרחק מינימאלי בין המבנים יהיה 9 מטר (לא כולל מרפסות). בשתי הקומות הראשונות בהן יוקם מבנה הציבור יתאפשר מרחק מינימלי של 7 מטרים בין המבנים בצד אחד של המבנה בלבד, כפי שייקבע בתוכנית העיצוב.</p> <p>10. שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת ו/או סגירתן יהווה סטייה מתכנית זו.</p> <p>11. במרווח בין המבנים לא יופנו מרפסות אחת מול השנייה. בכל מקרה מרווח בין מרפסת למבנה לא יפחת מ-6 מטר.</p> <p>12. לא תותרנה דירות גן, אלא רק דירות קרקע מוגבהות. הכניסה לדירות הקרקע תתאפשר</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>ממבואות הכניסה המשותפות, בכפוף לתאום בתוכנית העיצוב. יתאפשרו מרפסות פרטיות לדירות הקרקע, מוגבהות ובתחום קווי הבניין.</p> <p>13. לא תהיינה חצרות מוצמדות בקומת הקרקע, למעט עבור השימושים הציבוריים.</p> <p>14. מתחת למפלס הקרקע יותרו חניה, מחסנים, חדרי עגלות, חדרי אופניים, חדרי אצירת אשפה, מתקנים טכניים וכן רחבות פריקה וטעינה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי לשטחים הציבוריים הבנויים</p> <p>1. השטחים הציבוריים הבנויים, החניות הצמודות להם וכן כל השטחים הנלווים, כגון ולא רק, חצרות, מרפסות ושטחי שרות תומכים בתת הקרקע, ייבנו על ידי מבקש ההיתר.</p> <p>2. השטחים הציבוריים הבנויים יהיו רציפים ורגולריים ככל הניתן.</p> <p>3. היקף השטחים הציבוריים הבנויים יהיה כמפורט בטבלה 5. היקף השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית, יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים.</p> <p>4. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתוכנית העיצוב</p> <p>5. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב, ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה והתואמת את שימושי הציבוריים המותרים.</p> <p>6. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים, לתאום בתכנית העיצוב.</p> <p>7. גובה קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>8. שימושים מטרדיים לא ימוקמו בסמוך לשטחים ציבוריים. שימושים מטרדיים כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.</p> <p>9. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.</p> <p>10. לא תותר העברת תשתיות ומערכות השימושים הסחירים בתחום השימוש הציבורי, גלויים או בפירים ייעודיים. במידת הצורך תיבנה קומה טכנית נפרדת. בכל מקרה הגישה לתשתיות ולמערכות השימוש הסחיר לא תיעשה מתוך השטח הציבורי, ולא תהווה הפרעה לשימוש בשטח הציבורי.</p> <p>11. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור לתאום בתכנית העיצוב.</p> <p>12. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.</p> <p>13. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע.</p> <p>14. מקומות החנייה ייקבעו בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע.</p> <p>15. תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה (לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב).</p>
ג	אדריכלות



<p>4.1</p>	<p>מגורים ד'</p> <p>תמהיל דירות מוצע:</p> <p>לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח כולל (עיקרי + ממ"ד) של עד 60 מ"ר.</p> <p>לפחות 10% מיחידות הדיור יהיו גדולות בשטח כולל (עיקרי + ממ"ד) של מעל 100 מ"ר.</p>
<p>ד</p>	<p>מרתפים</p> <p>1. תכסית מרתפים תהיה בהתאם להוראות תכנית ע/1 ובלבד שלא תעלה על 85% משטח המגרש.</p>
<p>ה</p>	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. לא תותר הקמת גדרות למעט קירות הנדרשים מטעמי פיתוח או בטיחות. גובה הקירות ייקבע בתוכנית העיצוב ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולרוח התקופה.</p> <p>2. יש לשמור על רציפות מעבר הולכי הרגל בשטח המדרכות, בכניסה לחניון במגרש כניסת רכבים לחנייה במגרש תהיה דרך אבן עליה לרכב.</p> <p>3. כל פרטי הפיתוח בשטחים הציבוריים ובשטחים שבתחזוקת העירייה יהיו בסטנדרט עיריית תל אביב</p> <p>4. יש לבצע הפרדה במערכות ההשקיה בין השטחים שבתחזוקת העירייה והשטחים שבתחזוקה פרטית.</p>
<p>ו</p>	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. זיקת הנאה תהווה חלק אינטגרלי מהמרחב הציבורי הסובב ותבוצע במפלס זהה אליו ללא הגבהות או מדרגות שאינן לצורך, וללא גידור מכל סוג שהוא.</p> <p>2. תותר בנייה בקו אפס לזיקת הנאה, וניתן יהיה להפנות מרפסות בולטות עד 1.6 מטרים לזיקת הנאה לטובת מעבר הולכי רגל החל מהקומה השניה שמעל קומת הקרקע.</p> <p>3. תותר בנייה בקו 0 לזיקות הנאה בגבולות המגרש, וכן תותר בנייה מרפסות מעל זיקת הנאה לטובת מדרכות ברחוב מצודת בית"ר החל מהקומה הראשונה שמעל קומת הקרקע.</p> <p>4. תותר הקמת מרתפי חנייה ומעבר תשתיות מתחת לשטחי זיקות הנאה, ובלבד שבאזורי זיקת הנאה לטובת מדרכות ישמר עומק שתילה של 1.5 מטר לפחות.</p> <p>5. לא יותר מעבר רכב בזיקת הנאה במפלס הקרקע, למעט ברמפת הכניסה לחניון התת קרקעי.</p> <p>6. בזיקת הנאה יותרו שטחים מגוננים, פרגולות ריהוט רחוב ושבילי הליכה.</p>
<p>4.2</p>	<p>דרך מאושרת</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. מעבר כלי רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מיסעות, מדרכות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, גינות ונטיעות.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>4.3</p>	<p>דרך מוצעת</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. מעבר כלי רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מיסעות, מדרכות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, גינות ונטיעות.</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי לשטח בנוסף - (מ"ר)	מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי	צידי					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
								שרות	עיקרי		שרות				
1728 (6)	4	(5)	(5)	7		144 (4)	60 (3)	(2)	0	4997 (1)	9753	3956	100	מגורים ד'	מגורים ד'
		(5)	(5)					70			450 (7)	3956	100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'

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

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

הערה ברמת הטבלה:

- לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע יותר להוסיף שטחים עבור תפעול, חדרי מכוונת, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 15% מהיקף השטחים הציבוריים מעל הקרקע.
- ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום מרחבים מוגנים דירתיים (ממ"דים), תותר המרה של יתרת שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר שהיום משמשים עבור שטחי הממ"ד) לשימושים עיקריים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 20% מסך השטחים הכוללים. ערך מינימאלי. יתאפשר ניוו שטחים עיקריים לטובת שירות.
- (2) לפי תכנית ע.1.
- (3) לא כולל מרפסות.
- (4) 144 הינו ערך מקסימלי. כל תוספת מעל מספר יחידות זה, יהווה סטייה ניכרת לתוכנית זו. לפחות 20% מיחידות הדיור תהיינה יחידות קטנות בשטח כולל (עיקרי+ מרחב מוגן דירתי) של עד 60 מ"ר.
- (5) כמפורט בתשריט.
- (6) במידה וייבנו פחות יחידות דיור מהמצוין בטבלה, שטחי המרפסות יקטנו בהתאם כך שעבור כל יחידת דיור יהיו 12 מ"ר למרפסת..
- (7) הערך הינו מינימלי, ועבור שטחים עיקריים ושטחי שרות, כאשר התמהיל הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. כמו- כן, תותר הצמדת שטחים נוספים עבור השימוש מבנים ומוסדות ציבור.

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

- א. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה אישור הוועדה המקומית לתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי בקני"מ 1:250
- ב. תכנית העיצוב תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
1. העמדת מבנים, מיקום כניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע. גובה המבנים, נסיגות בקומת הגג, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר ופרטים עקרוניים בקני"מ מתאים, חזיתות עקרוניות, פתרון למרתפים, חלחול וכן כל פרט אחר אשר יידרש ע"י מהנדס העיר.
 2. התוכנית תקבע באופן מפורט את מיקום השטחים הציבוריים הבנויים ושילובם במסגרת הבינוי לרבות קביעת המענה התפעולי, שטחי החנייה, הורדת והעלאת נוסעים כחלק ממערך הפרויקט הכולל בהתאם להסכמות העירייה ואגף נכסי העירייה, התוכנית תכלול התייחסות לשילוב בין שטחי הציבור הבנויים לבין זיקת ההנאה והמעבר הציבורי.
 3. תכנון מפורט של הפיתוח הסביבתי לכל שטח התוכנית, לרבות פירוט גינון ונטיעות, שימור עצים, בתי גידול בעומק של 1.5 מטרים לכל הפחות, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות לרבות פרטי המלות חומרי הבנייה וכו'.
 4. קביעת מערך הדרכים התת קרקעי וגישת כלי רכב, סידורי תנועה וחנייה עקרוניים, שבילי אופניים, רוחב זכות הדרך ומעברי רכב חירום. במסגרת התוכנית יוצג פתרון לחניית ומתקני אופנועים ואופניים על קרקעיים ותת קרקעיים ע"פ הנחיות עיריית תל אביב התקפות לעת הגשת התוכנית.
 5. מיקומן וצורתן הסופית של זיקות ההנאה הקבועות בתחום התוכנית, אך לא פחות משטח על-פי התשריט.
 6. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. תוכנית העיצוב האדריכלי תכלול התייחסות לנושאים הבאים: הצללה של המבנים במרחב המתוכנן, נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, ניהול מים, חסכון במים, קליטת מי מזגנים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, פתחי אוורור חניונים, מיקום ואוורור חדר טרפו, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצא בזה. הכל בהתאם להנחיות התקפות של מהנדס העיר או מי מטעמו.
 7. קביעת דרכי בצוע של עבודות התשתית לרבות קווי ביוב וניקוז, דרכים, עמודי תאורה, חדרי שנאים בתת הקרקע וכל עבודות התשתיות הכרוכות בבצוע התוכנית, המצויים בתוך תחומי התוכנית כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
 8. התייחסות לעיצוב החזית החמישית של המבנים לרבות הסתרתן המלאה של מערכות הטכניות, גובה הקומות הטכניות ייקבע על פי חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי ויבטיח את הסתרתן המלאה. יתרת השטח הגג שלא תנוצל למערכות תוכנן כחזית חמישית ותאושר במסגרת תוכנית עיצוב האדריכלי. תותר הקמת מערכות סולריות בגגות המבנים ובלבד שישולבו בעיצוב החזית החמישית ויאושרו בתוכנית העיצוב.
 9. מיקום מתקנים לקשירת אופניים לשטחי המגורים ולשטחי הציבור.
 10. תמהיל יחידות הדיור הסופי ייקבע בתכנית העיצוב.
- הכנת נספח בנייה ותכנון בני קיימא על פי הוועדה המקומית ו/או אדריכל העיר הכולל חוות דעת והתייחסות לנושאים הבאים: ייצור אנרגיה מקומי (סולארי/גז טבעי וכו') התייעלות אנרגטית, הצללה במרחב הציבורי. מחזור אשפה, מחזור פסולת בניין, חנייה לרכב דו גלגלי ותשתיות טעינה לרכבים חשמליים.

6.1 עיצוב אדריכלי	6.1
<p>11. פירוט הנחיות בנספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקנמ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.</p>	
6.2 הוראות בינוי	6.2
<p>1. הצבת מתקנים על הגגות כגון הצבת קולטי שמש ומתקני מיזוג אויר תהיה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ויוסותרו ככל הניתן לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>2. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים.</p> <p>3. לא תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות</p> <p>4. גמר חזיתות הבניינים ייקבע בתוכנית העיצוב</p> <p>5. הכניסות, יציאות ומערכות טכניות של מבנה הציבור יתוכננו בנפרד ממבנה המגורים.</p> <p>6. עיצוב המבנה יהיה בהתאמה להנחיות המרחביות לעת הוצאת היתר הבנייה</p> <p>7. לא יותרו ארונות/ מתקני תשתית עיליים בשטחים פתוחים בתחום התוכנית. כל המתקנים יהיו במרתפים או בכל מקום מוצנע אחר בשטח ובתכנית המבנים.</p>	
6.3 הוראות פיתוח	6.3
<p>1. פיתוח זיקות ההנאה יכולות תכנון ובצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים לרבות תאורה, ניקוז, השקיה, מעקות ומסעדי יד, מעברים לעגלות ולבעלי מוגבלויות, ריהוט גן, מתקני משחק. טרם מתן היתר תאושר תוכנית פיתוח מפורטת על ידי מהנדס העיר.</p> <p>2. בכל המעברים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצים אשר יצלו בתוך 10-15 שנים על לפחות 50% משטחם, לפי המסמך בנספח הנופי.</p> <p>3. יש לשמור על רציפות צל במדרכות בשטח התוכנית.</p> <p>4. יש לשמור על רצועת גינון לאורך דופן המדרכה הדרומית, בין תחום זיקת הנאה המשמש כמדרכה ובין הבניינים החדשים (קו בניין 3 מטר).</p>	
6.4 תנאים בהליך הרישוי	6.4
<p>תנאים לפתיחת בקשה להיתר בנייה מתוקף תוכנית זו:</p> <p>1. אישור הוועדה המקומית של תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.</p> <p>2. חתימה על התחייבות להקמת שטחים ציבוריים בתחום המגרש ביעוד מגורים ד' (מבנים ומוסדות ציבור) והבטחת רישום בפועל בבעלות העירייה. חתימה על התחייבות לרישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר להולכי רגל.</p> <p>3. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.</p> <p>4. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p> <p>5. הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 100 בבעלות העירייה.</p> <p>6. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות מערך החנייה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>7. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון.</p> <p>8. חתימה על התחייבות לאחזקת זיקות ההנאה בתחום התוכנית.</p> <p>9. חתימה על התחייבות להתקשרות עם חברת ניהול.</p> <p>10. עריכת מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות האוויר, בדיקות גזי קרקע, התייחסות למערכות אוורור וחניונים, קרינה, פסולת אצירה ומחזור, מיקור אקלים, מניעת מטרדים בזמן הבנייה ונושאים נוספים בהתאם לנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6.4

תנאים בהליך הרישוי

- תל אביב יפו ושיועבר לבדיקתה להרשות לאיכות הסביבה.
11. הכנת חוות דעת אקוסטית אשר תקבע את מפלסי הרעש החזויים בשימושים הרגישים והמיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנים גם בהתייחס למפת חשיפה לרעש משדה התעופה. הדוח יכלול גם התייחסות לנושא מניעת מטרדי רעש בזמן ההריסה והבנייה.
 12. תנאי להיתרי הריסה ובנייה ולתחילת כל עבודות כל בנייה באתר יהיה הגשת נספח בצוע לאישור רשות הרישוי בתאום עם היחידה הסביבתית בעירייה ויכלול התייחסות לשלבויות הבצוע, שטחי התארגנות מגודרים, פתרונות לבטיחות האתר, נתיבים ולוחות זמנים לנסיעת משאיות, הסדרי תנועה ציבורית ופרטית, מיקום הצבת מנופים ותיאום מועדים לשלב ההריסה והבנייה העיקריים.
 13. תובטח התקנת מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים ע"פ תקן הקבוע בחוק, או תקן החנייה של עיריית תל אביב יפו, ו/או המדיניות העירונית בעת הוצאת היתרי הבנייה, לפי המחמיר מהם.
 14. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
 15. יישום מסקנות סקר האנרגיה, לרבות בתחומים הבאים: הצגת אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות של המתחם, הספק ופרישה של פאנלים סולאריים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי ועוד.
 16. הצגת תכנית חשמל הכוללת כבילה ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג ובחזיתות ללוח החשמל הראשי.
 17. חתימה על התחייבות להקמת קרן הונית עבור סיוע במימון דמי ועד הבית לבעלי דירות ממשויכים בתחום התכנית ("קרן הונית") ל- 10 שנים. לקרן יועברו הכספים ע"פ מספר הדירות במצב הנכנס.

6.5

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. השלמת ביצוע בפועל של עבודות פתוח במרחב על פי נספח הבינוי, בהתאם לעקרונות התוכנית ודרישות הוועדה המקומית ובכלל זה פיתוח זיקת ההנאה והסדרת כל הדרישות כמפורט בנספח הניקוז במרחב הרלוונטי, לשביעות רצון מהנדס העיר.
2. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 100.
3. רישום בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
4. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל ולשהייה, ולמעבר תשתיות מעל ומתחת לפני הקרקע בלשכת רישום מקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.
5. תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב- 2011 בדבר חובת ניהול המבנה ע"י חברת ניהול ואחזקה.
6. אישור הקמה בפועל של קרן הונית, כאמור בסעיף 6.4, סעיף קטן 17.
7. אישור מעבדה מוסמכת על עמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין, ו-C לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4.
8. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 80% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס.

6.6	זיקת הנאה
	<p>1. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהייה של הולכי רגל לפי המסומן בתשריט התכנית בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>2. זיקת הנאה תהיה למעבר רגלי ושהייה בלבד בקומת הקרקע ותאפשר מעבר לתשתיות ומרתפים מתחת למפלס הקרקע לפי המפורט בסעיף 1.9 ובנספח הבינוי.</p> <p>3. בשטח זיקת ההנאה תתאפשר מעבר ושהיית הולכי רגל ל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ולמרחב הציבורי הגובל.</p> <p>4. בתחום זיקת ההנאה ובדפנותיה עם השטחים הציבוריים הגובלים יאסר גידור מכל סוג שהוא.</p> <p>5. זיקת ההנאה תירשם על כל השטחים המפורטים בתשריט, השטחים ישולבו בתוכנית העיצוב ומיקומם הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב והפיתוח בעת הגשת היתרי הבנייה, אך שטחם לא יפחת משטחם בתשריט.</p> <p>6. השימושים הבאים יחולו בכל השטחים המסומנים כזיקות הנאה: שטחים מגוננים ונטיעות, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות. שטחים אלו יהיו פתוחים לציבור בכל שעות היממה ויאפשרו מעבר חופשי ורציף.</p> <p>7. בשטחי זיקת ההנאה יובטח עומק שתילה של עד 1.5 מטר לפחות מתקרת המרתף, עבור שתילת עצים בוגרים. נפח בתי הגידול לא יפחת מ- 22 מ"ק לעץ.</p>
6.7	רישום שטחים ציבוריים
	<p>1. השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים במגרש 100, 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. העירייה תהיה רשאית להפקיע על-פי דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.</p>
6.8	תחזוקה
	<p>1. תמונה חברת ניהול עבור שטחי המגורים העומדת בתקן העירוני שיאושר.</p> <p>2. תחזוקת זיקת ההנאה תתבצע בהתאם להסכם שייחתם בין העירייה לבין היזם.</p>
6.9	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתוכנית מתאר ארצית 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה גוריון לרבות הגבלות בנייה לגובה מכוח המישור הקוני המוגדר עבור נמל התעופה בן גוריון ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. תכנית המתאר הארצית על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה ו הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי תכני המתאר הארצית.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין הבטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.</p> <p>3. תנאי למתן שינוי גובה מבנה מעבר למופיע בהוראות הטבלה בסעיף 5 להוראות התוכנית מותנה באישור רשות התעופה.</p>
6.10	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>1. החניה עבור השימוש למגורים תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה כולל מקומות חניה לנכים בהתאם להוראות החוק, בהיקף של עד 0.6 ממספר יחידות הדיור, ולא פחות ממספר דירות התמורה.</p> <p>2. כל החניות תהיינה תת קרקעיות</p>

דרכים תנועה ו/או חניה	6.10
<p>3. אוורור חניונים יהיה בגג המבנים או ברמפת הכניסה/יציאה מהחניון ובכל מקרה פתחי האוורור לא יפנו לכיוון מעברים ציבוריים או זיקות ההנאה לציבור, אלא רק מגובה של 6 מטר מעל פני הקרקע.</p> <p>4. מספר מקומות החניה עבור השימוש מבנים ומוסדות ציבור ייקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>5. רמפת הכניסה לחניון התת קרקעי תהיה בתחום קווי הבניין, ומעליה יהיה בינוי.</p> <p>6. תותר רמפת כניסה ויציאה אחת בלבד לחניון התת קרקעי.</p>	
בניה ירוקה	6.11
<p>1. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.</p> <p>2. יעילות אנרגטית</p> <p>א. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.</p> <p>ב. תחול חובת ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים על פי ממצאי סקר האנרגיה.</p> <p>ג. יש להכין תשתית לצורך כבילה עתידית ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי.</p>	
איכות הסביבה	6.12
<p>1. טיפול באסבסט</p> <p>תנאי למתן היתר הריסה יהיה הכנת סקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך, וקבלת אישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה.</p> <p>2. אוורור</p> <p>בבקשה להיתר בנייה יסומנו מיקומי פליטת האוויר ממרתפי החניה. כמו כן תכלול הבקשה התייחסות לפתרונות אוורור נפרדים לכל מתקן טכני הדורש אוורור כדוגמת חדר גנרטור, חדר משאבות וכדומה. כל פליטות האוורור של מערכות אלה יהיו באמצעות ארובה בגובה 2 מטר מעל הגג העליון או כלפי הקרקע בגובה העולה על 76 מטרים, באופן שלא יהווה מטרד לדיירי הבניין.</p> <p>3. אקוסטיקה</p> <p>בקשה להיתר תכלול חוות דעת אקוסטית שתבחן את מפלסי הרעש הצפויים ממערכות מכאניות, מתחבורה, כבישים, רעש מטוסים ומשטחי ציבור במבנים ותקבע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש. המלצות חוות הדעת יוטמעו בהיתרי הבניה.</p> <p>4. קרינה-</p> <p>בקשה להיתר תכלול חוות דעת שתתייחס למקורות קרינה בתחום הפרויקט ומחוצה לו והשפעתם על השימושים השונים הכלולים בהיתר הבנייה. חוות הדעת תבחן אמצעים קיימים או עתידיים בתחום התוכנית הפולטים קרינה בלתי מייננת לרבות קרינה אלקטורמגנטית, אנטנות שידור למיניהן וכדומה.</p> <p>5. בכל בקשה להיתר ישולבו פתרונות למניעת מטרדים בזמן הבניה שיובאו לאישור מהנדס עיר או מי מטעמו, לרבות מטרדי רעש, רעידות, זיהום אויר (בדגש על ציוד מכני כבד) וכן תנועת משאיות לאתר הבנייה וממנו. בבקשה להיתר יוצג תרשים אתר הבנייה ובו מיקום הציוד הנלווה.</p>	

<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.12</p>
<p>6. זיהום קרקע- התוכנית נמצאת בתחום חובת בדיקת גזי קרקע. תוגש תכנית דיגום לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>ביו, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.13</p>
<p>1. אצירת אשפה א. הקמת חדרי אשפה בכל אחד מהמבנים, או לחלופין הקמת חדר אשפה עילי אחד לכל 2 מבנים ופינוי תת קרקע, בתאום מול אגף התברואה לעת תכנית העיצוב. חדרי האשפה יהיו בגודל המתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. ב. גודל החדרים, מספר המכלים וגודלם, מיקום החדרים והגישה אליהם יתוכננו בהתאם להנחיות הגורמים הרלוונטיים בעיריית תל אביב יפו לעת תכנית העיצוב. ג. הפסולת מהשטחים הציבוריים תיאסף בנפרד משטחי המגורים. ד. פינוי אשפה יתאפשר על קרקעי או תת קרקעי להחלטה בעת תכנית העיצוב.</p> <p>2. מים ושפכים יש לבצע הפרדת זרמים על פי המפורט להלן: א. מערכת לניקוז סניטארי מערכת זו תחובר אל מערכת הביוב העירונית.</p> <p>3. ניהול מים א. תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ- 10% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוונים הפרטיים והציבוריים. החיסכון יימדד בהשוואה לגינת הייחוס על פי תקן ישראלי 5281. ב. יובטח חיסכון של לפחות 20% במים לשימושי פנים המבנה, ביחס למקרה בסיס של התקן כפי שיאושר בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.14</p>
<p>1. ניהול מי הנגר יבוצע בתחום המגרש 2. ע"פ סעיף 23 לתכנית מתאר ארצית 34 ב/4, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע תחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר. 3. פתרונות ניהול מי הנגר יינתנו במסגרת המגרש וייקבעו במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם להנחיות העירוניות והמרחביות. 4. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה יפורטו הפתרונות להשהיית נגר עילי, חלחולו לתת הקרקע והעברתם של עודפי נגר למערכת הניקוז העירונית. 5. על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בהסתברות של 1:50 6. יש לבחון פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת אגן הניקוז. 7. בחינת צורך בשפילת מי תהום ואישור רשות המים במידת הצורך 8. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.15</p>
<p>א. עצים לשימור 1. עץ בוגר המסומן בתשריט בעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p>	



	<p>6.15 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>2. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו אמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח ע"פ נוהל פקיד היערות ע"י הנדסאי / אדריכל נוף/ אגרונום מומחה באישור אגרונום אגף שיפור פני העיר. לאלו יצורפו הדגשים הבאים:</p> <p>גבהי פיתוח בקרבת העץ- תוך הטמעת העצים הקיימים בתכנון החדש יש לשמור בצורה קפדנית על גובה הקרקע המקורי סביב גזע העץ. בכל מקרה אין לחשוף מחד גיסא את מערכת השורשים, ומאידך גיסא, לא לכסות את בקרקע את צוואר הגזע. מהלכים כאלו עלולים להיות קטלניים לעץ. הכנת מפרט שימור עץ במידה וקיים הצורך להקטין (באופן מינימאלי) את נוף העץ או את מערכת שורשיו לצורך עבודות פיתוח בקרבת העץ (ע"פ המרחקים המותרים במסמך ההנחיות) יכון לכל עץ מפרט שימור קפדני ע"י אגרונום מומחה עצים.</p> <p>ב.עצים להעתקה</p> <p>1. בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, תצורף לבקשה תוכנית בקני"מ 1: 1250 בה יסומן המקום אליו יועתק העץ והסבר בנוגע לשיט ההעתקה, כל זאת בהנחיית ותיאום למול מהנדס העיר ואגף שפ"ע.</p> <p>2. עצים להעתקה יועתקו בפיקוח צמוד של הנדסאי/ אדריכל נוף/אגרונום המאושר לבצוע העבודה על ידי משרד החקלאות.</p> <p>ג.עצים לכריתה</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח, יש לצרף לבקשה להיתר- דבר הסבר אודות העץ המיועד לכריתה ותחשיב פיזוי נופי.</p> <p>2. על היזם לתת פיזוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה.</p> <p>3. נטיעות מעל שימוש בבתת הקרקע יחייבו תכנון איטום ניקוז.</p> <p>ד.בתי גידול לעצים</p> <p>1. עצים חדשים ינטעו בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל- 50 מ"ר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. מיקום והצגת הנטיעות יהיה בתכנית עיצוב.</p> <p>2. נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים. קוטר הגזע שלעצים חדשים לא יקטן מ 4 צול בגובה 1 מטר מעל הקרקע. גודל גוף השורשים יהיה שנה של 60 ליטר לפחות.</p> <p>3. לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתשריט הנוף, יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מטרים (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבת איטום)מעל המרתפים ונח בית גידול שלא יפחת מ 22 קו"ב.</p> <p>4. בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.</p> <p>מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.</p> <p>- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.</p> <p>- מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.</p> <p>- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.</p>
	<p>6.16 תשתיות</p> <p>1. כל התשתיות כגון מערכת חשמל למתח עליון גבוה ונמוך, חברות הכבלים, מים וביוב, קווי</p>

תשתיות	6.16
<p>סניקה, קווי מים מגיסטרליים, ניקוז, גז וכיוצא בזה, יהיו תת קרקעיות.</p> <p>2. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבנייה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים, שיאושר ע"פ כל דין, וייקבע על דעת הוועדה המקומית בתאום עם בעל התשתיות.</p> <p>3. כל התשתיות בתחום התוכנית יתירו בתי גידול לנטיעות של עצי הרחוב כמפורט בנספח הפיתוח הנופי.</p> <p>4. כל המתקנים וארונות התשתיות ימוקמו במגרש במקום מוצנע ושולבו בבניין.</p> <p>5. ניהול אנרגיה: תנאי לאישור תוכנית זו יהיה בצוע סקר אנרגטי לפרויקט ע"פ הנחיות אדריכל העיר. תנאי לאישור תוכנית עיצוב יהיה יישום מסקנות הסקר האנרגטי. הסקר יכלול התייחסות לנושאים הבאים: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכדומה) וכן תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב חשמלי.</p> <p>6. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת הבניין: תוכניות לניהול אתר יאושרו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>7. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחות למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין.</p> <p>8. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין ייעשו בהתאם לנספח ההנחיות הסביבתיות.</p>	

סטיה ניכרת	6.17
<p>1. כל תוספת קומות בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. תותר הקמת מרפסות כמצוין בטבלה 5. כל שימוש אחר בשטחים אלו ו/או סגירת המרפסות יהווה סטייה ניכרת מתוכנית זו.</p>	

איחוד וחלוקה	6.18
<p>האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח הקצאות בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 ללא הסכמת הבעלים וירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.</p>	

הריסות ופינויים	6.19
<p>1. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר על יד המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p> <p>2. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
----------------	--

7.2 מימוש התכנית	
------------------	--

--	--