

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-1111392

תא/מק/5120 - מסלנט 15-23 (אי זוגיים)

תל-אביב

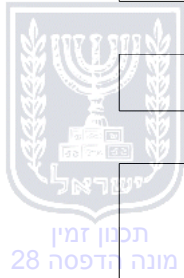
מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית התחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי בדרום-מזרח שכונת שפירא, בין הרחובות ישראל מסלנט (מזרח), שדרות חכמי ישראל (צפון), בית חדש (דרום) ובית הקברות המוסלמי (מדרום מערב) בסמיכות לבניה קיימת בדופן הצפון מערבית. במצב הקיים ישנן 40 יחידות דיור ב-2 מבני שיכון בגובה של 4 קומות כולל קרקע. בנוסף, קיימות 7 חנויות במפלס רחוב "בית חדש" המונמך מכניסת המגורים.

התוכנית כוללת הריסה של מבני שיכון קיימים והקמת שלושה מבני מגורים חדשים תוך מתן פתרונות מיגון וחניה בתת הקרקע.

התוכנית קובעת שימושי מגורים ב 6 קומות מעל קומת קרקע פעילה (סה"כ 7 קומות) והקמת 94 יחידות דיור. ותוספת שטחי מסחר ושטח ציבורי בנוי לרווחת הדיירים ותושבי השכונה.

בלב מרחב התכנון מוגדר אזור בייעוד שטח פרטי פתוח הנמצא בסמיכות ומפותח כחלק רציף מרחוב מסלנט. מרחב זה מוגדר בזיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור ומשמש כמרחב ציבורי פתוח לרווחת התושבים.

התוכנית כוללת הוראות לאחוד וחלוקה שלא בהסכמת כלל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה-1965.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תא/מק/5120 - מסלול 23-15 (אי זוגיים)

מספר התכנית 507-1111392

1.2 שטח התכנית 3.223 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 (א) (1), 62 (א) (19), 62 (א) (21), 62 (א) (4), 62 (א) (5), 62 (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 179465

קואורדינאטה Y 661876

1.5.2 תיאור מקום

חלקה הדרום - מזרחי של שכונת שפירא.

התוכנית גובלת ברחוב מסלנט ממזרח, שד' חכמי ישראל מצפון ורחוב בית חדש מדרום. בסמיכות לבית הקברות המוסלמי-שייח מוראד מדרום מערב ומבני מגורים בדופן הצפון מערבית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	בית חדש	9	
תל אביב-יפו	ישראל מסלנט	19	
תל אביב-יפו	ישראל מסלנט	23	
תל אביב-יפו	ישראל מסלנט	15	
תל אביב-יפו	ישראל מסלנט	17	
תל אביב-יפו	ישראל מסלנט	21	
תל אביב-יפו	שד' חכמי ישראל	116	

שכונה שפירא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6974	מוסדר	חלק	116-117	

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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
תא/ 3440	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/3440 ממשיכות לחול.	5526	4150		10/05/2006
תא/ ג/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג/ 1 ממשיכות לחול למעט זכויות, קומות ויח"ד אשר מוטמעות בתכנית זו.	5705	3996		20/08/2007
תא/ ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	4978	2239		16/04/2001
תא/ מ	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מ ממשיכות לחול.	2829	2350		24/06/1982
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	5264	1594		15/01/2004
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/5000. הוראות תכנית תא/5000 ממשיכות לחול.	7407	1792		22/12/2016
תא/ 2408	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא / 2408 ממשיכות לחול.	3672			25/06/1989
תא/ 590	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את	3310			06/03/1986

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא / 590 ממשיכות לחול.				
תא/ 594	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 594 ממשיכות לחול.	905	779		25/01/1962



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				אדר סקר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אדר סקר		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה		124	21/06/2023	בית אור רוני לי	13: 07 21/06/2023		לא
בינוי ופיתוח	מנחה			20/02/2023	אדר סקר	15: 52 20/02/2023	נספח בינוי - תכניות וחתכים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			20/02/2023	שי שמעון	13: 13 21/06/2023	עקרונות איזון והקצאה	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			04/02/2023	שי שמעון	13: 14 21/06/2023	טבלאות הקצאה	לא
ניהול מי נגר	מנחה			30/04/2022	גלר ירון	10: 56 10/07/2022	נספח ניקוז וניהול מי נגר - פרשה טכנית	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			20/02/2023	אדיר אלוויס	15: 23 20/02/2023	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			20/02/2023	אדיר אלוויס	15: 27 20/02/2023	עצים על רקע מדידה	לא
תנועה	מנחה			13/11/2022	עירית ובר טקץ ברגמן	16: 15 06/02/2023		לא
תשתיות	מנחה			01/04/2022	גלר ירון	09: 34 07/02/2023	נספח תשתיות מים וביוב - תכנית	לא
תשתיות	מנחה			30/04/2022	גלר ירון	10: 53 10/07/2022	נספח תשתיות מים וביוב - פרשה טכנית	לא
נספח חברתי	רקע	1: 1	24	21/08/2021	הריברטו וינטר	12: 06 02/01/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	20/02/2023	לאוניד לייפמן	16: 06 20/02/2023	תשריט מצב מאושר	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		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300	03-7241949	vaadamiko mit_bniya@ mail.tel- aviv.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית	5200108 36	חברת עזרה ובצרון חברה לשכון בע	תל אביב- יפו	המסגר	9	03-7910378		

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	אדר סקר	113057	הפלטפורמה העירונית בע"מ	תל אביב- יפו	הארבעה	18	03-5607780		addar@ur- platform.com
הנדסאי אדריכלות נוף	אגרונום	אדיר אלוויס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-7910333		aadir@013.ne t

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ חברתי לתכנון ולשיתוף ציבור	יועץ	הריברטו וינטר		דיאלוג	תל אביב- יפו	הברזל	34	03-7659559		bshiran@ama net.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אלול צלניקר חלי	2361203	חלי אלול צלניקר	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ	16	03-5474417		heli@studio- la.com
מהנדס	יועץ תחבורה	עירית ובר טקץ ברגמן	104978	אליה בן שבת - תכנון תנועה	חיפה	התשבי	103	04-8100085		bar@eliabs.c om
יועץ תשתיות	יועץ תשתיות	גלר ירון	0076815	ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים בע"מ	תל אביב- יפו	פרלוק משה	12	03-7414873		gellerm@net vision.net.il
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832	לאוניד לייפמן מודד מוסמך	פתח תקוה	פינסקר	15	03-9310021		ll@llmoded.c om
מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי	בית אור רוני לי		פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	10	09-8640954		mail@esd- env.com
שמאי מקרקעין	שמאי	שי שמעון	412563	לוקר שמעון	רמת גן	דרך אבא הלל	17			shay@lo- sh.co.il

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
דירות קרקע	דירות בקומת הקרקע מוגבהות ללא חצר מוצמדת וללא אפשרות יציאה ישירה לחצרות/שטח פתוח ליד. הכניסה לדירות תהיה דרך המבואות המשותפות, כמו כן לדירות הקרקע לא יותר לעשות שימוש בלעדי בשטחים בתת הקרקע.
תכסית	היטל אנכי של המבנה העל קרקעי הבנוי במגרש. תכסית הבניה תכלול שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכדומה. שטח התכסית אינו כולל שטחי 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**

התחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי בשכונת שפירא תוך שמירה על בניה מרקמית למגורים כולל קומת קרקע פעילה (עד גובה 7 קומות) ע"י בניית שלושה מבני שיכון הכוללים 94 יחידות דיור. יצירת דופן מסחרית וציבורית כלפי רחוב מסלנט, הקצאת שטחי ציבור מבונים בהיקף של 400 מ"ר והקצאת שטח פרטי פתוח (בהיקף של כ-0.8 דונם) המתוכנן כמרחב רציף למפלס רחוב מסלנט בזיקת מעבר ושהייה לכלל הציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הריסת 2 מבני שיכון קיימים כולל קומת חנויות בכיוון רחוב בית חדש.
2. שינויי יעוד ממגורים למגורים ד' ושטח פרטי פתוח.
3. קביעת גובה מרבי לבניה עד 7 קומות (קרקע+5+גג).
4. קביעת שטח פרטי פתוח וקביעת הוראות לגביו בהיקף של כ-0.8 דונם תוך הגדרת זיקות הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
5. קביעת מספר יחידות דיור מרבי של עד 94 יחידות דיור בתמהיל שטחים מגוון.
6. מתן פתרונות חניה בתת הקרקע.
7. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק תכנון והבניה.
8. קביעת תנאים לפתיחת בקשה להיתר ולמתן היתר איכלוס.
9. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, בניה ירוקה וניהול מי נגר.
10. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם בהיקף של כ-400 מ"ר.
11. קביעת הוראות בניה ועיצוב לרבות הנחיות לקומת הקרקע המסחרית בהיקף של כ-511 מ"ר.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ד'	101A	בלוק עץ/עצים להעתקה
שטח פרטי פתוח	101B	בלוק עץ/עצים לכריתה
שביל	701	בלוק עץ/עצים לכריתה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים ד'	101A	בלוק עץ/עצים להעתקה
מגורים ד'	101A	בלוק עץ/עצים לכריתה
שביל	701	בלוק עץ/עצים לכריתה
שטח פרטי פתוח	101B	בלוק עץ/עצים לכריתה
מגורים ד'	101A	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים ד'	101A	הנחיות מיוחדות
מגורים ד'	101A	זיקת הנאה למעבר רגלי
שטח פרטי פתוח	101B	זיקת הנאה למעבר רגלי
מגורים ד'	101A	חזית מסחרית
מגורים ד'	101A	להריסה
שביל	701	להריסה
שטח פרטי פתוח	101B	להריסה
מגורים ד'	101A	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
שביל	701	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
שטח פרטי פתוח	101B	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג 1	3,021	93.47
שביל	211	6.53
סה"כ	3,232	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,243.45	69.59
שביל	210.55	6.53
שטח פרטי פתוח	769.71	23.88
סה"כ	3,223.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מרתפים: מותרים השימושים בהתאם להוראות תוכנית ע/1. על אף האמור, לא יותרו שטחי מגורים ומשרדים כשטחים נלווים לשימוש דירות הקרקע והצמדתן לדירות הקרקע (למעט מחסנים שיתוכננו במסגרת כלל המחסנים לדיירי הבניין וללא גישה ישירה לדירות הקרקע). 2. קומת הקרקע: א. מסחר 1 - מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה. ב. שימושים ציבוריים: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, משרדי עירייה, שירותים עירוניים, מחסני חירום עירוניים, מתקני תפעול עירוניים. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימוש העיקרי של המבנה. ג. שירותים בעלי אופי ציבורי בתחום הבריאות, החינוך, התרבות והרווחה והקהילה, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח כגון מרפאות, גני ילדים פרטיים, מרכז קהילתי ועוד. ד. שטחים נלווים למגורים הכוללים שימושים כגון: מבואות, חדרי עגלות ואופניים, מעברים משותפים, שטחים טכניים למערכות ולתפקוד המבנה. ה. שימושי מגורים באופן נקודתי בחזית העורפית בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 ב - הנחיות מיוחדות וסעיף 1.9. 3. בקומות מעל מפלס הקרקע (כולל קומת הגג): מגורים, שטחי שירות נלווים למגורים ומערכות טכניות. לא יותרו מחסנים. כמו כן יתאפשר שטח מגוון לרווחת הדיירים בקומת הגג. 4. בגג העליון: השימושים המותרים יהיו למתקנים טכניים לשירות הבניין כגון: חללי חדרי המדרגות, חדרי מכונות למעלית, מתקנים למיזוג אויר, מאגרי מים, מערכות שמש, ארובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש על פי דין.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט. 2. תכסית קומת הקרקע וטיפוסית תהיה עד 65%. 3. תכסית קומת הגג לא תעלה על 80% משטח הקומה שמתחתיה. נסיגות בקומת הגג תקבענה במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. 4. גובה קומות: א. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ'. תתאפשר חריגה נקודתית עד לגובה קומה של 6 מ' בהתאם למפלס הקרקע בפיתוח או השימוש הציבורי, גובה סופי יתואם ויקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. ב. גובה קומת מגורים עליונה לא יעלה על 6 מ', כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון. ג. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ'. 5. במקום בו מסומנת חזית מסחרית בתשריט, תידרש הקמת חזית פעילה בקומת הקרקע, המאפשרת שימושי מסחר, שירותים בעלי אופי ציבורי, שטחים ציבוריים בנויים ולובאים עבור שימושי המגורים כמסומן בתשריט, מיקומם הסופי של שטחי המסחר והיקפם, יקבעו בתוכנית

4.1

מגורים ד'

- עיצוב אדריכלי ובכפוף לטבלה 5.
6. לא יופנו שטחים טכניים ושטחי שירות לכיוון חזיתות הרחוב.
7. מרחק מינימאלי בין המבנים מעל לקומת הקרקע יהיה 8 מ'.
8. בקומה טיפוסית עם ריבוי יחידות דיור יומלץ פתרון מיגון קומתי. תותר בניית מרחב מוגן קומתי או מרחב מוגן דירתי כפתרון מיגון. התכנון הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב.
9. מרפסות:
 - א. הבלטת מרפסות תהיה עד 1.4 מ' מעבר לקו הבניין.
 - ב. בדופן הפונה לרחוב בית חדש לא תתאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו המגרש.
 - ג. תתאפשר הבלטה של מרפסות מעל תחום השטח הפרטי הפתוח עד 1.2 מ' ממישור החזית הבנויה.
 10. בקומת הקרקע, בדופן הפונה לרחוב בית חדש, תידרש זיקת הנאה שלא תפחת מ 1.5 מ'. אופי הבינוי והנסיגה ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.
 11. שטח דירה מינימלי יעמוד על 35 מ"ר, (שטח עיקרי במענה מרחב מוגן דירתי) או שטח כולל במענה מרחב מוגן קומתי)
 12. שטחי הדירות יהיה בתמהיל שטחים מגוון הכולל:
 - לפחות 20% דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר (פלדלת)
 - לפחות 30% דירות בינוניות גדולות בשטח של 70-100 מ"ר (פלדלת)
 - לפחות 15% דירות גדולות מעל 100 מ"ר
 - תמהיל שטחי דירות מדויק ייקבע בתכנית העיצוב בהתאם להנחיית מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.
 - יש לשמור על תמהיל מגוון של שטחי מסחר הכולל יחידות מסחריות קטנות בשטח של 30-50 מ"ר.
 13. מסחר:
 - א. לחזית הפעילה הפונה לשפ"פ ולרחוב תהיה דופן פעילה ב-60% מאורך החזית לפחות. המסחר יהיה רציף ככל האפשר לאישור הוועדה המקומית בתוכנית העיצוב האדריכלי.
 - ב. ככל שיתוכננו נסיגות בקומה המסחרית השטח שבין הדופן הבנויה ועד לגבול המגרש ייקבע כזיקת הנאה המשכית לשטח הפרטי הפתוח או לרחוב.
 - ג. לכל שטחי המסחר יידרש פתרון מינדוף, שיבוצע באמצעות פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון.
 - ד. לכל שטחי המסחר תותקן מערכת להפרדת שומנים על פי תוכנית סניטרית.
 - ה. ככל ויתוכנן מרכולים, שטחים לא יעלה על שטח של 200 מ"ר בקומת קרקע, תותר בקומת המרתף העליונה אחסנה ושימושים כשטחי עזר למסעדות ומרכולים בהתאם להוראות תכנית ע 1.
 - ו. ככל שנדרש, יוקצה שטח לחדר אשפה נפרד לשימושי המסחר השונים אשר יתן מענה לטיפול בקרטונים, מחזור בקבוקים וכו'.
 - ז. יופרדו כניסות בין מגורים למסחר ושטחי ציבור.
 14. הצבת מתקנים על הגגות כגון הצגת קולטי שמש ומתקני מיזוג אוויר תהיה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ויוסותרו ככל הניתן לשביעות רצון מהנדס העיר.
 15. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אוויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים.
 16. גג ירוק: כ-80% משטח הגג הנותר שאינו למערכות, ישמש כגג ירוק, פינות ישיבה, פרגולות הצללה ומתקני משחק לרווחת הדיירים. הנגישות לגג תהיה באמצעות מדרגות ומעלית וחלק זה של הגג ישמש את כלל הדיירים של הבניינים החדשים, לטובת בעלי הדירות באותם בניינים.
 17. כל עוד לא הוצא היתר בניה על פי תוכנית זו תתאפשר הוצאת היתרים לצרכים הבאים בלבד:
 1. תוספת מעלית.





מגורים ד'	4.1
2. תוספת מרכיבי חיזוק ללא תוספת שטחים. 3. שיפוץ להסרת מפגעים.	
הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות 1. בתחום המסומן בתשריט התוכנית יותרו מגורים באופן נקודתי, בחזית העורפית בלבד. (בהתאם להגדרתם בסעיף 1.9) 2. לא תותרנה דירות גן בקומת הקרקע, אלא דירות קרקע מוגבהות כהגדרתן בסעיף 1.9. תותר הגבהת דירות הקרקע עד כ-1 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. הכניסה לדירות הקרקע תהיה דרך המבואות המשותפות (לא תותר כניסה פרטית מחצרות). 3. יותרו מרפסות בנפח הבנוי או בהתאם למרפסת שמעל.	ב
פרוגרמה לשטחי ציבור פרוגרמה לשטחי ציבור שימושים בהתאם לסעיף 4.1.1. 1. בתא שטח 101 ייבנו שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של כ-400 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע וכמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן. לשטח זה יתווסף שטח של עד כ-70 מ"ר (מקורה) 2. השטחים הציבוריים הבנויים יתוכננו בקומת הקרקע ויתאפשר שילובם בקומה מעל (קומה 2) ויהיו רציפים ורגולריים ככל הניתן. מיקומם הסופי ופריסתם ייקבעו בתוכנית העיצוב. 3. הכניסה לשטחים הציבוריים תהיה נפרדת ובלעדית ותמוקם במקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותיקבע סופית בתוכנית העיצוב האדריכלי. 4. המבואות, הגרעינים והמרחבים המוגנים של השטחים הציבוריים ימוקמו באופן נגיש ויאפשרו תכנון יעיל של הקומה, אלו יקבעו בתוכנית העיצוב האדריכלי. 5. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-3.0 מ'. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתוכנית לנושא גובה הקומה. 6. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים ככל הניתן ולאישור הועדה המקומית בתוכנית העיצוב. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות.. 7. השטחים הציבוריים ככל הניתן לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי איורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט אשר יטיל מגבלה על שימושם כגון: צוברי גז, חדר טרנספורמציה וכיוצא בזה. והכל באישור הועדה המקומית במסגרת תוכנית העיצוב. 8. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או איורור, לתיאום במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. 9. תוכנית העיצוב תיקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים ושטחים הציבוריים ככל שידרשו. 10. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי ככל הניתן ולאישור הועדה המקומית בתוכנית העיצוב.	ג



4.1	מגורים ד'
	12. תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות איורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה (לרבות עבור מטבח מבשל בשטחם ציבוריים, אלא אם יקבע שהשימוש אינו דורש זאת במסגרת אישור תוכנית העיצוב האדריכלי). 13. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כמו כן לא תותר העברת תשתיות מכל מין וסוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים ככל הניתן ולאישור הועדה המקומית בתכנית העיצוב. 14. פריסת השטחים בקומת הקרקע, כולל כניסות ומיקום חדרי מדרגות, ויתר השטחים בקומות הציבוריות ייקבעו בתוכנית העיצוב האדריכלי בהתאם לצרכים העירוניים. 15. יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תוכנית העיצוב. 16. ככל שידרשו מקומות העלאה והורדה עבור השטח הציבורי הם יתוכננו בתת הקרקע ובקרבת הגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי. במסגרת תוכנית העיצוב/היתר הבניה ניתן יהיה לשנות את מיקום הורדת והעלאת הנוסעים באישור מהנדס העיר. מיקום ומס' מקומות העלאה והורדה יעשה בתיאום עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים. 17. לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. תקן החנייה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים. 18. השטחים הציבוריים ייבנו ככל הניתן באגף עצמאי נפרד. 19. במידה ויוכח תכנונית כי לא ניתן למקם את השטחים הציבוריים במבנה עצמאי נפרד ו/או באגף נפרד, יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. 20. זיקות הנאה לא יעברו דרך השטחים הציבוריים ולא על חשבונם.
ד	מרתפים תכסית המרתפים תהיה בהתאם לתוכנית ע'1.

4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים השטח הפרטי הפתוח מיועד לגינון ופיתוח לטובת ושימוש הציבור. 1. גינון, נטיעות, ריהוט, פרגולות, תאורה, מתקני משחק ואלמנטי פיסול. 2. חניות ומעבר כלי רכב מתחת לקרקע. 3. תשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים פרטי וציבורי. לא יותרו הקמת חדרי טרפו או מיקום מערכות פרטיות של המגורים המגבילות את אופן השימוש בשטח הפתוח (לדוגמא טרפו, צוברי גז וכדומה).
4.2.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח 1. שטח פרטי פתוח יתוכנן בהמשכיות לשטחים בזיקות הנאה להולכי רגל תוך שמירה על רציפות מעבר הציבור, ושהייה של הולכי הרגל כחלק ממערך השטחים הפתוחים והרחובות בתחום התוכנית. זאת בהתאם לתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי, שתאושר לכל שטח התוכנית ובהתאם לשלבויות ביצוע התוכנית. 2. פיתוח זיקות ההנאה יכלול תכנון וביצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים לרבות תאורה, ניקוז, השקיה, מעקות ומסעדי יד, מעברים לעגלות ולבעלי מוגבלויות, ריהוט גן,



4.2	שטח פרטי פתוח
	מתקני משחק. 3. לא יותרו ארונות/מתקני תשתית עיליים בשטחים פתוחים בתחום התוכנית. כל המתקנים יהיו במרתפים או בכל מקום מוצנע אחר בשטח ובתכנית המבנים. 4. לא תותר הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגוז גנרטור בתחום השטח הפרטי הפתוח. 5. לא יוצבו מתקני ריהוט, מתקני משחק ליד/מעל חדר שנאים. 6. לפחות 15% מהשטח יותר כשטח לחלחול פנוי מבנייה תת קרקעית.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	1. גינון, נטיעות, ריהוט, פרגולות, תאורה, מתקני משחק ואלמנטי פיסול. 2. רחבות, מעבר ושהייה להולכי רגל. 3. מיסעות, מדרכות וכדומה.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי		קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ד'	מגורים	101A	2250	5208	2644	(1)	70 (2)	94	30	7	3	0	3	4 (3)	3	1128		
מגורים ד'	מסחר	101A	2250	435	76													
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	101A	2250	360 (4)	40 (5)	(6)												
שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	101B	771			(1)												
שביל	שביל	701	211															

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי הבנין, בגובה ובתכניות המותרות. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הנזכרות לעיל - בטלות.
- הזכויות הכלולות בטבלה זו כוללות את הזכויות המקסימליות הניתנות למימוש בתחום התכנית וכוללות את הזכויות מתוקף תוכנית ג 1 וע 1.
- מספר הקומות המותר בטבלה הינו מקסימלי וכולל מערכות וחדרים טכניים. מעל גובה הבניה המקסימלי תותר תוספת של 2 מטר מעל גג עליון לטובת מתקנים טכניים\ארובה בלבד.
- לא יותרו ניוד שטחים מקומות המרתף אל המפלסים מעל הקרקע. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת.
- לא תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים, חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. תתאפשר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות.
- ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, תותר המרה של יתרת שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור שהיו משמשים עבור שטחי מרחבים מוגנים דירתיים) לשטחים עיקריים.
- שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמיסעות של כלל השימושים בתא השטח.
- יותר להמיר שטח ציבורי בנויים לטובת חצרות כשטח עיקרי ולהיפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי תכנית ע'1.
- (2) ממגרש המגורים.

(3) תותר הפחתה לקו בניין 2.5 בהתאם למופיע בתשריט.

(4) ניתן להוסיף עד 50 מ"ר עבור מצללות או סככות צל שיכול שיבנו עם קירוי מלא וללא קירות. לשטח זה תותר תוספת של עד 70 מ"ר לטובת שטח מקורה עבור השטח הציבורי (עיקרי).

(5) תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.

(6) לפי תכנית ע"1. לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, שטחים טכניים, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה וכיו"ב הדרושים להפעלתם, ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך השטח הציבורי הבנוי (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי (העל קרקע), ובנוסף לשטחי החניה. תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך..



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

1. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה מתוקף תוכנית זו, יהיה אישור הועדה המקומית לתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 250 (או לפי הנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו).
2. תוכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
 - א. העמדת המבנים, מיקום כניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה המבנים, נסיגות בקומות העליונות ובקומת הקרקע, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי הגמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, חזיתות מסחריות, פתרון למרתפי החניה הכולל התייחסות לחלחול וכל פרט נוסף שיידרש על ידי מהנדס העיר.
 - ב. התוכנית תיקבע באופן מפורט את מיקום השטחים הציבוריים הבנויים ושילובם בבניין לרבות קביעת המענה התפעולי, שטחי החניה, הורדת והעלאת נוסעים כחלק ממערך הפרויקט הכולל ובהתאם להסכמות העירייה ואגף נכסי העירייה, מיקומם הסופי ביחס למסחר ייקבע בתכנית העיצוב.
 - ג. תכנון מפורט של הפיתוח הסביבתי לכלל שטח התוכנית, לרבות פירוט גינון ונטיעות, שימור עצים, הקצאת בתי גידול בעומק של 1.5 מ' לכל הפחות, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסים, מצללות לרבות פרטי מצללות, חומרי הבניה וכדומה. נפח בתי הגידול לא יפחת מ- 22 מ"ק לעץ.
 - ד. קביעת מערך התנועה התת קרקעי וגישת כלי רכב במפלס הרחוב, סידורי תנועה וחניה עקרוניים, שבילי אופניים, רוחב זכות הדרך ומעבר רכב חירום. במסגרת התוכנית יוצג פתרון לחניות אופנועים ואופניים על קרקעיים ותת קרקעיים על פי הנחיות עיריית תל אביב התקפות לעת הגשת התוכנית.
 - ו. המיקום המדויק, צורתם ומימדי השטחים בזיקת ההנאה יקבעו בשלב הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי. בכל מקרה, שטח זיקות ההנאה לא יפחת מהשטח המסומן בתשריט.
 - ז. תוכנית העיצוב תכלול התייחסות לנושאים הבאים: הצללה של המבנים במרחב המתוכנן ובסביבה, נוחות תרמית, איורור טבעי, ניהול מי נגר, חסכון במים וקליטת מי מזגנים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, מיקום פתחי איורור חניונים וחדר טרנספורמציה ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת, מיקום פליטת אגוז גרטרור ונידוף שטחי מסחר, תאורה, ניהול אנרגיה וכיו"ב. הכל בהתאם להנחיות התקפות של מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - ח. קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קווי ביוב וניקוז, דרכים, עמודי תאורה, חדרי שנאים בתת הקרקע וכל עבודות התשתית הכרוכות בביצוע התוכנית אשר מצויים בתוך תחומי התוכנית וכפי שיקבע על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - ט. התייחסות לעיצוב החזית החמישית של המבנים לרבות הסתרתן המלאה של המערכות הטכניות. גובה הקומה הטכנית ייקבע על פי חתך המערכות הטכניות, שיוצג במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי ויבטיח הסתרתן המלאה. יתרת שטח הגג שלא תנוצל למיקום מערכות טכניות תתוכנן כחזית חמישית ותאושר במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. תותר הצבתן של מערכות סולאריות בגגות המבנים ובלבד שישולבו בעיצוב החזית החמישית ויאושרו בתוכנית העיצוב האדריכלי.
 - י. התייחסות למיקום מתקני חניה לאופניים במפלס הפיתוח, בחדרים ייעודיים בקומת הקרקע ובקומות המרתף.
 - יא. פירוט הנחיות בנספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקנה מידה 1: 250 לפחות, הערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התוכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי שהייה ואזורי לחלחול טבעי בשטח של לפחות 15% של הקרקע כולל נפחם ושילובם בתכנון הנופי, תרשים

6.1 עיצוב אדריכלי	6.1
מחייב של מהלך זרימת מי הנגר במגרש ואל המרחב הציבורי ומיקום בורות החדרה למי נגר ותכנון הנדסי ראשוני שלהם (ככל שידרשו). יב. תובטח התקנת מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים על פי תקן הקבוע בחוק, או תקן החנייה לפי המדיניות העירונית בעת הוצאת היתרי הבנייה, לפי המחמיר מהם.	
6.2 חניה	6.2
1. החנייה תהיה תת קרקעית. 2. תקן החניה המקסימלי למגורים הוא 0.8 ליחידת דיור למעט דירות קטנות עד כ-55 מ"ר (פלדלת) אשר יהיו בתקן חניה של 0 ליחידת דיור. מספר מקומות החניה לכלל השימושים יהיה לפי מדיניות עירונית או לפי התקן הארצי התקף לעת הגשת היתר בניה, הנמוך מבניהם. תקן החניה למסחר הוא 0. 3. הסדרי ומיקום הפריקה והטעינה יהיו במפלס הרחוב ובהתאם למצוין בנספח התנועה. מיקום סופי יתואם ויקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. 4. כניסה למרתפי החניה תהיה מרח' בית חדש בקצה המערבי. מיקומה הסופי של הכניסה יקבע במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי ויהיה בתחום הנפח הבנוי בלבד. 5. יוקצו חניות לאופניים ורכב דו גלגלי בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, פריסת מקומות החנייה לאופניים תיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי, בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות התקפות לעת הכנת התוכנית. 6. המענה לרכבי חירום (רחבות כיבוי אש) ייקבע סופית במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. 7. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי וייקבע סופית בתוכנית העיצוב. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתיות בהדרגה ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה בהתאם למדיניות עירונית תקפה. 8. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל 30% ממקומות החניה או בהתאם למדיניות עירונית תקפה וייקבע סופית בתוכנית העיצוב. 9. אזור פריקה וטעינה של ציוד וסחורה לעסקים, מומלץ ששטח זה יהיה בנפרד מאזור החניה של הדיירים ובסמיכות למסחר. 10. פינוי האשפה יתוכנן במסגרת הנפח הבנוי בלבד ובשאיפה בתת הקרקע, מיקומו הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב.	
6.3 בניה ירוקה	6.3
1. תקינה לבנייה ירוקה על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. 2. תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. 3. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל, גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכדומה). מפרטי הביצוע והתכנון המוצע לגג כחול / ירוק יאושרו בתוכנית בעיצוב לאישור הוועדה המקומית.	

שמיירה על עצים בוגרים	6.4
א. עצים לשימור: - עץ בוגר המסומן בתשריט בעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. - בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו אמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח על פי נוהל פקיד היערות על ידי הנדסאי / אדריכל נוף/ אגרונום מומחה באישור אגרונום אגף שיפור פני העיר. לאלו יצורפו הדגשים הבאים: 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 הקרקע 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 (על פי המרחקים המותרים במסמך ההנחיות) יכון לכל עץ מפרט שימור קפדני על ידי אגרונום מומחה עצים. ב. עצים להעתקה: - בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, תצורף לבקשה תוכנית בקנה מידה 1:1250 בה יסומן המקום אליו יועתק העץ והסבר בנוגע לשיט ההעתקה, כל זאת בהנחיית ותיאום למול מהנדס העיר ואגף שפ"ע. - עצים להעתקה יועתקו בפקוח צמוד של הנדסאי/ אדריכל נוף/אגרונום המאושר לבצוע העבודה על ידי משרד החקלאות. ג. עצים לכריתה: - בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח, יש לצרף לבקשה להיתר- דבר הסבר אודות העץ המיועד לכריתה ותחשיב פיצוי נופי. - על היזם לתת פיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה. - נטיעות מעל שימוש בבתת הקרקע יחייבו תכנון איטום ניקוז. ד. עצים ובתי גידול: - בתחום התוכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכדומה יוצגו בשלב תוכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התוכנית. - צל ונטיעות במרחב הציבורי: - כמות ומיקום הנטיעות בתחום התוכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו. - בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 או עדכון שלו.	
איכות הסביבה	6.5
- טיפול באסבסט: תנאי למתן היתר הריסה יהיה הכנת סקר אסבסט על ידי סוקר מוסמך, וקבלת אישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה והוועדה הטכנית באגף למניעת אבק מזיק במשרד להגנת הסביבה. טרם הריסת המבנים יפורקו ויפוגו כל אלמנטי האסבסט שיימצאו משטח התוכנית. הפינוי ייעשה בהתאם להנחיות האגף למניעת אבק מזיק במשרד להגנת הסביבה. - קרקע מזוהמת: בשלב ההיתר תבוצע בדיקה להימצאות גזי קרקע אקטיביים בקרקע. בהתאם לתוצאות בדיקת גזי הקרקע בשטח התוכנית, תיבחן האפשרות למיגון המבנה בפני חדירה של גזי קרקע - אורור:	



איכות הסביבה	6.5
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 האוויר של מערכות אלה יהיו באמצעות ארובה בגובה 2 מטר מעל הגג העליון שלא יהווה מטרד לדיירי הבניין. פליטת אוויר מזוהם מבתי עסק בתחום התוכנית תתבצע דרך פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון. ארובות פליטת אוויר מזוהם ימוקמו במרחק מפתחי אוויר צח למערכות מיזוג אוויר וחלונות. 4. אקוסטיקה: בקשה להיתר תכלול חוות דעת אקוסטית שתבחן את מפלסי הרעש הצפויים ממערכות מכאניות, תחבורה, כבישים, רעש מטוסים ומשטחי ציבור במבנים ותקבע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש. המלצות חוות הדעת יוטמעו בהיתרי הבניה. 5. קרינה: לשלב תוכנית עיצוב יש לבצע מיפוי מקורות קרינה ובדיקת רקע שתכלול: סקירת מקורות קרינה באזור התוכנית, הנחיות למיקום חדרי שנאים ומרחקי הפרדה מאזורי שהיה ממושכת. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד וסימולצית שטף מגנטי לבחינת הקרינה הצפויה במבנים המתוכננים ממקורות חשמל פנימיים וחיצוניים, ובמידת הצורך פירוט אמצעים למניעת חשיפת אוכלוסייה לקרינה בלתי מייננת מעבר למותר בתקנות. 6. מניעת מפגעים סביבתיים בעת העבודות: בכל בקשה להיתר ישולבו פתרונות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה והבנייה שיובאו לאישור מהנדס עיר או מי מטעמו, לרבות מטרדי רעש, רעידות, זיהום אויר (בדגש על ציוד מכני כבד) וכן תנועת משאיות לאתר הבניה וממנו. בבקשה להיתר יוצג תרשים אתר הבניה ובו מיקום הציוד הנילוה. 7. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין: א. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הנחיות סביבתי שיוגש לאישור העירייה בשלב ההיתר. ב. יש להתייחס לעודפי עפר כמשאב לשימוש חוזר. ג. עודפי העפר ופסולת בניין יפנו אל אתרים מוסדרים ומאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה. טרם תחילת העבודות הקבלן יציג הסכם חתום עם אתרים לקליטת עודפי עפר ו/או פסולת בניין. ד. יש להפריד למחזור פסולת בניין וכל פסולת אחרת בת-מיחזור. ב. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין הנוצרת באתר.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
1. אצירת אשפה: א. הקמת חדרי אשפה בכל אחד מהמבנים או חדר אשפה משותף ליותר מבניין אחד, במידת האפשר חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור. ב. גודל החדרים, מספר המיכלים וגודלם, מיקום החדרים והגישה אליהם יתוכנן בהתאם להנחיות העירוניות. ג. הפסולת משטחי המסחר והשטחים הציבוריים תיאסף בנפרד משטח המגורים. 2. מים ושפכים:	

6.6	ביו, ניקוז, מים, תברואה
	יש לבצע הפרדת זרמים על פי המפורט להלן: א. מערכת לניקוז סניטארי מערכת זו תחובר אל מערכת הביו, העירונית. ב. מערכת להפרדת שומנים במערכות ביו של שטחי המחסר יתוכנן מפריד שומנים על פי תוכנית סניטרית, טרם העברת השפכים אל מערכת הביו, העירונית. 3. ניהול מים: א. תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-10% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוננים הפרטיים והציבוריים. החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי תקן ישראלי 5281. ב. יובטח חסכון של לפחות 20% במים לשימושי פנים המבנה, ביחס למקרה בסיס של התקן כמפורט בנספח קיימות לתוכנית. ג. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון או למתקני חלחול בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. בראש מערכת ההשקיה יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.

6.7	ניהול מי נגר
	א. נפח הנגר היממתי לניהול יחושב באמצעות שימוש במחשבון מינהל התכנון. היקף שטח הפיתוח מעל קרקע טבעית ייקבע משיקולים של נטיות וגינון ולא משיקולי הידרולוגיה. ב. 15% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים. ג. עקרונות ניהול הנגר יהיו אחידים למבני המגורים ומוסדות הציבור על מנת לעמוד ביעד ניהול הנגר הכללי שייקבע. ד. ניהול נגר יכול שיתקיים גם בשפ"פ ובלבד שצמצום הנגר שמקורו במבני מגורים יעשה גם במגרשים הסחירים. ה. החדרת מים לתת הקרקע תבחן בהתאם לתאי הקרקע ומפת אזורי עדיפות החדרה של רשות המים. ככל שלא ייתכנו אפשרויות החדרה ניהול הנגר יעשה באמצעים של ויסות, שיהוי, עיכוב מי נגר על מנת לממש את עיקרון ההשהיה של גל הנגר. ו. במסגרת תוכנית העיצוב יוצגו התחשיבים והאלמנטים ואמצעים לניהול הנגר. ניתן לעשות שימוש במדריך מינהל התכנון ביחס לסל אמצעים למימוש בתוכניות מנהלות נגר. ז. ניתן יהיה לממש אמצעים מלאכותיים וטבעיים כאחד לעניין ויסות מי גגות ו/או שימוש במצע מעכב. ח. פתרונות לטיפול בנגר עילי יהיו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

6.8	תשתיות
	1. כל התשתיות כגון מערכת חשמל למתח עליון גבוה ונמוך, חברות כבלים, מים וביו, קווי סניקה, קווי מים מגיסטריים, ניקוז, גז, תקשורת וכיוצא בזה, יהיו תת קרקעיות. 2. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים, שיאושר על פי דין, וייקבע על דעת הוועדה המקומית בתיאום עם יועץ התשתיות ו/או בעל התשתיות. 3. כל התשתיות בתחום התוכנית יתירו בתי גידול לנטיעות של עצי הרחוב כמפורט בנספח



תשתיות	6.8
הפיתוח הנופי. 4. צובר גז ימוקם בשטח פרטי ולא בשטח הפרטי הפתוח או בזיקות ההנאה הפונה לרחוב מסלול. 5. כל המתקנים וארונות התשתיות ימוקמו במגרש במקום מוצנע וישולבו בבניין. 6. ניהול אנרגיה: תנאי לאישור תוכנית זו יהיה ביצוע סקר אנרגטי לפרויקט על פי הנחיות אדריכל העיר. תנאי לאישור תוכנית עיצוב אדריכלית יהיה יישום מסקנות הסקר אנרגטי. הסקר יכלול התייחסות לנושאים הבאים: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכדומה) וכן תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב חשמלי.	
תנאים בהליך הרישוי	6.9
תנאי להיתרי הריסה באתר יהיה הגשת נספח ביצוע לאישור רשות הרישוי בתאום עם היחידה הסביבתית בעירייה ויכלול התייחסות לשלבויות הביצוע, שטחי התארגנות מגודרים, פתרונות לבטיחות האתר, נתיבים ולוחות זמנים לנסיעת משאיות, הסדרי תנועה ציבורית ופרטית, מיקום הצבת מנופים ותיאום מועדים לשלב ההריסה והבנייה העיקריים. תנאים לפתיחת בקשה להיתר בנייה מתוקף תוכנית זו: 1. אישור הועדה המקומית של תוכנית בינוי ועצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6. 2. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה. 3. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור. 4. הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 101 בבעלות העירייה. 5. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העירוניות. 6. הבטחת אחזקת זיקות ההנאה בתחום התוכנית. 7. הבטחת התקשרות עם חברת ניהול.. הבטחת הקמת קרן הונית עבור סיוע במימון דמי ועד מונה הדפסה 28 8. הבית לבעלי דירות ממשיכים בתחום התוכנית (קרן הונית) ל-10 שנים. לקרן יועברו הכספים על פי מספר הדירות. 9. זיהום קרקע: ביצוע דיגום עפ"י דרישות המשרד להגנת הסביבה. תנאים למתן היתר בנייה: 1. חו"ד אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתוכנית והמשפיעים על התוכנית כגון: רעש תחבורה, מתקנים טכניים (בדגש על הפרשי גובה בין המבנים), השפעת הדדיות בין השימושים: מגורים, מסחר ומבני ציבור וכדומה. 2. ביצוע סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל ומקורות חשמל שבסביבת התוכנית ובמבנה עצמו ואישור המתווה על הקרינה לחדר שנאים. 3. הצגת פתרונות איכות אויר. 4. סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך שאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ופינוי טרם תחילת העבודות על ידי קבלן מורשה. תנאי לתחילת עבודות: 1. תנאי לתחילת עבודות בנייה באתר יהיה הגשת נספח בצוע לאישור רשות הרישוי בתאום עם היחידה הסביבתית בעירייה ויכלול התייחסות לשלבויות הביצוע, שטחי התארגנות מגודרים, פתרונות לבטיחות האתר, נתיבים ולוחות זמנים לנסיעת משאיות, הסדרי תנועה ציבורית ופרטית, מיקום הצבת מנופים ותיאום מועדים לשלב ההריסה והבנייה העיקריים. 2. חו"ד אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש	

תנאים בהליך הרישוי	6.9
הפוטנציאלים בתוכנית והמשפיעים על התוכנית כגון: רעש תחבורה, מתקנים טכניים (בדגש על הפרשי גובה בין המבנים), השפעת הדדיות בין השימושים: מגורים, מסחר ומבני ציבור וכדומה. 3. 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.	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.10
1. השלמת ביצוע בפועל של עבודות פתוח במרחב על פי נספח הבינוי, בהתאם לעקרונות התוכנית ודרישות הוועדה המקומית ובכלל זה פיתוח זיקת ההנאה להנחת דעת מהנדס העיר. 2. הקמת בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 101. 3. רישום בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התוכנית בבעלות העירייה. 4. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל ולשהייה, ולמעבר תשתיות מעל ומתחת לפני הקרקע בלשכת רישום מקרקעין. 5. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב- 2011 בדבר חובת ניהול המבנה על ידי חברת ניהול ואחזקה. 6. אישור הקמה בפועל של קרן הונית, כאמור בסעיף 6.9. 7. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב) 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 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע על ידי קונסטרוקטור/מהנדס ביסוס. 9. הצגת קבלות ואישורים על הטמנת פסולת בניין וטיפול באסבסט באתרים מורשים על ידי המשרד להגנת הסביבה. 10. אישור יועץ איכות אוויר על התקנת גלאי CO, ככל שיידרש. 11. אישור ביצוע מיגון מפני חדירת גזי קרקע, ככל שיידרש. 12. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שתאושר בשלב קבלת ההיתר.	
זיקת הנאה	6.11
1. בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל שעות היממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל. 2. יותר תכנון מרתפים תת-קרקעיים, לרבות לצורכי חניה, מעבר תשתיות או מתקנים טכניים מתחת לתחום זיקת ההנאה. 3. המיקום המדויק, צורתם ומימדי השטחים של זיקות ההנאה יקבע בשלב הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי. בכל מקרה, שטח זיקות ההנאה לא יפחת מהשטח המסומן בתשריט. 4. בתחום זיקת ההנאה ובדפנותיה עם השטחים הציבוריים הגובלים יאסר גידור מכל סוג שהוא. 5. באזור המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי ושהיית הולכי רגל בקומת הקרקע ולא תותר בניה מעל למעט הבלטת מרפסות בהתאם לסעיף 4.1.2.	



6.12	רישום שטחים ציבוריים
	1. השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 101 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. 2. העירייה תהיה רשאית להפקיע על-פי דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית. 3. בעת רישום הבית המשותף, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו, ללא תמורה, השטחים הציבוריים הבנויים והשטחים המוצמדים להם, כיחידה נפרדת וזאת ע"י מבקש ההיתר.

6.13	סטיה ניכרת
	1. כל תוספת קומות בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת. 2. תותר הקמת מרפסות כמפורט בטבלה 5 כל שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטיה ניכרת מתוכנית זו. 3. ניווד זכויות מתת הקרקע אל על הקרקע יהווה סטיה ניכרת.

6.14	תחזוקה
	תמונה חברת ניהול עבור שטחי המגורים העומדת במדיניות העירונית.



6.15	איחוד וחלוקה
	א. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח הקצאות בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 ללא הסכמת הבעלים ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה. ב. במסגרת רישום התוכנית יתבצע ביטול רישום הבית המשותף הקיים.

6.16	הריסות ופינויים
	1. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבנייה התש"ל 1970. 2. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה. 3. בכפוף לסקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך ואישור המשרד להגנת הסביבה, יש לפנות את האסבסט טרם ביצוע עבודות כלשהן באתר, על ידי קבלן אסבסט מורשה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה



6.17	עתיקות
	התכנית ממוקמת בסמיכות לתחום בית הקברות המוסלמי ואתר עתיקות מוגדר " : 907/0 יפו, אל-שיח' מראד " י"פ : 4023 עמ' 3858 מיום : 09/07/1992. בהתאם לחוות רשות העתיקות מתאריך 9.11.22 יידרש תיאום ואישור רשות העתיקות לתחילת עבודות. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה

6.17	עתיקות
	בקרקע.
	אין רשות העתיקות מתנגדת למתן היתר הבניה לתוכניות - פ עילות: 307758 - אישור למתן היתר על תנאי לתכנית פיננסי בינוי לנכס ים בגו"ח 117-116/6974 ברח' מסלול 23-15 בתל אביב.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
	לייר

