

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3885

שם תוכנית: מתחם דפנה- ארלוזורוב- נמיר תל אביב

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: תל אביב

סוג תוכנית: תוכנית מתאר הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית תא/3885 מתחם דפנה		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך	פרוטוקול	החלטה
01/11/2006	פרוטוקול 23-2006	החלטה 2
09/08/2009	פרוטוקול 0018-09	החלטה 7
25/11/2009	פרוטוקול 0028-09	החלטה 14
14/10/2010	פרוטוקול 0021-10	החלטה 8
10/11/2010	פרוטוקול 0026-10	החלטה 5
28/12/2011	פרוטוקול 0028-11	החלטה 18
21/03/2012	פרוטוקול 0007-12	החלטה 15
16/07/2014	פרוטוקול 0018-14	החלטה 2
11/03/2015	פרוטוקול 0005-15	החלטה 8
אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	15.12.2014	ישיבה מס' 817
מנהל האגף	מהנדס העיר	יועץ משפטי
אובלי אראל	עוזד גבולי	אד
תאריך	2015-06-08	

<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' 3885 / תא</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום 19.2.15 לאשר את התכנית</p> <p>26.1.15</p> <p>גילה ארון</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית שבנדון ממוקמת בתל אביב, במתחם הרחובות ארלוזורוב בצפון, דרך נמיר ממזרח ומדרום, דפנה והנריטה סולד במערב.

מטרת התוכנית הינה פיתוח והתחדשות המתחם במתכונת של "פינוי ובינוי", לחיזוק מערך המגורים והגדלת מספר יחידות הדיור באזור. התוכנית הוכרזה ע"י הממשלה כתוכנית להתחדשות עירונית בדצמבר 2008.

במתחם הקיים ישנן 471 יחידות דיור ב-21 מבנים טוריים (רכבת) שנבנו בשנות החמישים. מרבית המבנים והתשתיות במצב כללי ירוד. כמו כן לא קיימים פתרונות הולמים לחניה, נגישות ומיגון.

לצורך פיתוח המתחם, מוצע בתוכנית להגדיל את זכויות הבניה למגורים ואת מספר יחידות הדיור, להרחיב את השטחים הציבוריים הפתוחים ולהסדיר את הדרכים במתחם.

הבינוי המוצע מציג 6 מתחמי מגורים הכוללים בניה לגובה ובניה נמוכה המלווה את הרחוב (מרקמית). הבניה הנמוכה כוללת חזית מסחרית לאורך הרחובות נמיר וארלוזורוב ומאפשרת דופן עירונית פעילה, לאורך ציר הקושר בין אזור המעי"ר אל מרכז העיר.

5 מתחמי מגורים פונים לדרך נמיר ולרחוב דפנה ולהם עקרונות תכנון זהים הכוללים מגדל מגורים בגובה עד 25 קומות ומבנה מרקמי סביב חצר מרכזית. מתחם נוסף פונה לרחוב ארלוזורוב ובו עקרונות בינוי ייחודיים הכוללים מגדל מגורים בגובה עד 30 קומות בפית הרחובות ארלוזורוב ונמיר ובניה מרקמית לאורך רחוב ארלוזורוב בגובה 8 קומות.

השדרה הירוקה המלווה את רחוב דפנה תשמר. כלל מערך השטחים הירוקים יחוזק באמצעות שדרה נוספת מצידו המזרחי של רחוב דפנה ושצ"פים הקושרים בין רחוב דפנה לדרך נמיר.

במסגרת התוכנית מבוצע הליך של שיתוף הציבור, שכלל את התושבים ובעלי הנכסים במתחם ובסביבתו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; background-color: #e0e0e0;"> 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית </div>	יפורסם ברשומות
מתחם דפנה – ארלוזורב - נמיר	שם התוכנית		
תא/3885	מספר התוכנית		
78.95 דונם		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; background-color: #e0e0e0;"> 1.2 שטח התוכנית </div>	
• מתן תוקף	שלב	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; background-color: #e0e0e0;"> 1.3 מהדורות </div>	
2	מספר מהדורה בשלב		
23.03.15	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; background-color: #e0e0e0;"> 1.4 סיווג התוכנית </div>	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• 62 א	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה	היתרים או הרשאות		
• תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכניות עתידיות הנגזרות מתכנית זו.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב

קואורדינטה X	180,600
קואורדינטה Y	665,400

מתחם הממוקם בין הרחובות ארלוזורוב, נמיר, הנרייטה סולד ודפנה בתל אביב.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית תל אביב יפו

התייחסות לתחום הרשות נפה

תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב	תל אביב
רחוב	ארלוזורוב
רחוב	מספר בית 190,192,194,196,198,200 נמיר
רחוב	מספר בית 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21 דפנה
רחוב	מספר בית 12,14,16,18,20,22,24,26,28,30,32,34,36,38,40

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק מהגוש	62,59,219-239,243,249,392,387,393,395	16,31,55,65,67,71,77,82,87,89,92,95,98,101,216,247,248

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש	לי"ר
--------------	----------	------

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית	לי"ר
------------------	-------------	------

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
11.06.1964	1097	תוכנית זו גוברת על תוכנית 626.	• שינוי	626 ✓
19.01.1967	1322	תוכנית זו גוברת על תוכנית 1015.	• שינוי	1015 ✓
21.06.1998	4656	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/2604. הוראות תוכנית תא/2604 יחולו על תוכנית זו.	• כפיפות	תא/2604 ✓
21.10.1969	1564	תוכנית זו גוברת על תוכנית 648.	• שינוי	648 ✓
21.01.1971	1692	תוכנית זו גוברת על תוכנית 1369.	• שינוי	1369 ✓
21.06.1982	2829	תוכנית זו גוברת על תכנית מ'.	• שינוי	מ' ✓
18.03.2003	5167	תוכנית זו גוברת על הוראות תוכנית ע-1.	• שינוי	ע-1 ✓
15.04.2010	6077	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 5. הוראות התמ"מ יחולו על תוכנית זו.	• כפיפות	תמ"מ 5 ✓
25.12.2003	5258	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 1/5. הוראות התמ"מ יחולו על תוכנית זו.	• כפיפות	תמ"מ 1/5 ✓
26.08.1976	2247	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 3. הוראות התמ"מ יחולו על תוכנית זו.	• כפיפות	תמ"מ 3 ✓
16.08.2007	5704	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות 4/ב34. הוראות התמ"מ יחולו על תוכנית זו.	• כפיפות	תמ"מ 4/ב34 ✓
25.05.1997	4525	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2/4. הוראות התמ"מ יחולו על תוכנית זו.	• כפיפות	תמ"מ 2/4 ✓
11.06.1964	1097	תוכנית זו גוברת על תוכנית G	• שינוי	G ✓
12.08.2010	6121	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 23/א/4. הוראות התמ"מ יחולו על תוכנית זו.	• כפיפות	תמ"מ 23/א/4 ✓
23.3.1967	1348	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית 879 בתחומה.	• ביטול	879 ✓
16.04.2000	4872	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית ג'2451.	• כפיפות	ג'2451 ✓
29.09.2010	6137	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 1/12. הוראות התמ"מ יחולו על תוכנית זו.	• כפיפות	תמ"מ 1/12 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לי"ר	27	לי"ר	פברואר 2015	אבנר ישר	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 1000	לי"ר	1	פברואר 2015	אבנר ישר	ועדה מחוזית	
נספח בינוי עירוני	מנחה ומחייב לנתונים הבאים בלבד: 1. מתחמי המימוש. 2. תוכנית הנחיות בינוי מחייבות.	1: 1000, 1: 500	לי"ר	1	פברואר 2015	אבנר ישר	ועדה מחוזית	
נספח תנועה	מנחה	1: 500	לי"ר	1	פברואר 2015	אבירם אגאי	ועדה מחוזית	
נספח פיתוח (מנחה נוף)	מנחה	1: 500	לי"ר	1	פברואר 2015	י. כהן-תכנון סביבה ונוף	ועדה מחוזית	
נספח סקר עצים	מחייב	1: 500	לי"ר	1	פברואר 2015	י. כהן-תכנון סביבה ונוף	ועדה מחוזית	
חוות דעת סביבתית	מנחה	לי"ר	97	לי"ר	פברואר 2014	רון לשם	ועדה מחוזית	
נספח מים וביוב	מנחה	1: 500	לי"ר	1	פברואר 2015	יורם לבל	ועדה מחוזית	
נספח ניקוז	מנחה	לי"ר		לי"ר	פברואר 2015	יורם לבל	ועדה מחוזית	

מאושרת

הערה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
ועדה מקומית				הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו		אבן גבירול 69 תל אביב					

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית				הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו		אבן גבירול 69 תל אביב				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קק"ל						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	אבנר ישר	054088711	39815		טשרניחובסקי 18 תל אביב	03-6203220		03-6209633	mail@ayashar.com
מודד	מודד מוסמך	ברני גטניו	52602984	570		הירקון 67 בני ברק	03-7541000		03-7516956	
יועץ תנועה	מהנדס	אבירם אגאי	54853434	36538		בן גוריון 2 רמת גן	03-7554444		03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
יועץ פיתוח	אדריכל נוף	עמרי אזמוג	023059546	00111617		יצחק שדה 34 ת"א	03-6391087/9		03-6391088	Yacov_cohen@bezeqint.net

06.05.15

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 26

מאשרת

shl@shl.co.il			02-6427729	חנטקה 34 ירושלים		לשם שפר בע"מ			רון לשם	ד"ר	• יועץ סביבה
			03-6952418	נחלת יצחק 32 א' תל אביב		י. לבל מהנדסים יועצים בע"מ	12100		יורם לבל	מהנדס	• יועץ מים, ביוב וניקוז

מאשרת

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגרשים 502-506	חמשת המגרשים למגורים הפונים לדרך נמיר ולרחוב דפנה (תאי שטח 502-506 בתשריט התוכנית). לכל חמשת מגרשים אלו עקרונות בינוי זהים הכוללים מגדל מגורים ומבנה מרקמי סביב חצר מרכזית.
מגרש 501	מתחם מגורים לאורך רחוב ארלוזורוב, הכולל בניה לגובה ובניה מרקמית, בהתאם להוראות תוכנית זו.
מבנה מרקמי	מבנה הכולל חזית מסחרית לרחוב נמיר או ארלוזורוב ומהווה דופן עירונית פעילה לרחוב.
מתחם מימוש	מוגדרים 6 מתחמי מימוש נפרדים, אשר מימושם אינו תלוי אחד בשני. כל זאת ע"פ תרשים מתחמי המימוש המחייב בנספח הבינוי.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

1. פיתוח והתחדשות מתחם דפנה – ארלוזורוב – נמיר במתכונת של "פינוי ובינוי", בהתאם למדיניות הועדה המקומית באזור.
2. חיזוק מערך המגורים והגדלת מספר יחידות הדיור באזור תוך יצירת פתרונות הולמים לנגישות, מיגון, חניה, שטחים פתוחים ושטחי ציבור.
3. הסדרת מערך התנועה והרחבת הדרכים ברחובות המקיפים את המתחם.
4. יצירת דופן עירונית פעילה לרחובות ארלוזורוב ונמיר באמצעות חזית מסחרית וקולונדה לאורכם.
5. קביעת 200 יחידות דיור להשכרה אשר יוקצו באופן יחסי מכל מתחם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת יעוד הקרקע למגורים, חזית מסחרית, דרכים, שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור בשטח התוכנית.
2. קביעת התכליות והשימושים המותרים ביעוד מגורים: מגורים, חזית מסחרית לאורך דרך נמיר וארלוזורוב ושטחי ציבור.
3. קביעת זכויות הבניה למגורים ומספר יחידות הדיור בתחום התוכנית: סה"כ 1434 יחידות דיור, מתוכן לפחות 200 יחידות דיור להשכרה. סה"כ 150,991 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים.
4. קביעת מגרשים חדשים ומתחמי מימוש אשר כוללים כל אחד את מגרש המגורים והשטחים הציבוריים הגובלים בו.
5. הגדרת הגובה המותר לבניה. במגרשים 502-506: עד 25 קומות למגדל מעל קומת קרקע ו-6 קומות למבנה מרקמי. במגרש 501: עד 30 קומות למגדל מעל קומת קרקע ו-8 קומות למבנה מרקמי.
6. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל לאורך הרחובות נמיר, ארלוזורוב והנרייטה סולד.
7. מתן הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי ליצירת מתחמים המשלבים בניה לגובה ובניה מרקמית הכוללים חזית מסחרית ושימושים ציבוריים.
8. קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף, לרבות הנחיות בנושא שימור עצים.
9. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות תנאים להכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	78.95
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח בניה עיקרי למגורים במצב מוצע כולל את שטח המרפסות, בהיקף של 12 מ"ר ממוצע ליחיד.		148,016	+106,601	41,415	מ"ר	מגורים
		988	+517	471	מס' יחיד	
20% מסך יחידות דיור בכל מתחם		246	+246		יחיד קטנות	
				ל"ר	מ"ר	מגורים
		200	+200	-	מס' יחיד	להשכרה
				ל"ר	מ"ר	דיור מיוחד
				ל"ר	מס' יחיד	
בין 1,750 ל 4,200 מ"ר		2975	+2975	-	מ"ר	מסחר
יניתן יהיה להמיר עד 15% מהשטחים העיקריים למגורים ומסחר בכל מתחם לשימוש של תעסוקה ו/ או מלונאות.		11,101	+ 11,101*	-	מ"ר	תעסוקה
מתוך השטחים המפורטים, 2100 מ"ר הינם שטחים ציבוריים בנויים אשר ירשמו ע"ש העירייה וממוקמים בתחום מבני המגורים. יתרת השטחים ממוקמים במגרש למבנים ומוסדות ציבור ונקבעו ע"פ תוכנית 2604.		15,170	+7,874	7,296	מ"ר	מבני ציבור
יניתן יהיה להמיר עד 15% מהשטחים העיקריים למגורים ומסחר בכל מתחם לשימוש של תעסוקה ו/ או מלונאות.		11,101	+ 11,101*	ל"ר	חדרים	תיירות / מלונאות
				ל"ר	מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
מגבלות בניה	הנחיות מיוחדות	זיקת הנאה למעבר ברכב	זיקת הנאה למעבר רגלי	501-506	מגורים ד'
901,802	501-506	602,604,606,607,609	501-506	200	מבנים ומוסדות ציבור
				600-611	שצ"פ
				900-903	דרך מאושרת
				800-804	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
35.2	27.8	מגורים ד'	58.3	43.14	מגורים	
10.3	8.17	מבנים ומוסדות ציבור	5.8	4.56	מבנים ומוסדות ציבור	
17.2	13.74	שצ"פ	13.5	10.71	שצ"פ	
10.6	8.7	דרך מוצעת	22.4	20.65	דרך מאושרת	
26.7	20.65	דרך מאושרת				
100	79.06	סה"כ	100	79.06	סה"כ	

מאושרת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חזית מסחרית בקומת הקרקע לאורך דרך נמיר וארלוזורוב.
ג.	שימושים ציבוריים הכוללים: שירותי חינוך, דת וקהילה, שירותי תרבות וספורט.
4.1.2	הוראות
א.	<p>א. סך כל שטחי הבניה העיקריים לשימושי מגורים ומסחר ביעוד זה לא יעלה על 150,991 מ"ר המחולקים למגרשים כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>ב. סך כל שטחי השירות העל קרקעיים המוצעים לשימושי מגורים ומסחר יהיה 52,847 מ"ר המהווים 35% מתוך השטחים העיקריים, כמפורט בסעיף 5.</p> <p>ג. מתוך סך השטחים העיקריים המותרים בכל אחד מהמגרשים -502/506 יוקצו לכל הפחות 250 מ"ר ולכל היותר 600 מ"ר עיקרי למסחר. במגרש 501, יוקצו לכל הפחות 500 מ"ר ולכל היותר 1200 מ"ר למסחר.</p> <p>ד. שטחי המסחר יותרו בחזית מסחרית בשטח קומת הרחוב הפונה לרחובות נמיר וארלוזורוב בלבד. שיעורם הסופי ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי והוא לא יעלה על 4,200 מ"ר.</p> <p>ה. יוקצו שטחים עיקריים למרפסות מתוך סך השטחים העיקריים בתכנית, כמפורט בסעיף 5. גודל מרפסת ליחידת דיור יהיה בממוצע 12 מ"ר. למרבית הדירות תהינה מרפסות. כל שימוש אחר בשטח המיועד למרפסות יהווה סטייה ניכרת לתוכנית.</p> <p>ו. ניתן יהיה להמיר עד 15% מהשטחים העיקריים למגורים בכל מתחם, לשימוש של תעסוקה / או מלונאות. מיקום השימושים ופרישתם בכל מתחם יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.1. שימוש למלונאות במידה ויוקם, יהיה כפוף להוראות תמ"א 12/1.</p> <p>ז. בנוסף לשטחים המפורטים לעיל, יוקצו במגרשי המגורים 2100 מ"ר שטחים עיקריים לשימושים ציבוריים, ע"פ השימושים המפורטים בסעיף 4.2, ולפי החלוקה הבאה - במגרשים 502-506, יוקצו 300 מ"ר עיקרי בכל מגרש ובמגרש 501 יוקצו 600 מ"ר עיקרי. שטחים אלה יירשמו ע"ש העירייה. בקומת הקרקע לא יתאפשר מיקום שימושים רגישים כגון: גני ילדים, מועדוני קשישים, קופות חולים וכו'. קביעת השימוש הציבורי תהיה בתיאום ובאישור של המחלקה לאיכה"ס של עיריית תל אביב יפו.</p>
ב.	<p>א. סך כל יחידות הדיור המוצעות בתוכנית זו הינו 1,434.</p> <p>ב. לפחות 20% מסך הדירות בכל מתחם תהינה דירות אשר גודלן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי (75 מ"ר כולל ממ"ד).</p>
ג.	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. לפחות 200 יחידות דיור תהינה דירות להשכרה. מספר יחידות הדיור להשכרה בכל מתחם יוקצה באופן יחסי גודלו. גודל יחידת דיור להשכרה לא יפחת מ- 65 מ"ר עיקרי (77 מ"ר כולל ממ"ד). בנוסף, יותרו שטחים למרפסות מתוך כלל השטחים למטרה זו, כמפורט בסעיף 5.</p>

<p>א. במגרשים 502-506, קוי הבניין לדרך נמיר יהיו כדלקמן: לבינוי המרקמי קו הבניין יהיה 0. לקולונדה בקומת הקרקע קו הבניין יהיה 4 מ' מגבול המגרש. למגדל, קו הבניין יהיה 5 מ' מגבול המגרש. ב. במגרש 501, קו הבניין לדרך נמיר יהיה 5 מ'. ג. במגרשים 502-506, קוי הבניין לשצ"פ לאורך רחוב דפנה יהיו 3 מ'. ד. במגרש 501, קו הבניין להמשך רחוב דפנה (תא שטח 804) יהיה 4 מ'. ה. במגרש 501, קו הבניין לרחוב ארלוזורוב יהיה 5 מ'. ו. קוי הבניין הצידיים יהיו 3 מ', הכל כמפורט בתשריט התוכנית. ז. תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרשים, בכפוף להוראות סעיף 6.6.</p>	קוי בניין	ד.
<p>א. התוכנית המוצעת כוללת 6 מתחמי מגורים. הבינוי בכל מתחם משלב מגדל מגורים אחד ובניה מרקמית עם חזית מסחרית לרחוב נמיר ו/או ארלוזורוב. ב. העמדה עקרונית של המבנים הינה בהתאם לנספח הבינוי. ג. הבינוי בכל מתחם יהיה סביב חצר מרכזית, כמפורט בסעיף 4.1.2 ח'. ד. בפנית הרחובות נמיר וארלוזורוב תפותח רחבה עירונית, פתוחה לכלל הציבור. ה. מיקום המגדלים מגדיר מקצב אחיד. מיקומם יהיה ע"פ קוי הבניין למגדל. ו. חזית המגדל הפונה לדרך נמיר במגרשים 502-506 לא תעלה על 30 מ'. ז. אורך החזית של כל מבנה מרקמי הפונה לדרך נמיר לא יפחת מ- 60 מ'. חזיתות מבנים אלו לכיוון דרך נמיר תהינה רציפות בעיצובן. הוראה זו תחול על מגרשים 502-506. ח. אורך החזית של הבניה המרקמית לאורך ארלוזורוב במגרש 501 לא יפחת מ- 80 מ'. ט. במגרש 501, לפחות 90% מאורך חזית הבניה המרקמית לאורך ארלוזורוב יהיה חופף לקו הבניין. י. במגרשים 502-506, לפחות 90% מאורך חזיתות המבנים המרקמיים לאורך דרך נמיר יהיה חופף לקו הבניין. יא. במגרשים 502-506, אורך החזית של כל מבנה מרקמי לאורך רחוב דפנה לא יפחת מ- 20 מ'. יב. בסמכות הועדה המקומית לאשר גמישות בכל הנוגע לאורך חזיתות הבניה המרקמית כמפורט לעיל, בהיקף של עד 10% מאורך החזית הדרושה. יג. יחידות הדיור להשכרה יהיו זהות לשאר הדירות בפרוייקט, מבחינת חומרי הגמר, פתחים ועיצוב החזיתות, מרפסות וכדומה. יד. שטחי הציבור בכל מגרש ימוקמו בקומות הקרקע עם כניסה נפרדת. ככל הניתן שטחים אלו יבנו במפלס אחד ובכל מקרה לא יותר משני מפלסים. מיקומם יפורט בתכנית העיצוב האדריכלי ויאושר ע"י מהנדס העיר בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	בינוי	ה.
<p>א. מספר קומות (1) מניין הקומות הינו מרחוב דפנה והמשכו (תא שטח 804). (2) גובה המגדלים במגרשים 502-506 יהיה עד 25 קומות מעל</p>	גובה מבנים	ו.

<p>קומת הכניסה. בנוסף תותר הקמת קומה טכנית אשר גובהה עד 8 מ'.</p> <p>(3) במגרש 501, בפינת הרחובות נמיר וארלוזורוב, תותר הקמת מגדל בגובה של עד 30 קומות מעל קומת כניסה. בנוסף תותר הקמת קומה טכנית אשר גובהה עד 8 מ'.</p> <p>(4) גובה הבניה המרקמית במגרשים 502-506 הינו 6 קומות כולל קומת הכניסה. עם זאת, תותר בנית עד 7 קומות במבנה המרקמי בחזית לאורך דרך נמיר, כולל קומת הכניסה. זאת על מנת לגשר על הפרשי המפלסים בין רחוב דפנה לדרך נמיר.</p> <p>(5) גובה הבניה המרקמית במגרש 501 הינו 8 קומות כולל קומת כניסה. קומות המגורים האחרונה תהייה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' כלפי רחוב ארלוזורוב ו-2 מ' כלפי רחוב סולד ולחזית הדרומית.</p> <p>(6) בכל מגרשי המגורים בתחום התוכנית תותר הקמת עד 4 קומות מרתף.</p> <p style="text-align: center;"><u>ב. גובה המבנים</u></p> <p>(1) גובה המבנים יימדד ממפלס רחוב דפנה. מפלס הרחוב ימדד מן המדרכה בחזית כל מגרש.</p> <p>(2) גובה המגדלים במגרשים 502-506 לא יעלה על 106 מ' ממפלס רחוב דפנה.</p> <p>(3) גובה המגדל במגרש 501 לא יעלה על 125 מ' ממפלס רחוב דפנה.</p> <p>(4) גובה המבנים המרקמיים לאורך דרך נמיר לא יעלה על 28 מ' ממפלס רחוב דפנה. קומת המסחר לאורך רחוב נמיר תהיה במפלס רחוב נמיר.</p> <p>(5) גובה המבנה המרקמי לאורך רחוב ארלוזורוב לא יעלה על 35 מ' ממפלס המשכו של רחוב דפנה. (תא שטח 804)</p> <p style="text-align: center;"><u>ג. גובה קומות</u></p> <p>(1) גובה קומה טיפוסית יהיה לא יפחת מ-3.3 מ' ולא יעלה על 3.6 מ'.</p> <p>(2) גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5.5 מ'.</p> <p>(3) גובה מדוייק של קומת המסחר יקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. במגרשים 502-506, יעשה מאמץ לשמור על קו רום אחיד של קומת המסחר וקררום אחיד של המבנים המרקמיים לאורך נמיר.</p> <p>(4) גובה הקומה הטכנית במגדלים לא יעלה על 8 מ'.</p> <p>(5) תוכנית העיצוב האדריכלי תכלול התייחסות לעיצוב החזית החמישית של המבנים. תובטח הסתרה מלאה של המערכות הטכניות על גג המבנים.</p>		
<p>א. בקומת הקרקע במבנים לאורך דרך נמיר וארלוזורוב תחוייב הקמת חזית מסחרית. לא יותרו שימושים נוספים בקומת הקרקע הפונה לרחובות אלו, מלבד שימושים ציבוריים ומבואות למשרדים ו/או מלונאות במידה ויהיו בקומות העליונות.</p> <p>ב. תותר הקמת קומה אחת למסחר.</p> <p>ג. גישה להולכי רגל לשטחי המסחר יותרו מדרך נמיר וארלוזורוב</p>	חזית מסחרית	ז.

		<p>בלבד.</p> <p>ד. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטאריות של שטחי המסחר יהיו עצמאיות ונפרדות מהמערכות של שטחי המגורים.</p> <p>ה. לאורך החזיתות המסחריות ברחובות ארלוזורוב ודרך נמיר יוקמו קולונדות בשטח המסומן בסימון זיקת הנאה בתשריט התוכנית. רוחב הקולונדה לא יפחת מ- 4 מ' וגובהה לא יעלה על 5.5 מ'.</p> <p>ו. פרטי הקולונדות יהיו אחידים ורציפים ע"פ הוראות תוכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>ז. ריצוף שטחי הקולונדה יעוצב כהמשך של המדרכה הגובלת בהן, הן בגבהים והן בסוג הריצוף.</p> <p>ח. שטחי הקולונדות לאורך ארלוזורוב ודרך נמיר לא יעלו על 2,840 מ"ר ויוספו מעבר לסך שטחי השירות למסחר המפורטים בתוכנית זו. שטחים אלא יותרו עבור קולונדות החזית המסחרית בלבד ולא ניתן יהיה לנצלם לשימושים אחרים. תרשם הערת אזהרה בהתאם כתנאי להוצאת היתר הבניה.</p>
	פיתוח חצרות פנימיות	<p>ח. א. שטח רציף של החצר המרכזית במגרשים 502-506 לא יפחת מ-700 מ"ר. במגרש 501 שטח החצרות לא יפחת מ 1400 מ"ר. לצורך חישוב שטחי החצר, יחושבו רצועת גינון ברוחב של 12 מ' לפחות. צורתה הסופית ומידותיה המדויקות של החצר יקבעו בתוכנית פיתוח שתצורף לבקשה להיתר הבניה.</p> <p>ב. שטח החצר המרכזית בכל מגרש יפותח ברצף ללא אמצעי תיחום.</p> <p>ג. תותר התקנת ספסלים, פרגולות, עמודי תאורה, ריצוף ו/או חיפויי קרקע שונים, שבילים ורחבות בשטח החצר המרכזית, בהתאם לתוכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>ד. לפחות 60% משטח החצר יובטח כשטח לגינון ונטיעות ויכלול מילוי אדמה גננית בעומק של 1 מ'. באזורים המיועדים לנטיעות עצים, יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מ' לפחות.</p> <p>ה. במידה ויוקמו דירות גן, יותאם מפלס החצרות הפרטיות של דירות אלו למפלס החצר. גבולות ומיקום החצרות, וכן אמצעי הגידור והתיחום שלהם, יפורטו במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי, כמפורט בסעיף 6.1-1).</p> <p>ו. בקומת המרתף העליון במגרשים למגורים יוקצו שטחים עבור בתי גידול לעצים לשימור, בהתאם לנספח סקר העצים המהווה חלק ממסמכי התוכנית.</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים	
א.	שירותי חינוך, דת וקהילה, שירותי בריאות ורווחה, שירותי מינהל וחירום עירוני וציבורי, שירותי תרבות וספורט.	
4.2.2	הוראות	
א.	יחס לתוכניות אחרות	כל הוראות תוכנית תא/2604 יחולו על תא שטח 400.
ב.	חיזוק מבנים	היתר לתוספת בניה למבנים קיימים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן 413.

שצ"פ	4.3
שימושים	
4.3.1	א.
<p>נטיעות עצים, חורשות, שדרות, גינות, ריצופים וחיפוי קרקע שונים, שבילי הולכי רגל, רחבות, שבילי אופניים, תשתיות תת קרקעיות, פרגולות, מתקני משחקים ומתקני כושר, קירוי קל מעל מגרשי משחקים, התקנת ספסלים, תאורה ומופעי מים (מזרקות).</p>	
הוראות	
4.3.2	א.
כללי	<p>א. שצ"פ 601 ישמש כדרך, עד להסדרת הכניסה מדרך נמיר בתא שטח 801.</p> <p>ב. לא תותר הקמת חניות תת קרקעיות תחת שטחי שצ"פ.</p> <p>ג. בסמוך לחלקה 110 בגוש 6110, תישמר רצועת שצ"פ ברוחב מינימלי של 7 מ'. גבולות השצ"פ המדויקים יקבעו לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ג. גישה לחניונים התת קרקעיים במגרשי המגורים 502-506 תהיה דרך שטחי השצ"פ הסמוכים לכל מגרש. לא יותרו רמפות בתחום השצ"פ. מיקומם המדויק של כניסות אלה יקבע במסגרת היתרי הבניה שיוצאו לכל מתחם.	ב.
ג. גישה לחניונים התת קרקעיים במגרשי המגורים (זיקות הנאה לכלי רכב)	

דרך מאוסרת, דרך מוצעת	4.4
שימושים	
4.4.1	א.
<p>מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965</p>	
הוראות	
4.2.2	ג.
זכות הדרך	רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט התוכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (דונם)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה ממפלס הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)											
			מתחת לכניסה הקובעת		מספר יח"די	אחוזי בניה כוללים (%)			צמיפות יח"ד לדונם (נטו)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי (לדרך נמיר או ארלוזורוב)	צידי-ימני	צידי-שמאלי	קדמי (לרחוב דפנה והמשכו)							
			עיקרי	שרות												שרות	עיקרי					
מגורים ד'	501	7.72	מגורים ומסחר	41,113	30,880	391	1,142	51	50	4	5-6 (לפי תשריט)	3	3	4	מגורים ומסחר	14,390	מגדל	125	מגדל	30+	קרקע +	
			מרפסות (מתוך סך השטח העיקרי)	4,692											מרקמי	35	מרקמי	8				
			שטחי ציבור	210											מרקמי	8	מרקמי	8				
מגורים ד'	502	4.02	מגורים ומסחר	21,201	16,080	201	1,131	50	50	4	0	3	3	3	מגורים ומסחר	7,420	מגדל	106	מגדל	קרקע +	25	טכני
			מרפסות (מתוך סך השטח העיקרי)	2,412											מרקמי	28	מרקמי	6				
			שטחי ציבור	300											מרקמי	6	מרקמי	6				
מגורים ד'	503	4.01	מגורים ומסחר	21,201	16,040	201	1,132	50	50	4	0	3	3	3	מגורים ומסחר	7,420	מגדל	106	מגדל	קרקע +	25	
			מרפסות (מתוך סך השטח העיקרי)	2,412											מרקמי	28	מרקמי	6				
			שטחי ציבור	300											מרקמי	6	מרקמי	6				

מאושרת

3	3	3	0	4	מגדל מגדל + קרקע 25	מגדל 106	50	50	201 מתוכן 28 להשכרה	1,131	45,467	16,080	-	מגורים ומסחר 7,420	מגורים ומסחר 21,201	4.02	504	
					מרקמי 6	מרקמי 28								מרפסות (מתוך סך השטח העיקרי) 2,412	שטחי ציבור 105			שטחי ציבור 300
3	3	3	0	4	מגדל מגדל + קרקע 25	מגדל 106	55	58	232 מתוכן 32 להשכרה	1,243	49,736	16,000	-	מגורים ומסחר 8,548	מגורים ומסחר 24,423	4.0	505	
					מרקמי 6	מרקמי 28								מרפסות (מתוך סך השטח העיקרי) 2,784	שטחי ציבור 105			שטחי ציבור 300
3	3	3	0	4	מגדל מגדל + קרקע 25	מגדל 106	50	52	208 מתוכן 30 להשכרה	1,154	46,505	16,120	-	מגורים ומסחר 7,648	מגורים ומסחר 21,852	4.03	506	
					מרקמי 6	מרקמי 28								מרפסות (מתוך סך השטח העיקרי) 2,496	שטחי ציבור 105			שטחי ציבור 300
ע"פ תוכנית תא/2604				3	4	20	40	לייר	לייר	481	39,375	20,425	-	5,880	13,070	8.17	200	מבני ציבור

מאשרת

הערות לטבלה:

1. מתוך סך יחידות הדיור המוצעות בכל מגרש, לפחות 20% תהינה זירות אשר גודלן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי, כמפורט בסעיף 4.1.2 ב' (ב).
2. מתוך סך השטחים העיקריים המותרים בכל אחת ממגרשים 502-506, יוקצו 250-600 מ"ר עיקרי למסחר. במגרש 501 יוקצו בין 500-1200 מ"ר עיקרי למסחר, כמפורט בסעיף 4.1.2 א'.
3. ניתן יהיה להמיר עד 15% מהשטחים העיקריים למגורים ומסחר בכל מתחם לשימוש של תעסוקה ו/ או מלונאות, כמפורט בסעיף 4.1.2 א' (ו).
4. שטחים עבור קולונדות ומרפסות יותרו לשימושים אלו בלבד כמפורט בסעיף 4.1.2 ז' (ח) קולונדות ו-4.1.2 א' (ה) מרפסות. כל שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטייה ניכרת לתוכנית.
5. במידה וימומשו שטחים למלונאות ותעסוקה במגרשים למגורים, בסמכות הועדה המקומית תותר תוספת שטחי שירות על קרקעיים בהיקף של עד 10% במגרש, מעבר למפורט בטבלה לעיל.
6. בנוסף למספר הקומות המפורט לכל מגדל, תותר הקמת קומה טכנית.
7. שטחי הבניה למבנים ומוסדות ציבור במגרש 200 הינם ע"פ הוראות סעיף 4.2.2.
8. קווי הבניין למגדל יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

מאשר

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים להיתר בניה

1. הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לאישור הועדה המקומית, לכלל שטח התוכנית בקנ"מ 500:1 לפחות, בהתאמה להוראות העיצוביות הכלולות בנספח הבניוי, אשר תוגש תוך שנתיים מיום אישורה של תוכנית זו, וכן תכנית עיצוב ופיתוח למתחם נשוא ההיתר, אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
 - א. העמדת המבנים, מיקום הכניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה המבנים, נסיגות בקומות העליונות, חתכים וחזיתות עקרוניים, חזיתות מסחריות, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול.
 - ב. עבודות פיתוח ונוף, בתי גידול, נטיעות עצים בוגרים וכן שימור עצים, עבודות תשתית, פיתוח השצ"פים, זיקות הנאה, פתרון החדרה והשהיית מי נגר עילי, סידורי תנועה וחניה עקרוניים, שבילי אופניים, גינות כלבים וכדומה. שלבי פיתוח נוף ביחס לשלבויות הבינוי וכל פרט אחר אשר ידרש ע"י מהנדס העיר.
 - ג. התייחסות לעיצוב החזית החמישית של המבנים לרבות הסתרתן המלאה של המערכות הטכניות וניצול השטחים הפנויים על גגות המבנים המרקמיים. גובה הקומות הטכניות יקבע ע"פ חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי ויבטיח את הסתרתן המלאה של המערכות. במבנים המרקמיים, תתוכנן הסתרה של המתקנים הטכניים על הגג. יתרת שטח הגג העליון אשר אינה מנוצלת למתקנים טכניים תטופל ותתוכנן כחזית חמישית ותאושר במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. תותר הקמת מערכות סולריות על גגות המבנים בתנאי שישולבו בעיצוב החזית החמישית.
 - ד. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי תיכלל התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. בהתאם, תכלול תכנית העיצוב האדריכלי התייחסות לנושאים הבאים: הצללה (של מבנים) במתחם המתוכנן ושל מבנים סמוכים), נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצא ב"ב. הכל בהתאם להנחיות הועדה המקומית והנחיות מה"ע התקפות בעת הכנת התוכנית.
- עם קביעת תצורת הבניינים הסופית, תבוצע בדיקת עוצמות רוח במתחם התכנית, ויועברו המלצות בהתאם לשילוב אמצעים למיתון הרוח. המלצות אלו יוטמעו בעת הוצאת היתר הבניה.
- ה. התוכנית תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית המצורפת לתוכנית.
- ו. התוכנית תכלול התייחסות לשלבויות ביצוע השטחים הציבוריים הכלולים בכל מתחם ומתחם, על מנת להבטיח את פיתוחם הרציף.

2. תנאי להוצאת היתרי בניה בכל מתחם יהיה אישור תוכנית איחוד וחלוקה למתחם זה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

3. תנאי לקבלת היתר בניה למגדל המגורים בכל מתחם מימוש הינו קבלת היתר לבניה למבנה המרקמי, החצר הפנימית והשצ"פ הכלול בתחום המימוש, בהתאם להוראות הבינוי והפיתוח בסעיף 4.1.2.

4. תנאי להיתר בניה בכל מתחם מגורים יהיה הבטחת רישומה של החלוקה החדשה, לרבות שטחי הציבור וכן זיקות ההנאה לציבור הכלולות בבקשה להיתר הבניה, בלשכת רישום המקרקעין.

5. הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור בכלולים בבקשה להיתר, בלשכת רישום המקרקעין.

6. תנאי להיתר בניה בכל מתחם מגורים הינו תכנון והבטחת ביצוע שטחי ציבור בהתאם למפורט בסעיפים 6.3 וסעיף 4.1.2 (א) ז'.

7. אישור משרד הבטחון לגובה המבנים.

<p>9. תנאי להוצאת היתר בניה בכל מתחם הינו הכנת דו"ח סקר עצים מפורט לעצים הנכללים באותו המתחם. כל זאת בתאום עם אגף שפי"ע בעיריית ת"א, על בסיס סקר העצים שבוצע וחוות דעת פקיד היערות.</p>
<p>10. תנאי למתן היתר בניה בכל מתחם מגורים הינו תאום עם אגף שפי"ע בעיריית ת"א בנושא עצים לשימור ו/ או עצים לשימור באמצעות שמירת תנאי מחיה ו/או עצים להעתקה לשצ"פים באתר או לאתר אחר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתחומי דרך הינו תאום עם אגף שפי"ע בעיריית ת"א בנושא עצים לשימור ו/או העתקה ו/או עקירה למעט עצים המיועדים להעתקה או עקירה בגין שינויים גאומרטיים בתנועת כלי רכב.</p>
<p>11. בטיחות טיסה</p> <p>א. על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה המושתתות על מנחת איכילוב.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ג. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>
<p>12. תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת סקר גז קרקע. ככל שלא יבוצע הסקר, או ככל שיבוצע וממצאיו יצביעו על הצורך במיגון, תהיה חובה למגן את קומות המרתף ואת קומת הקרקע מפני גזי קרקע, לפי הנחיות היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב.</p>
<p>13. כתנאי להיתר בנייה לכל מתחם, תבוצע בדיקה עדכנית של מפלסי הרעש החזויים במבנים המתוכננים, בהתבסס על תכניות מפורטות של המבנים ושל הכבישים, לאישור ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב. בהתאם לבדיקה זו, ייקבעו במידת הצורך האמצעים האקוסטיים הנחוצים במבני המגורים.</p>
<p>14. כתנאי להיתר הבנייה, יוטמעו הנחיות לתכנון מיטבי המאפשר קבלת אוויר צח ע"י הפניית פתחים בקומות הנמוכות לכיווני אוויר אשר אינם פונים למערכת הדרכים הראשית. לאישור היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב. מערכות מיזוג אוויר השואבות אוויר יותקנו בגובה המבנה, ולא מהצד הפונה לכביש, ככל שקיימת טכנולוגיה מוכחת למבני מגורים.</p>
<p>15. תנאי להוצאת היתר בניה בכל מתחם הינו הטמעת האמצעים למיתון רוח. קביעת האמצעים תבוצע ע"י אדריכלי המתחם ומתכנני הפיתוח, בליווי היועצים הסביבתיים.</p>
<p>16. תנאי למתן היתר בנייה במגרש 200 יהיה תיאום ואישור המחלקה לאיכה"ס של עיריית תל אביב בכל הנוגע לשימושים המוצעים בו לאחר ביצוע בדיקה אקוסטית. בהתאם לממצאי הבדיקה יקבע השימוש האפשרי לחילופין פריסת השימושים במבנה המוצע.</p>
<p>17. תנאי להיתר בניה יהיה בדיקה אקוסטית, שתיבחן ותאושר ע"י היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב יפו. מסקנות הבדיקה יוטמעו ככל הנדרש בהיתר.</p>

<p>6.2 זיקת הנאה</p> <p>תרשם זיקת הנאה להולכי רגל כדלקמן:</p> <p>א. בפינת הרחובות ארלוזורוב – נמיר, ארלוזורוב – הנרייטה סולד והנרייטה סולד – שאול המלך- יפותחו רחבות לרווחת הציבור.</p> <p>ב. לאורך רחוב נמיר תרשם זיקת הנאה עבור קולונדה בהתאם לסימון בתשריט התוכנית.</p> <p>ג. תרשם זיקת הנאה לאורך רחוב ארלוזורוב, כמפורט בתשריט התוכנית.</p> <p>ד. במגרש 501, תרשם זיקת הנאה עבור מעבר הולכי רגל המחבר את רחוב דפנה לרחוב ארלוזורוב, כמפורט בתשריט התוכנית.</p>
--

6.3 תנאים לאכלוס

א.	תנאי לאכלוס המבנים יהיה ביצוע בפועל של שטחי הציבור הכלולים במתחם המימוש בהתאם לתכנית העיצוב כמפורט בסעיף 6.1.1, ובנוסף ע"פ הפירוט הבא: 1. תנאי לאכלוס מגרש 501 יהיה ביצוע בפועל של שצ"פ 610, 611, ביצוע הדרך המחברת בין רחוב דפנה לרחוב הנרייטה סולד (תא שטח 804) והרחבת רחובות הנרייטה סולד וארלזורוב ונמיר הגובלים במגרש. 2. תנאי לאכלוס מגרש 502 יהיה ביצוע בפועל של שצ"פ 602, 603. 3. תנאי לאכלוס מגרש 503 יהיה ביצוע בפועל של שצ"פ 604 וביצוע בפועל של דרך 801. 4. תנאי לאכלוס מגרש 504 יהיה ביצוע בפועל של שצ"פ 605 וחלק משצ"פ 606. 5. תנאי לאכלוס מגרש 505 יהיה ביצוע בפועל של שצ"פ 607. וחלק משצ"פ 606, 608. 6. תנאי לאכלוס מגרש 506 יהיה ביצוע בפועל של שצ"פ 609 חלק משצ"פ 608 והסדרת צומת רחוב הנרייטה סולד עם רחוב דפנה. ב. במקרים בהם שטח השצ"פ הגובל ממוקם בשני מתחמי מימוש, רשאי מהנדס העיר לאפשר את אכלוס המבנים בכפוף לביצוע חלקי של השצ"פ או בכפוף להבטחת ביצועו.
ג.	תנאי לאיכלוס בכל אחד ממתחמי המימוש יהיה בניה בפועל של שטחי הציבור כאמור בסעיף 4.1.2. (ז).
ד.	רישום בפועל של זיקות ההנאה כאמור בסעיף 6.2.
ה.	תנאי לאכלוס מגדל המגורים בכל מתחם הינו ביצוע בפועל של כלל המתחם הכולל את המבנה המרקמי והחצר הפנימית בהתאם לתוכנית העיצוב האדריכלי.

6.4 שימור עצים

1.	עצים מיוחדים, גדולים ובעלי ערך גבוה לשימור ישולבו בנינוי ככשל שניתן. יתרתם יועתקו על נופם ובית גידולם אל מתוך לאתר.
2.	עצים להעתקה יועתקו במידת האפשר, לשטחי השצ"פ בגבול התוכנית. כל זאת בהנחיית מהנדס העיר ואגף שפ"ע של העירייה.
3.	יש לשמור על העצים אשר מהווים ערך נופי למקום, בכפוף לאישור אגרונום אגף שפ"ע. עצים אלו ישולבו ויש לשמור עליהם לפי הנחיות אגרונום ממונה מטעם היזם באישור אגרונום אגף שפ"ע.
4.	עצים להעתקה יועתקו בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה.
5.	עצים לכריתה- יש לתת פיצוי נופי ע"י שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבניה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה.
6.	כריתה והעתקת עצים תתבצע לאחר קבלת היתר בניה ואישור מפקיד היערות.
7.	לצורך היתר כריתה יש להציג את רשימת העצים המיועדים לכריתה ותחשיב פיצוי נופי.

6.5 איכות הסביבה

1.	תנאים למתן היתר בניה:
א.	כתנאי להיתר בנייה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע הערכה מדוייקת של כמויות האזבסט באתר. בהתאם לתוצאות, עבודות פירוק האזבסט תבוצענה כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להג"ס ועל פי הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א – 2011.
ב.	לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. עפ"י הערכה זו, הערכה סביבתית ובהתאם להנחיית הרשות לאיכות הסביבה תל אביב-יפו, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין.
ג.	כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות ההריסה והחפירה), יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות, אשר יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש, דרישות תקן DIN 4150 (חלקים 2 ו-3) וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות פיזיות ו/או מנהליות להפחתת הרעידות ולהפחתת הרעש בעת העבודות.

2. חפירה, מילוי והריסת מבנים
<p>א. ביצוע העבודות בשטח התוכנית יעשה לפי הנחיות מנהל התכנון לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, המעודכנות לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ב. עודפי החפירה יישארו בתחום התוכנית ככל הניתן, ויתרה תועבר לאתר חיצוני.</p>
3. הנחיות לעת תקופת הבנייה
<p>פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התשי"ל - 1970, וינקטו אמצעים לצמצום ומחזור פסולת בנייה.</p>

6.6 ניהול מי נגר עילי
<p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח כל מתחם מימוש. במתחמי מימוש בהם לא ניתן לאפשר זאת, ניתן יהיה להשאיר פחות מ- 15% תכסית תת קרקעית פנויה, בתנאי שיותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה ותהיה השהייה מלאה ובתנאי כי שטחים פתוחים אחרים בתוכנית ישמשו להחדרה.</p>

6.7 תנועה וחניה
<ol style="list-style-type: none"> 1. החניה במתחמי המגורים תהיה בתת הקרקע בלבד. 2. כניסות ויציאות מן החניונים התת קרקעיים במתחמי המגורים יהיו מרחוב דפנה והמשכו (נתא שטח 804) בלבד. שינוי במיקום הכניסות והיציאות לאורך רחוב דפנה אינו מהווה שינוי לתוכנית. 3. תקן החניה למגורים יהיה חניה אחת לדירה. בנוסף תוקצה חנית אורחים בשיעור של 20% ממספר יחידות הדיור וכן 60 מקומות חניה לרכב פרטי למסחר, פתוחים לציבור. 4. לא תותר כניסה לחניה תפעולית למסחר מדרך נמיר. 5. ייקבעו שני נתיבים לפניה ימינה מרחוב ארלוזורוב לדרך נמיר.

6.8 הנחיות נתי"ע
<ol style="list-style-type: none"> 1. הנחיות נתי"ע בנושא הקו האדום: <ol style="list-style-type: none"> א. סימון תוואי הרכבת הקלה בתשריט מהווה סימון של התוואי המאושר ע"פ תמ"מ 1/5 ולא מהווה תכנון באמצעות תוכנית זו. (התוכנית הגובלת) ב. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה / או תחנה אלא בתיאום עם נתי"ע. ג. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר הטמעת הנחיות נתי"ע, בשלב תכניות ההיתר. ד. לא תותר קביעת עוגנים בין אם ארעיים ובין אם קבועים, החורגים מתחום המגרש לעבר התחום שסומן בתמ"מ 1/5 כ"תחום רצועת המסילה" או כ"תחנה תת קרקעית" ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת הנחיות נתי"ע, לרבות לוחות זמנים לביצוע הפרוייקט והסדרי התנועה הזמניים לביצוע הפרוייקט. ו. תנאי להיתר בניה יהיה תאום פיתוח מפלס פני הקרקע במגרשים הגובלים עם תוואי הקו האדום. ז. יש לקבל הנחיות נתי"ע לפני ביצוע כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרוייקט. ח. במידה והמרתפים ייבנו לאחר ביצוע המנהרות: תנאי לביצוע העבודות במגרשים הגובלים עם תוואי הקו האדום יהיה הטמעת הנחיות נתי"ע והעברת חישובי התזוזתו והעומסים הצפויים למנהרות הקו האדום לאישור. ט. במידה והמרתפים ייבנו לפני ביצוע המנהרות במגרשים הגובלים עם תוואי הקו האדום: יובטח בהיתר שלא ינתן טופס 4 ללא העברת תכניות As Made לנתי"ע. בנוסף, יובטח בתנאי ההיתר שנת"ע תהא רשאית להצמיד למבנה מדדים, בכל עת כדי לעקוב ולהבטיח שמירה על יציבות המבנה בעת בניית המנהרות. י. במידה והמרתפים הגובלים בתוואי הקו האדום והמנהרות ייבנו באותו הזמן, תנאי לביצוע העבודות יהיה קבלת הנחיות נתי"ע והעברת תכניות הביצוע של הפרוייקט והסדרי התנועה הזמניים לביצוע הפרוייקט, לפני תחילת הביצוע. 2. הנחיות נתי"ע בנושא הקו הסגול <ol style="list-style-type: none"> א. בחזית הגובלת עם תוואי הקו הרק"ל שנקבע בתמ"מ 4/א/23 ברחוב ארלוזורוב, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד, בעומק שלא יפחת מ- 5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע לאחר קבלת הנחיות נתי"ע. בעת הקמת /

ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.
 ב. תנאי למתן היתר בניה למגרשים הגובלים בקו הסגול יהיה הטמעת הנחיות נתי"ע.
 ג. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל, אלא לאחר קבלת הנחיות נתי"ע.

6.9 בטיחות טיסה

א. תחת הגבלות עורק התקשורת, המסומן בסימון מגבלות בניה בתשריט התוכנית, הגובה המרכזי לבניה הוא 80 מ' מעל פני השטח. ההגבלה חלה בין הנ.צ. 180635.97/665113.75 ל נ.צ. 180479.99/665050.2. במידה ונדרש גובה נוסף תחת מתחם זה, יש להעביר מנה מבנים מדוייק למשרד הבטחון והנושא יבחן בשנית.
 ב. הגובה המרבי לבניה לא יעלה על גובה הגבלות מנחת בייח איכילוב. (כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים)
 ג. לצורך קבלת היתר בניה, יש להעביר לאישור משרד הבטחון את מנח המבנים הסופי לצורך בדיקת התאמתם למגבלות מנחת בית החולים ומתן הנחיות בנוגע לסימון מכשולי טיסה.
 ד. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.
 ה. שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקומה למשרד הבטחון.

6.10 תשתיות

חשמל

א. כל התשתיות בתחום התוכנית תהינה תת קרקעיות.
 ב. שנאים ימוקמו במבנה נפרד או בחלק של בניין בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחק השנאים מתחומי המגורים ובתיאום עם חברת חשמל ובאישור הועדה המקומית.

תקשורת

תשתיות תקשורת תהינה תת קרקעיות בלבד. חדרי תקשורת ימוקמו בקומות הקרקע או המרתף של החבנים באישור הועדה המקומית.

מים ביוב ותיעול

תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית יהיה אישור תוכניות ע"י משרד הבריאות להלן:
 א. תוכנית אספקת מים שתכלול: מתקני המים העירוניים, חומר וקוטר קווי מים, מרחקים מקווי הביוב והתיעול, התקנת מזח"יים בנקודות נדרשות.
 ב. תוכנית מערכת ביוב ותיעול שתכלול: צינורות, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים כולל כמויות וזרימות צפויות, שפל, שיא, דרגת מילוי הקוים, מתקני טיפול והיחס בין קווי הביוב לקווי המים בתוכנית.

6.11 יחס לתוכנית רובע 4 – תא/3729/א

הוראות תוכנית זו גוברות על הוראות תוכנית תא/3729/א אשר הופקדה בתאריך 08.11.2012.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ביטול דרך ופיתוח השצ"פ בתא שטח 601	ביטול הדרך יעשה רק לאחר מימוש הדרך בתא שטח 801 בייעוד דרך מוצעת.
	איכלוס כל מתחם מימוש	כאמור בסעיף 6.3 לעיל

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 20 שנים מיום אישורה.

מאושרת

8. חתימות

יגלויה תל-אביב - יפו		
תאריך:	חתימה: מנהל הנדסה מואב ליפמן ובני יריס	שם:
מספר תאגיד:	שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב	תאגיד/שם רשות מקומית:
	שם: מנהל הנדסה מואב ליפמן ובני יריס	שם: אבנר ישר
מספר תאגיד:	שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב	תאגיד/שם רשות מקומית:
תאריך:	חתימה:	שם: אבנר ישר
מספר תאגיד:	שם רשות מקומית: י.א. ישר אדריכלים	תאגיד/שם רשות מקומית:
תאריך:	חתימה:	שם:
מספר תאגיד:	שם רשות מקומית: קרן קיימת לישראל	תאגיד/שם רשות מקומית:

אלי לון
מנהל אגף נכס העיכוב

10-10