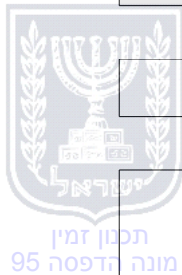


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0259184

תא/4386 - המאבק על דרך השלום



מחוז **תל-אביב**
מרחב תכנון מקומי **תל אביב-יפו**
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/07/2017

לאשר את התוכנית

25/11/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית להתחדשות עירונית למגורים, על דרך השלום בגדה המערבית של רחוב המאבק, בכניסה המזרחית לתל אביב בגבולה של העיר עם גבעתיים. המתחם הינו בשטח של כ-17.5 דונם, עליו קיימים תשעה מבנים, רובם מבני 'שיכון' טוריים בגובה 3-4 קומות ובסה"כ 182 יחידות דיור קיימות.

מוצע פרויקט בבנייה רוויה המתאפשרת בין השאר, בהיות המתחם לאורך ציר תחבורה ראשי - דרך השלום - אשר לאורכו מתוכנן קו מערכת תחבורה עתירת נוסעים הסגול.

מוצעים שני מבני מגורים חדשים עם מגוון גדלים וטיפוסי בינוי ודירות, שטחים מגוונים ושטחים למבני ציבור לרווחת התושבים. לאורך דרך השלום ורחוב המאבק תהיה חזית מסחרית.

גישת רכב אל מרתפי חנייה פרטית, ציבורית, מסחרית ותפעולית תהיה מרחוב עמישב הגובל מצפון המתחם.

רחוב עמישב יורחב ע"י הוספת רצועה דרומית ברוחב 4 מ' בתחום המגרש הקיים ובו תנתן זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל. כמו כן, תרשם זיקת הנאה לאורך רחובות המאבק ודרך השלום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תא/4386 - המאבק על דרך השלום

ומספר התכנית

507-0259184

מספר התכנית

23.739 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

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	182150
קואורדינאטה Y	662992

1.5.2 תיאור מקום

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	135	דרך השלום	תל אביב-יפו
	129	דרך השלום	תל אביב-יפו
	147	דרך השלום	תל אביב-יפו
	141	דרך השלום	תל אביב-יפו
	131	דרך השלום	תל אביב-יפו
	143	דרך השלום	תל אביב-יפו
	121	דרך השלום	תל אביב-יפו
	139	דרך השלום	תל אביב-יפו
	127	דרך השלום	תל אביב-יפו
	137	דרך השלום	תל אביב-יפו
	123	דרך השלום	תל אביב-יפו
	133	דרך השלום	תל אביב-יפו
	145	דרך השלום	תל אביב-יפו
	125	דרך השלום	תל אביב-יפו
		המאבק	תל אביב-יפו
	68	עמישב	תל אביב-יפו
	58	עמישב	תל אביב-יפו
	64	עמישב	תל אביב-יפו
	70	עמישב	תל אביב-יפו
	54	עמישב	תל אביב-יפו
	56	עמישב	תל אביב-יפו
	52	עמישב	תל אביב-יפו
	66	עמישב	תל אביב-יפו
	62	עמישב	תל אביב-יפו
	60	עמישב	תל אביב-יפו

רמת הטייסים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6163	מוסדר	חלק	85, 151-158	49, 58

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

גבעתיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/א/4
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3/א/3. הוראות תכנית תמא/3/א/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/א/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/א/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/38/3 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/38/3
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
05/08/1954		364	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/367 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/367
20/08/2007	3996	5705	התכנית חלה לגבי מערכות שמש, מתקנים טכניים ופרגולות על הגג בלבד	שינוי	תא/ג/1
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע/1. הוראות תכנית תא/ע/1 תחולנה על תכנית זו למעט עניין תכסית מירבית למרתפים אשר בתכנית זו תהיה 85% משטח מגרש.	כפיפות	תא/ע/1
29/08/1991	3585	3916		שינוי	תא/2399
25/06/1989		3672		שינוי	תא/2427



תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/02/1960	860	738		שינוי	תא/ 573
29/04/1965	1748	1177		שינוי	תא/ 880
22/02/1951	677	145		שינוי	תא/ K



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רות שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רות שפירא		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לגבי קווי בניין מזעריים. מחייב לגבי גובה הבניינים ומספר הקומות המירביים באזור מגורים ד' מעל הכניסה הקובעת. מנחה לגבי כל השאר.	21/05/2018	רות שפירא	21/05/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	מחייב לגבי מספר הרמפות. מנחה לכל השאר.	20/06/2018	אלכסנדרה גוסובסקי	20/06/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא		14/06/2016	רות שפירא	29/09/2014	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

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
	פרטי			אשדר ענב בעמישב בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	57	03-6374200	03-6374251	Eliran_c@ashdar.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אשדר ענב בעמישב בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	57	03-6374200		Eliran_c@ashdar.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רות שפירא	22160	אורית אורנת רות שפירא אדריכלות ותכנון עירוני	תל אביב- יפו	יצחק שדה	40	03-5618868	03-5615675	office@ornatshapira.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת אזרחית תחום תנועה	יועץ תחבורה	אלכסנדרה גוסובסקי	76333	אמאב תחבורה ותנועה (2012) בע"מ	רמת גן	הרקון	6	03-7549954	03-7549950	sandra@ama v.net
	מודד	קופרמן מנחם	359	דותן את קופרמן מודדים מוסמכים	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5614421		



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

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 למגורים בכניסה לתל אביב ממזרח, על דרך "השלום", בגדה המערבית של רחוב "המאבק" ועל גבול גבעתיים. ע"י בנייה של-564 יח"ד במקום 182 יח"ד קיימות, תוספת מסחר מלווה רחוב, מבני ציבור, שטחים מגוננים וכיכר עירונית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שלושה תאי שטח: 2 תאי שטח למגורים עם חזית מסחרית לכיוון דרך "השלום" ורח' "המאבק", ביניהם תא שטח למבני ציבור.
- בתאי השטח המיועדים למגורים מוצעות 564 יחידות דיור. לפחות 20% מסך הדירות תהינה דירות קטנות ששטחן הכולל (עיקרי + ממ"ד) לא יעלה על 80 מ"ר.
- בקומת הקרקע של בנייני המגורים, לאורך דרך "השלום" ורחוב "המאבק", חזית מסחרית ופונקציות בעלות אופי ציבורי.
- הבינוי כולל מגדלי מגורים ובנייה מרקמית.
- לאורך רחוב "עמישב", דרך "השלום" ורחוב "המאבק" תרשם זיקת הנאה כמסומן בתשריט.
- לאורך דרך "השלום" תוגדר רצועת מתע"ן כמסומן בתשריט.
- התכנית כוללת קומות מרתף המיועדות לחנייה פרטית ולחנייה עבור המסחר ועבור מבני הציבור וכן לפריקה, טעינה, פינוי אשפה ופונקציות תפעוליות אחרות. מס' קומות המרתף, שימושים נוספים והוראות בנייה ע"פ תכנית עירונית ע/1.
- הגישה למרתפים תהיה מרחוב "עמישב".
- קביעת הוראות להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת או ללא הסכמת בעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

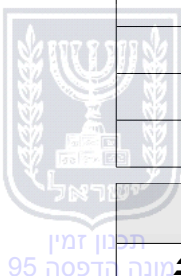
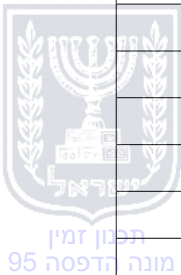
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	6, 5
מבנים ומוסדות ציבור	2
מגורים ד'	4, 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה	מגורים ד'	4, 3
חזית מסחרית	מגורים ד'	4, 3
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
מבנה להריסה	מגורים ד'	4, 3
ציר הולכי רגל	מבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין עילי	מגורים ד'	4, 3
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,174	26.04
דרך מוצעת	161	0.68
מגורים א	16,646	70.22
מגורים ג	725	3.06
סה"כ	23,706	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,333.98	26.68
דרך מוצעת	203.72	0.86
מבנים ומוסדות ציבור	2,500.08	10.53
מגורים ד'	14,701.37	61.93
סה"כ	23,739.14	100

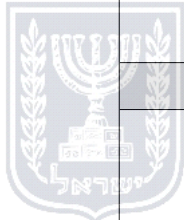


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים ב. חזית מסחרית ג. פונקציות בעלות אופי ציבורי ד. שטחים פתוחים (חצרות) ה. שטחי שירות נדרשים לשימושים המותרים</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>חלוקה לתאי שטח ייעוד הקרקע "מגורים ד'" חל על תא שטח מס' 3 ותא שטח מס' 4.</p>
ב	<p>הוראות בינוי בכ"א מתאי השטח 3 ו-4 יכללו מגדלי מגורים ובנייה מרקמית, כמסומן בנספח הבינוי המנחה וכמפורט בטבלה 5.</p>
ג	<p>הערות לטבלת הזכויות צפיפות מירבית: 1. מספר יח"ד יהיה 564, בשטח ממוצע של כ-85 מ"ר עיקרי. 2. לפחות 20% מסך הדירות יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל (עיקרי+ממ"ד) לא יעלה על 80 מ"ר.</p>
ד	<p>מסחר בקומת הקרקע של מבני המגורים לאורך דרך "השלום" ורחוב "המאבק", כמסומן בתשריט, תחויב הקמת חזית מסחרית בה יותרו שימושים למסחר ולפונקציות בעלות אופי ציבורי.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות (1) הכניסות לבנייני המגורים יהיו מהרחובות הגובלים ולא מהחצרות הפנימיות. (2) לא תותר הפניית דירות גן לרחובות "השלום", "עמישב", "המאבק" או למגרשים הציבוריים הגובלים. (3) שטחים פתוחים: בכ"א מתאי השטח 3 ו-4 יוקצה שטח פתוח כמתואר בנספח הבינוי אשר ישמש כחצר משותפת לבנייני המגורים שבאותו תא שטח. שטח החצר לא יפחת מ-400 מ"ר.</p>
ו	<p>מרתפים ר' סעיף 6.7 להלן. לא יותר שימוש עיקרי למגורים בתת הקרקע.</p>
ז	<p>חניה (1) תקן החניה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה על פי החלטת הוועדה המחוזית מיום 25.6.2012. (2) תקן החנייה למגורים יהיה 1:1. (3) תקן החנייה למסחר יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	א. חינוך, תרבות, ספורט, קהילה ורווחה. ב. שטחים פתוחים (חצרות)
4.2.2	הוראות
א	חלוקה לתאי שטח ייעוד הקרקע "מבנים ומוסדות ציבור" חל על תא שטח מס' 2.
ב	הוראות בינוי הבינוי בתא שטח 2 יהיה כמסומן בנספח הבינוי המנחה וכמפורט בטבלה 5.
ג	הנחיות מיוחדות (1) יובטח במגרש הציבורי מעבר של שביל אחד לפחות שיקשר בין רחוב "עמישב" ל"דרך השלום" ובו זיקת הנאה להולכי רגל. מיקומו ורוחבו הסופי ייקבע במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי והנופי. (2) שטחים פתוחים : יוקצה שטח פתוח שישמש כחצר משותפת לבנייני הציבור. שטח החצר לא יפחת מ-200 מ"ר.
ד	מרתפים ר' סעיף 6.7 להלן.
ה	חניה ו (1) תקן החניה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה על פי החלטת הוועדה המחוזית מיום 25.6.2012
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	על פי חוק התכנון והבנייה, לרבות אופניים
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	על פי חוק התכנון והבנייה, לרבות אופניים
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
											מתחת לכניסה הקובעת עיקרי						שרות
(6)	(5)	(5)	(3) 6	(4)	(4)	37.85	564	498	74268	(3)	(2) 17500	(1) 56768	14701	4, 3	מגורים ד' ומסחר		
(9)	(8)	(8)	(3) 6	4	18			270	7500	(3)	(7) 2500	5000	2500	2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח עיקרי למגורים יהיה עד 48,000 מ"ר, בנוסף יתווספו שטחים למרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ולא יותר מ-14 מ"ר לכל יח"ד, סה"כ שטח עיקרי למרפסות עד 6,768 מ"ר - שטח המרפסות ייעודי למטרה זו בלבד ולא ניתן לניידו למטרה אחרת, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה נכרת. ובנוסף, שטח עיקרי למסחר יהיה עד 2,000 מ"ר.

(2) 17500 מ"ר מהווים 35% משטח עיקרי, לא כולל מרפסות.

בנוסף, ניתן יהיה להוסיף עד 900 מ"ר לשטחי שירות בלבד, התוספת האמורה היא לשטחי שירות בלבד ולא ניתן יהיה להמיר זאת לשטח עיקרי, במידה ושטחים אלו לא ימומשו, לא ניתן יהיה לעשות בהם שימוש.

תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות במידת הצורך.

(3) הוראות תכנית תא/ע/1 "מרתפים" תחולנה על תכנית זו למעט ס' 9ג' ס"ק 5 לעניין תכנית מירבית למרתפים אשר בתכנית זו תהיה 85% משטח המגרש.

(4) גובה מירבי ומספר קומות מירבי מעל לכניסה הקובעת למבנה יהיה כמפורט להלן וכמצויין בנספח הבינוי:

בתא שטח מס' 4:

בפינת דרך השלום ורחוב המאבק, בניין של עד 26 קומות וקומה טכנית-110 מ'.

על דופן דרך השלום, בניין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג- 35 מ'.

על דופן רחוב עמישב בניין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג- 53 מ' ובניין בן 12 קומות ומתקנים טכניים על הגג- 53 מ'.

בתא שטח מס' 3:

על דרך השלום, בחלקה המערבי של התכנית, בניין של עד 25 קומות וקומה טכנית- 106 מ'.

על דופן רחוב עמישב, בניין בן 12 קומות ומתקנים טכניים על הגג- 53 מ' ובניין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג- 35 מ'.
על דופן דרך השלום, בניין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג-35 מ'.
גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'.

סטייה מהגובה המירבי ומספר קומות מירבי מעל לכניסה הקובעת למבנה כפי שנקבע תהווה סטייה ניכרת.
יותר מתקנים טכניים על הגג כמפורט בתכנית עירוני ג-1

(5) קווי בניין צידיים עיליים : 4 מ' בגבולות לתא שטח 2 (מבנים ומוסדות ציבורי) ובגבול המערבי של תא שטח 3.
תותר הקמת מרתף עד לגבול המגרש.

(6) קווי בניין קדמיים עיליים :

ל "דרך השלום" - 4 מ'. לרחוב "המאבק" - כמסומן בתשריט. לרחוב "עמישב" - 8 מ'.
תותר הקמת מרתף עד לגבול המגרש.

(7) 2500 מ"ר מהווים 50% מהשטח העקרי. תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות במידת הצורך.

(8) קווי בניין צידיים עיליים: 4 מ' בגבולות לתאי שטח 4,3 (מגורים ד').

תותר הקמת מרתף עד לגבול המגרש.

(9) קווי בניין קדמיים עיליים: ל "דרך השלום" - 4 מ'. לרחוב "עמישב" - 8 מ'.

תותר הקמת מרתף עד לגבול המגרש



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

6. הוראות נוספות

6.1 איחוד וחלוקה

- יש להכין תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או ללא הסכמה, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה הנגזרת מתכנית זו, לאישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.
- המגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור יירשם על שם עיריית תל אביב יפו בעת רישום האיחוד והחלוקה מחדש בלשכת רישום המקרקעין.

6.2 זיקת הנאה

- לדופן הדרומית של רחוב "עמישב" יתווסף נתיב ובו זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל ברוחב 4 מ' בתחום קו הבניין כמסומן בתשריט. זיקת ההנאה תשמש להרחבת רחוב "עמישב" ולכניסה ויציאה ממרתפי החנייה.
- לאורך דרך השלום ועד לקו הבניין תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל ואופניים ברוחב 4 מטרים, כמסומן בתשריט.
- לאורך רחוב "המאבק" ועד לקו הבניין הקדמי תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ואופניים, כמסומן בתשריט.
- יובטח מעבר של שביל אחד לפחות בשולי המגרש הציבורי שיקשר בין רחוב "עמישב" לדרך "השלום" ובו זיקת הנאה לטובת הציבור להולכי רגל. מיקומו ורוחבו הסופיים יקבע במסגרת אישור למסמך עיצוב אדריכלי ונופי.
- רמפות וזיקות מעבר:
 - 5.1 תתאפשר זיקת מעבר בין החניונים אשר תסומן במסמך העיצוב האדריכלי והנופי.
 - 5.2 הרמפות ישמשו רכב פרטי ורכב עבור השימושים הציבוריים והמסחריים.
 - 5.3 רמפת הכניסה למרתפי המגורים תכלול זיקת הנאה לכניסת רכב ואופניים למרתף המבנה הציבורי, ככל שיבנה.

6.3 עיצוב פיתוח ובינוי

- תנאי להגשת היתרי בנייה בתחום התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי ונופי. מטרתו, העמדת הבינוי, וגם אפיון השטח הפתוח והבניינים. מקסום נטיעות לחידוש וטיפוח אופיה הירוק המיוחד של השכונה.
- נטיעות: יינטעו עצי צל לאורך המדרכות והשבילים. הנחיות למיקום העצים ומספרם ייקבעו במסמך עיצוב אדריכלי ונופי.

6.4 איכות הסביבה

- תכסית: ע"פ תמא 4/ב/34 יש להותיר בתחום התכנית לפחות 15% תכסית פנוייה על קרקעית ותת קרקעית בכל מקרה מחוייבת השהיית מי נגר ע"פ הנחיות רשות הניקוז.
- נטיעות: יינטעו עצי צל לאורך המדרכות והשבילים. הנחיות למיקום העצים ומספר ינתנו במסמך העיצוב אדריכלי ונופי.
- פסולת בניין: טיפול בפסולת הבנייה במהלך הבנייה יהיה על פי החלטת הוועדה המחוזית מיום 30.10.2006 בתכנית האב של פסולת בניין.

6.5 בניה ירוקה

כל הבנייה בתחום התכנית תהיה ע"פ תקן בנייה ירוקה והנחיות מה"ע לעניין זה.

6.6 תנועה

- הבינוי הגובל עם רצועת המתע"ן, המסומן בתשריט והתואם תמ"א 4/א/23, יתואם עם

<p>6.6 תנועה</p> <p>מנהלת הגורמים הרלוונטיים למערכת הסעת ההמונים.</p> <p>1.1 תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם חברת נת"ע.</p> <p>1.2 לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>1.3 בכפוף לחתימת הסכם בין חברת נת"ע לזים התכנית תותר בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, הקמת עוגנים זמניים-פולימריים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו הזים והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתאום עם נת"ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל לאזנה הדפסה 95 תכנון זמין</p> <p>בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקרוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.</p> <p>2. הכניסות והיציאות למרתפי החניה יהיו מרחוב "עמישב" ב-2 רמפות, כמסומן בנספח התנועה.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 מרתפים</p> <p>1. זכויות (שטחי בנייה ושימושים) והוראות בנייה (מס' קומות, גובה, קווי בניין) למרתפים יהיו כמפורט בתכנית העירונית ע-1 "מרתפים", למעט ס' 9 ג' ס"ק 5 לעניין התכסית.</p> <p>2. תכסית המרתפים: ראה ס' 6.4.</p> <p>3. לא תותר העברת זכויות בין תת הקרקע ועל הקרקע.</p> <p>4. יש להשאיר 1.5 מ' עומק אדמה מעל למרתפים בחלקים ללא בנוי על קרקעי לנטיעת עצים במגרש.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 סטיה ניכרת</p> <p>1. סטיה מהאמור בטבלה מס' 5 סעיף 1, בהתייחס לשימוש וניוד שטחי המרפסות תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. מספר הקומות והגבהים המירביים מעל לכניסה הקובעת למבנה המסומנים בנספח הבינוי לאזנה הדפסה 95 תכנון זמין</p> <p>יהיו מחייבים.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה למגדלים לגובה 106 ו-110 מטרים מעל מפלס הכניסה הינו תיאום הבקשה עם רשות התעופה האזרחית לצורך קביעת סימון המבנים בהתאם לת"י 5139- סימון ואזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית ובכפוף לסימון בהתאם לת"י 5139- סימון ואזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>ג. 10 ימי עבודה טרם אכלוס המבנים נדרש להעביר אל רת"א תרשים עדות (As Made) חתום ע"י מודד מוסמך אשר בו יוצג גובה הבינוי הסופי ותצהיר חתום ע"י מהנדס חשמל המאשר את תקינות פעולתן של מערכות תאורת האזהרה והתאמתן לדרישות ת"י 5139.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לתכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, לאזנה הדפסה 95 תכנון זמין</p> <p>בהסכמה או ללא הסכמת הבעלים אשר בה יופרש השטח של היעוד מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>2. אישור הוועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי ונופי כאמור בסעיף 6.3 לעיל.</p> <p>3. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור ולמעבר הציבור כמפורט בסעיף 6.2 לעיל.</p> <p>4. תיאום עם חברת נת"ע כמפורט בסעיף 6.6 ס"ק 1 לעיל.</p> <p>5. הצגת פתרון לקו הביוב שעובר במגרש ואישור הפתרון ע"י רשות הרישוי.</p> <p>6. הצגת פתרונות למניעת מטרדים וזיהום הסביבה בתקופת הבניה עקב עבודות הבניה, בהתאם</p>	<p>6.10</p>



תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב-יפו.</p> <p>7. אישור מסמך טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון.</p> <p>8. אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון לגובה המבנים, שימושים ומגבלות בגין רעש מטוסים בהתאם לפרק ד' ופרק ז' לתמ"א 4/2.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא אישור הסדרי תנועה ע"י הרשות המוסמכת, בצומת הרחובות המאבק-עמישב.</p> <p>10. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.</p> <p>11. בטיחות טיסה:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה למגדלים לגובה 106 ו-110 מטרים מעל מפלס הכניסה הינו תיאום הבקשה עם רשות התעופה האזרחית לצורך קביעת סימון המבנים בהתאם לת"י 5139- סימון ואזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>ב. תנאי בהיתר: תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר על פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית ובכפוף לסימון בהתאם לת"י 5139- סימון ואזהרה מפני מכשול טיסה.</p>	



תנאים למתן היתרי איכלוס	6.11
<p>1. הסכם עם חברת ניהול ואחזקה שתדאגנה לתחזוקת השטחים המשותפים בתאי שטח 3,4 ביעוד מגורים.</p> <p>2. רישום בפועל זיקת הנאה לטובת הציבור כמפורט בסעיף 6.2 לעיל.</p> <p>3. תנאי לאכלוס הוא ביצוע הסדרי התנועה והחניה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת ומאושרת על ידי משרד התחבורה.</p> <p>4. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.</p> <p>5. בטיחות טיסה: 10 ימי עבודה טרם אכלוס המבנים נדרש להעביר אל רת"א תרשים עדות (As Made) חתום ע"י מודד מוסמך אשר בו יוצג גובה הבינוי הסופי ותצהיר חתום ע"י מהנדס חשמל המאשר את תקינות פעולתן של מערכות תאורת האזהרה והתאמתן לדרישות ת"י 5139.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>כל שלב יהיה טעון אישור מהנדס העיר או מ"מ מטעמו.</p> <p>בכל שלב יובטחו:</p> <p>1. דרכי גישה למרתפי החנייה.</p> <p>2. היקף הבנייה לצרכי ציבור.</p> <p>3. דרכי גישה לפונקציות הציבוריות.</p> <p>4. הבטחת רישום זיקות ההנאה למעבר הציבור הנדרשות לשלב.</p>	<p>הפרוייקט יבוצע בשלבים הכוללים הריסה ובנייה מחדש.</p>	<p>1</p>

7.2 מימוש התכנית

תחילת ביצוע: לאחר מילוי הדרישות כמפורט בסעיפי התנאים למתן היתר בנייה.
הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהא 12 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95