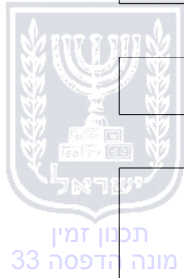


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0444778

תע"ש השלום - תחום תא/4491



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית שבנדון ממוקמת בסמוך לגבול תל אביב-גבעתיים. תחומה בדרך השלום מדרום, רחוב עליית הנוער ממזרח ובמבני תעסוקה קיימים מצפון וממערב (שכונת נחלת יצחק). שטח התכנית כ- 55 דונם. על שטח זה חלה תכנית תא/2771 משנת 2010.

התכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בשני במתחמים, מתחם למגורים ומתחם למגורים, מסחר ותעסוקה.

התכנית מציעה שיפור של מאפייני המגורים ביחס לתכנית התקפה, תוך שימת דגש על מרחב ציבורי איכותי שטחים פתוחים ועירוב שימושים. במסגרת התוכנית מוצעות 1097 יח"ד, הגדלת השטחים לתעסוקה, תוספת שימושים למסחר לאורך הרחובות ובמרחבים ציבוריים, קביעת שטח לשצ"פ, וכן הוספת שימושים למתקנים הנדסיים בתחום התכנית כמתן מענה להליכי טיפול במזהמים ככל שידרשו. בנוסף, התוכנית מבטיחה את שימור מבנה תע"ש וקובעת תנאים והוראות לגבי בינוי במגרש זה.

תוכנית הבינוי כוללת הגדרה ברורה לרחובות המקיפים את המתחם דרך השלום ועליית הנוער, באמצעות בינוי מלווה רחוב בגובה של 7 קומות. בנוסף מוצעים בתכנית מבנים בגובה 9 קומות, 23 קומות ומגדל מגורים אחד בגובה 52 קומות בפינה הצפון מזרחית של התכנית. הבינוי מתוכנן סביב מערכת שטחים פתוחים אשר במרכזה שצ"פ בגודל של כ-5 דונם. מוצעת חיבוריות של שכונת נחלת יצחק לרחוב דרך השלום, ציר שדרות ההשכלה (ציר ירוק עירוני) ורחוב עליית הנוער באמצעות המשך רחוב חיי אדם, רחוב חפץ חיים והמשך רחוב תוצרת הארץ כשדרת הולכי רגל ורוכבי אופניים. בין המבנים מוצע מערך חללים פתוחים השונים זה מזה בקנה המידה ובאופי, המשלבים אזורים מסחריים והמאפשרים סביבה רב גונית בעלת אינטנסיביות ושימושים מעורבים.

התוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי תכנית המתאר תא/5000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תע"ש השלום - תחום תא/4491

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

507-0444778

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

54.981 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 13, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) (1) (3) (א)

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

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
	קואורדינאטה X	181176
	קואורדינאטה Y	664388

1.5.2 תיאור מקום
 דרך השלום מדרום
 רחוב עליית הנוער ממזרח
 איזור התעסוקה של שכונת שכונת נחלת יצחק מצפון וממערב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	15	דרך השלום	תל אביב-יפו
	48	עליית הנוער	תל אביב-יפו

שכונה נחלת יצחק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
9-10	3	חלק	מוסדר	6150
1		חלק	מוסדר	6154
127, 543, 547	445-446	חלק	מוסדר	7093
100	28, 33, 101	חלק	מוסדר	7094

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
22/12/2016	1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/5000. הוראות תכנית תא/5000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/5000
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18 /4. הוראות תכנית תמא/18 /4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18 /4
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3 /3. הוראות תכנית תמא/3 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3
29/08/2010	4572	6131	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/2771 ממשיכות לחול.	החלפה	תא/2771
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ע/1 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ע/1
20/08/2007	3996	5705	כל הוראות תכנית תא/ג/1 ממשיכות לחול למעט תוספת שטחים ו/או יח"ד וכן גובה קומות טכניות למגדלים.	שינוי	תא/ג/1
30/03/1999	2768	4740	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/2664 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/2664
08/02/2010	1840	6061	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/3255 ב ממשיכות לחול.	שינוי	תא/3255 ב



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 221	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 221 ממשיכות לחול.	254	69	09/10/1952



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבנר ישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבנר ישר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	13/11/2018	אבנר ישר	13/11/2018		1: 500	רקע	קומפילציה
לא	נספח בינוי ופיתוח	13/11/2018	אבנר ישר	13/11/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	טבלאות איזון והקצאה לשני מתחמים	01/01/2019	שמואל פן	01/01/2019	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מסמך עקרונות שומה לטבלאות הקצאה	02/01/2019	שמואל פן	02/01/2019	18		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תנועה	13/11/2018	אולג לוי	13/11/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב	14/11/2018	ירון גלר	12/08/2018		1: 500	מנחה	ביוב
לא	פרשה טכנית מים וביוב	13/11/2018	ירון גלר	13/11/2018	22		מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	14/11/2018	ירון גלר	12/08/2018	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	פרשה טכנית ניקוז ומי נגר	13/11/2018	ירון גלר	13/11/2018	28		מנחה	ניקוז
לא		13/11/2018	רון לשם	13/11/2018	57		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח עצים בוגרים	13/11/2018	רקפת הדר גבאי	13/11/2018		1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת סקר עצים	04/02/2018	רקפת הדר גבאי	31/01/2018	54		מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-5217055	03-5217055	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-5217055	03-5217055	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632071	03-7632074	amia@land.gov.il
אחר				ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-5217055	03-5217055	

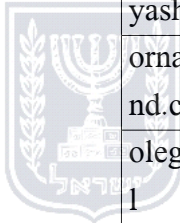
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי קרקע פרטיים נוספים כמפורט בנסחי הטאבו.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220		mail@a- yashar.com
	יועץ נופי	אורנה פרייפלד-בסט	88787	תמא - תכנון מרחב אורבני	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	53	03-5609430		orna@temala nd.com
	יועץ תחבורה	אולג לוי	62560	נתן תומר הנדסה אן.טי.אי בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-6242499	03-6242490	oleg@nte.co.i l
	יועץ תשתיות	ירון גלר	76815	ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים בע"מ	תל אביב- יפו	פרלוק משה	12	03-7414873		
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכ"ס בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
אגרונום	סוקר עצים	רקפת הדר גבאי	0		צור הדסה	(1)	24	02-6516115		dryy@zahav. net.il
שמאי	שמאי	שמואל פן	0	שמואל פן שמאות ומקרקעין	תל אביב- יפו	(2)	10	03-6097111		spenn@netvi sion.net.il
	מודד	חי שמעון	848		רמת גן	שרת משה	21	03-6706777		shi18@zahav. co.il

(1) כתובת: שורק 34 צור הדסה.

(2) כתובת: רח' מהר"ל 10 תל אביב-יפו 62481.



תכנון ומרחב
מנהל תכנון ומרחב
33 הדפסה



תכנון ומרחב
מנהל תכנון ומרחב
33 הדפסה

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בניה מלוות דופן	מבנה בגובה עד 7 קומות הפונה לרחובות עליית הנוער, דרך השלום והמשך רחוב חפץ חיים, כולל חזית מסחרית ומהווה דופן עירונית פעילה לרחוב.
מתחם מימוש	מתחם שניתן לממשו לשיווק באופן מלא כיחידה עצמאית ואין לו תלות במתחמים האחרים. מוגדרים 5 מתחמי מימוש נפרדים. כמתואר בתרשים מתחמי המימוש כמתואר בנספח הבינוי. בסמכות מהנדס העיר לשנות את החלוקה למתחמי מימוש במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ו/או הבקשה להיתר בניה.

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**

קביעת הוראות לתכנון מיטבי לשטח תע"ש השלום תוך שימת דגש על מרחב ציבורי איכותי ושטחים פתוחים באמצעות:

1. הגדרת תמהיל לשימושים מעורבים.
2. הגדרת שטחים למבני ציבור ושטח לשצ"פ.
3. שיפור של מאפייני המגורים והגדלת מספר יחידות הדיור ל- 1097 יח"ד.
4. הגדלת השטחים לתעסוקה ותוספת שימושים למסחר.
5. קביעת הוראות לשימור מבנה תע"ש מגן תוך אפשרות לתוספת בניה חדשה בתחומו.
6. הסדרת שימושים למתקנים הנדסיים בתכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
2. קביעת שטח לשצ"פ.
3. הארכת הדרך בהמשך לרחוב חפץ חיים עד לדרך השלום לפי סעיף 62א (א) (2) לחוק.
4. שינוי יעוד קרקע מתעסוקה למגורים מסחר ותעסוקה בהתאם להוראות תכנית המתאר.
5. קביעת מספר יחידות הדיור ל- 1097 יח"ד.
6. קביעת שימושים למסחר לאורך הרחובות ובמרחבים ציבוריים מתאימים. לפי סעיף 62א (א) 12 לחוק.
7. קביעת הוראות בינוי למבנים בגבהים משתנים מ 7 ועוד 52 קומות. לפי סעיף 62 א (א) 4א.
8. קביעת זיקות הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים לפי סעיף 62א (א) 19.
9. הוספת שימושים למתקנים הנדסיים בתחום התכנית כמתן מענה להליכי טיפול במזהמים כפי שייקבע.
10. קביעת מבנים לשימור.
11. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה, לרבות הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	805 ,802 ,801
דרך מוצעת	804 ,800
מבנים ומוסדות ציבור	200
מגורים	104A, 104B ,103 - 100
מגורים מסחר ותעסוקה	301 ,300
שטח פרטי פתוח	505A, 505B, 506 ,504 - 501
שטח ציבורי פתוח	509 ,500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	300
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	802 ,801
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	804 ,800
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	200
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	104A ,103 - 100
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	300
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	505A, 505B ,504 - 502
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	500
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	805 ,802
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	804
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	805
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	804 ,800
גבול מגבלות בניה	מגורים	104A, 104B
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	301 ,300
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	505A, 506
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	506
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	509
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	801
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	800
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	200
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	505B ,504
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	500
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	301
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	506
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	802 ,801
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	804 ,800
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	104A, 104B ,103 - 100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	301 ,300
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	505A, 505B, 506 ,504 - 501
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	500
חזית מסחרית	מגורים	104A, 104B ,103 - 100
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	301 ,300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	שטח פרטי פתוח	505A, 505B, 506, 503, 501
להריסה	דרך מאושרת	805, 802, 801
להריסה	דרך מוצעת	804, 800
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	200
להריסה	מגורים	103
להריסה	שטח פרטי פתוח	504, 502, 501
קו בנין עילי	דרך מוצעת	800
קו בנין עילי	מגורים	104A, 104B, 103 - 100
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	301, 300
קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	505A, 505B, 506, 504 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	805, 802, 801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	804, 800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	104A, 104B, 103 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	301, 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	505A, 505B, 506, 504 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	509, 500

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעסוקה	4,534	8.25
דרך מאושרת	6,071	11.04
דרך מוצעת	5,798	10.55
מבני ציבור	7,996	14.54
מגורים	13,362	24.30
שפ"פ לאזור תעסוקה	2,117	3.85
שפ"פ למגורים	13,137	23.89
שצ"פ	1,966	3.58
סה"כ	54,981	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11,657.06	21.22
דרך מוצעת	3,186.12	5.80
מבנים ומוסדות ציבור	7,999.44	14.56
מגורים	15,044.5	27.39
מגורים מסחר ותעסוקה	4,404.78	8.02
שטח פרטי פתוח	7,438.18	13.54
שטח ציבורי פתוח	5,199.81	9.47
סה"כ	54,929.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים, לרבות שטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה.</p> <p>2. מסחר, לרבות בתי קפה ומסעדות.</p> <p>3. שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינון, נטיעות, ריהוט רחוב וכדומה.</p> <p>4. מרתפי חניה.</p> <p>5. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>6. תשתיות ומתקנים הנדסיים לטיפול במי תהום כמפורט בסעיף 6.6.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. הבינוי המוצע כולל שילוב של הבניה מלוות הדופן לאורך רחובות השלום ועליית הנוער ובניה לגובה, בגבהים משתנים כמתואר בנספח הבינוי.</p> <p>2. הבינוי כולל שטחים פתוחים וזיקות הנאה להולכי רגל כמפורט בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>3. קווי הבינוי יהיו כמפורט בתשריט. לפחות 70% מאורך חזית המבנים הפונה לרחובות דרך השלום ועליית הנוער תהיה חופפת לקו הבינוי.</p> <p>4. תמהיל יחידות דיור:</p> <p>א. סך כל יחידות הדיור המוצעות ביעוד מגורים הינו 970.</p> <p>ב. לפחות 20% מסך הדירות תהינה יח"ד קטנות (70-50 מ"ר שטח כולל לרבות ממ"ד ככל שיבנה).</p> <p>ג. שטח עיקרי ממוצע ליחידות הדיור בכל שטח התכנית לא יעלה על 85 מ"ר. תמהיל יחידות הדיור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי בהתאם להוראות הנ"ל.</p> <p>ד. לא תותר הצמדת גינות לדירות מגורים בקומת הקרקע.</p> <p>ה. 143 יח"ד מיחידות הדיור שבבעלות המדינה תהינה להשכרה לטווח ארוך, אלה ירוכזו באחד מתאי השטח למגורים.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>1. לאורך רחובות עליית הנוער ודרך השלום תוקם חזית מסחרית. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. בנוסף, יותרו חזיתות מסחריות בכל קומות הקרקע הפונות לדרכים ולשטחים ציבוריים או זיקות ההנאה.</p> <p>2. בנוסף לשימושים למסחר יותרו בקומת הקרקע מבואות ושימושים לרווחת הדיירים.</p> <p>3. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטריות של שטחי המסחר יהיו עצמאיות ונפרדות ממערכות שטחי המגורים.</p> <p>4. לאורך החזיתות המסחריות ברחובות דרך השלום, עליית הנוער וחפץ חיים תותר הקמת קולונדות בשטח המסומן בזיקת הנאה, בתנאים הבאים:</p> <p>א. רוחב הקולונדה לא יפחת מ- 4 מ'.</p> <p>ב. תרשם זיקת הנאה בתחום הקולונדות.</p> <p>ג. במידה ויוקמו קולונדות, הן תהינה מחייבות לכלל המגרשים הפונים אל הרחובות עלית הנוער ודרך השלום ופרטיהן יהיו אחידים ורציפים ויקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>ד. ריצוף שטחי הקולונדות יהיה המשכי למדרכה הגובלת, הן בגבהים והן בסוג הריצוף.</p> <p>ה. במידה ולא יוקמו קולונדות, ישמש שטח זה בזיקת הנאה, למעבר הציבור הרחב.</p>
ג	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

4.1	מגורים
	<p>מספר הקומות</p> <p>1. בכל תאי השטח בתכנית גובה הבניה מלוות הדופן הפונה לרחובות עליית הנוער ודרך השלום יהיה עד 7 קומות כולל קומת הכניסה ותשולב בה בניה לגובה כדלקמן:</p> <p>א. בתא שטח 103 מגדל בגובה עד 52 קומות.</p> <p>ב. בכל אחד מתאי השטח A104 ו-104B מגדל של עד 23 קומות.</p> <p>ג. בתאי שטח 100 ו-102 תותר הקמה של עד 9 קומות.</p> <p>2. בנוסף למספר הקומות המפורט לעיל תותר הקמת קומה טכנית ומתקנים טכניים על גגות המבנים ובלבד שיוסותרו בעיצוב חזיתות המבנים.</p> <p>3. בכל מגרשי המגורים בתחום התוכנית מספר קומות מרתף הינן בהתאם לתכנית תא/ע/1.</p> <p>גובה קומות</p> <p>1. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יפחת מ- 3.3 מ' ולא יעלה על 3.6 מ'.</p> <p>2. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין הינם כמפורט בתשריט.</p> <p>2. למרות האמור לעיל, תותר גמישות בקווי הבנין הפנימיים בכל מגרש, שאינם פונים לרחובות הסובבים ו/או לשצ"פ ובלבד שהמרווח בין המבנים לא יפחת מ 7 מ'. קווי הבנין הסופיים יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.2.</p>
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. משרדים ותעשייה עתירת ידע לרבות שטחים לרווחת העובדים.</p> <p>2. מגורים ושטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה.</p> <p>3. שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי כגון ספרייה, מוסדות קהילתיים, מרפאות וכדומה.</p> <p>4. מסחר לרבות בית קפה ומסעדות.</p> <p>5. מלונאות.</p> <p>6. שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינות, נטיעות, ריהוט רחוב וכדומה.</p> <p>7. מרתפי חניה.</p> <p>8. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>9. תשתיות ומתקנים הנדסיים לטיפול במי תהום כמפורט בסעיף 6.6.</p> <p>השימושים בתא השטח הינם בהתאם למגבלות מכוח תמ"א/4/18 כמצויין בתשריט.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתא שטח 300 קיימים שני מבנים לשימור, בנוסף להם תותר הקמה של מבנה למגורים בדופן הצפונית של המגרש כמפורט בסעיף 4.2.2.ב.</p> <p>2. בתא שטח 301 תותר בניה של עד 9 קומות למגורים, מסחר ותעסוקה.</p> <p>3. תמהיל יחידות דיור:</p> <p>א. סך כל יחידות הדיור המוצעות בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה הינו 127.</p>



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 33



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 33



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>ב. לפחות 20% מסך הדירות תהיינה יח"ד קטנות (70-50 מ"ר שטח כולל לרבות ממ"ד ככל שיבנה).</p> <p>ג. שטח עיקרי ממוצע ליחידות הדיור בכל שטח התכנית לא יעלה על 85 מ"ר. תמהיל יחידות הדיור יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי בהתאם להוראות הנ"ל.</p> <p>ד. לא תותר הצמדת גינות לדירות מגורים בקומת הקרקע.</p> <p>4. תותר הקמת קולונדות בתיאום עם מחלקת השימור בעיריית תל אביב ובתנאים הבאים:</p> <p>א. תרשם זיקת הנאה בתחום הקולונדות.</p> <p>ב. במידה ויוקמו קולונדות, הן תהינה מחייבות לכלל המגרשים הפונים אל רחוב חפץ חיים ופרטיהן יהיו אחידים ורציפים ע"פ הוראות תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>ג. ריצוף שטחי הקולונדה יעוצב כהמשך של המדרכה הגובלת בהן, הן בגבהים והן בסוג הריצוף.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>1. הוראות למבנה הדרומי לשימור - מס' 01 בתשריט התכנית:</p> <p>א. המבנה ישומר בתיאום עם מחלקת השימור בעיריית תל אביב.</p> <p>ב. לא תותר תוספת שטחי בניה למבנה זה, למעט שטחי הבניה הנדרשים לצורך התאמתו לדרישות החוק והתקנות (הסדרי נגישות, בטיחות וכדומה).</p> <p>ג. במבנה יותרו שימושים למסחר ו/או לתעסוקה.</p> <p>2. הוראות למבנה הצפוני לשימור - מס' 02 בתשריט התכנית:</p> <p>א. תותר הריסה חלקית של מבנה זה בהתאם לאחת מן החלופות הבאות: חלופה א' - הריסת חלק מהמבנה באופן שלא יעלה על שליש מאורכו. חלופה ב' - הריסת המבנה כולו למעט החזיתות המזרחית והמערבית שתהיינה לשימור. שתי החלופות יתואמו עם מחלקת השימור בעיריית תל אביב לעת הכנת תכנית עיצור אדריכלי.</p> <p>ב. החניה מתחת למבנים לשימור הינה אופציונאלית ובכפוף לחוות דעת מחלקת השימור ומהנדס העיר לגבי אי פגיעה במבנים, לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.</p>
ג	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה קומות בתחום הבניה החדשה</p> <p>1. גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ- 3.3 מ' ולא יעלה על 3.8 מ'.</p> <p>2. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>3. גובהה המדויק של קומת המסחר יקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>4. תובטח הסתרה מלאה של המערכות הטכניות על גג המבנים. חתך המערכת הטכנית יוצג ויאושר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>1. בהתאם לתכנית 507-0271700 (תא/מק/צ'י)</p> <p>2. תשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים, לרבות מתקנים לטיפול במי תהום.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בהתאם לקבוע בתכנית 507-0271700 (תא/מק/צ'י- תכנית למבנים ומוסדות ציבור)</p> <p>2. בשטח המסומן כ"הוראות מיוחדות" בתשריט התוכנית, יותר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים במפלס הרחוב. מיקום מדויק של המעבר ומאפייניו יקבעו במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.</p>



4.4 שטח ציבורי פתוח	
4.4.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. נטיעות עצים, חורשות, שדרות, גינון וכו'. 2. ריצופים וחיפוי קרקע שונים, שבילי הולכי רגל, רחבות, אופניים. 3. מעבר לרכב חירום. 4. פרגולות, מתקני משחקים ומתקני כושר, קירווי קל מעל מגרשי משחקים, התקנת ספסלים, תאורה, מופעי מים (מזרקות) וכו'. 5. תשתיות תת קרקעיות. 6. תשתיות ומתקנים הנדסיים לרבות מתקנים לטיפול במי תהום כמפורט בסעיף 6.6.
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אופי הפיתוח בתא שטח 500 יהיה ככל הניתן של טבע עירוני עם דגש על צמחייה רב שנתי עשירה ומקור מים ליצירת בתי גידול אינטנסיביים לחי והצומח המקומיים. 2. השצ"פ יפותח באופן רציף והמשכי לשטחי השפ"פ והשטחים בזיקת הנאה הגובלים בו.
ב	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>לא תותר הקמת חניות תת קרקעיות תחת שטחי השצ"פ.</p>
ג	<p>איכות הסביבה</p> <p>בתא שטח 500 תותר הקמת מתקנים הנדסיים לטיפול במי תהום בהתאם לסעיף 6.6.</p>
ד	<p>תשתיות</p> <p>בתא שטח 509 יובטח מעבר תשתיות בעומק של 4 מ' לפחות בתת הקרקע ובנוסף תובטח בקומת הקרקע רצועה ברוחב מינימאלי של 3.5 בין רחוב חפץ חיים לרחוב תוצרת הארץ, למעבר משאית לתפעול. רצועת התשתיות תפורט בתכנית העיצוב האדריכלי.</p>
4.5 שטח פרטי פתוח	
4.5.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. נטיעות עצים, חורשות, שדרות, גינון וכו'. 2. ריצופים וחיפוי קרקע שונים, שבילי הולכי רגל, רחבות, אופניים. 3. מעבר לרכב חירום. 4. פרגולות, מתקני משחקים ומתקני כושר, קירווי קל מעל מגרשי משחקים, התקנת ספסלים, תאורה ומופעי מים (מזרקות) וכו'. 5. מרתפי חניה לרבות כניסות לחניונים. 6. תשתיות תת קרקעיות. 7. תשתיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים לרבות מתקנים לטיפול במי תהום כמפורט בסעיף 6.6.
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי השפ"פ הינם מעברים ציבוריים. בשטחם תרשם זיקת הנאה לטובת כלל הציבור להולכי רגל ורכבי אופניים ותובטח אליהם גישה חופשית לכלל הציבור לאורך כל שעות היממה. 2. שטחי השפ"פ יפותחו ברצף לשטחי השצ"פ, לרחובות הסובבים ובינם לבין עצמם, ללא

4.5	שטח פרטי פתוח
	מחסומים ובהתאם להוראות סעיף 6.4.3.
ב	תשתיות בתאי שטח 505A , 505B ו 503 יובטח מעבר תשתיות בעומק 2 מ' לפחות בתת הקרקע.
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	1. מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, שבילי אופניים, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. 2. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים, לרבות מתקנים לטיפול במי תהום.
4.6.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט התכנית.
ב	איכות הסביבה לא תותר כל בליטה של המתקנים ו/או פתחי הכניסה אליהם מעבר למפלס המדרכה להולכי הרגל.
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	1. מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, שבילי אופניים, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. 2. תשתיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים, לרבות מתקנים לטיפול במי תהום כמפורט בסעיף 6.6. 3. בתא שטח 800 תותר הקמה של מרתפי חניה לשימוש מגרש 300.
4.7.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

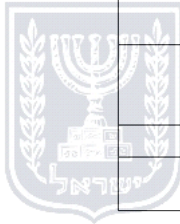
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
							מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
1128			94		11186		3196	7990	2789	100	מגורים	מגורים
					390		70	320	2789	100	מסחר	מגורים
1128	5	9	45	94	25521	13945	3266	8310	2789	100	<סך הכל>	מגורים
1080				90	10634		3038	7596	2025	101	מגורים	מגורים
					949		190	759	2025	101	מסחר	מגורים
1080	5	7	38	90	21709	10125	3228	8355	2025	101	<סך הכל>	מגורים
1128				94	11151		3186	7965	2789	102	מגורים	מגורים
					320		60	260	2789	102	מסחר	מגורים
1128	5	9	45	94	25416	13945	3246	8225	2789	102	<סך הכל>	מגורים
4368				364	43180		12337	30843	2429	103	מגורים	מגורים
					811		160	651	2429	103	מסחר	מגורים
4368	5	52	200	364	56135	12145	12497	31494	2429	103	<סך הכל>	מגורים
1968				164	19639		5611	14028	2504	104A	מגורים	מגורים
					751		125	626	2504	104A	מסחר	מגורים
1968	5	23	95	164	32910	12520	5736	14654	2504	104A	<סך הכל>	מגורים
1968				164	19639		5611	14028	2504	104B	מגורים	מגורים
					751		125	626	2504	104B	מסחר	מגורים
1968	5	23	95	164	32910	12520	5736	14654	2504	104B	<סך הכל>	מגורים
1128				94	9507		2659	6848	3169	300	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
					4754		1233	3521	3169	300	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
					1589		205	1379	3169	300	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1128	5	25	102	94	31690	15845	4097	11748	3169	300	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
396				33	3774		939	2835	1258	301	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה

מ"ר) העיקרי לשטח מרפסות-	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
							מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי שרות					
						1874		486	1388	1258	301	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
						642		64	578	1258	301	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
396	5	9	45	33		12580	6290	1489	4801	1258	301	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
	5					4590	4590			918	501		שטח פרטי פתוח
	5					3210	3210			642	502		שטח פרטי פתוח
	5					9415	9415			1883	503		שטח פרטי פתוח
	5					7160	7160			1432	504		שטח פרטי פתוח
	5					3310	3310			662	505A		שטח פרטי פתוח
	5					5560	5560			1112	505B		שטח פרטי פתוח
	5					3895	3895			779	506		שטח פרטי פתוח
	5	10				31996	39995	7999	23997	7999	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5					9702	9702			2283	800	חניון	דרך מוצעת
						(1)	(1)	(1)		4742	500	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. קווי בניין בהתאם לתשריט התכנית.
- ב. כל שימוש אחר בשטחים המיועדים למרפסות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ג. במידה ויוקמו קולונדות שטחיהן יוספו מעבר לסך שטחי השירות המפורטים לעיל ולא ניתן יהיה לנצלם לשימושים אחרים. סה"כ שטחים מותרים לקולונדות עד 5000 מ"ר.
- ד. בנוסף למספר הקומות המפורט לעיל, תותר הקמת קומה סכנייה או מתקנים סכניים על גג המבנים. תוספת קומות מעבר להוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ה. במגרשי המגורים תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים במידה ויוקמו ממ"קים ובלבד שסך השטחים העל קרקעיים לא ישתנה.

ו. השטחים המותרים לבניה בתא שטח 200 ביעוד מבני ומוסדות ציבור נקבעו בהתאם לתכנית 507-0271700 "תא/מק/יצי".

ז. שטחי הבניה המפורטים בתא שטח 300 כוללים את שטח המבנים לשימור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת שטחי שירות עבור מתקן הנדסי לטיפול ולסינון מים יהיה בתיאום עם מהנדס העיר בהתאם לסעיף 6.6.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי הועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.2.
2. ביצוע התכנית המשולבת לשאיבה ולטיפול במי תהום ובגזים העולים מהם כפי שתקבע רשות המים וקבלת אישור רשות המים על ביצועה והפעלתה.
3. קבלת אישור רשות המים לשאיבת מים, הטיפול בהם ופינויים בזמן העבודה על פי כל דין ובהתאם לחלופת הטיפול הנדרשת.
4. אישור המשרד להגנת הסביבה, רשות המים והרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב לתכנית לטיפול בקרקע ובגזי קרקע. התכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
 - א. התכנית תסתמך על עקרונות הנוהל למיגון הבנייה במרחב תע"ש מגן של הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב מיום 11.10.2001, ולהנחיות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.
 - ב. תכנון וביצוע נוהל בדיקת קרקע מאזור פני מי התהום לבחינת יעד הפינוי וצורת הטיפול.
 - ג. ביצוע סקר היסטורי, סקר קרקע וטיפול בקרקע מזוהמת על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה באזור המפעל שברחוב עליית הנוער.
 - ד. בחינת החלופות ובחירת החלופה המועדפת לטיפול בגזי הקרקע כגון: מערכות שאיבה לגזי הקרקע, מערכות אוורור אקטיביות ופסיביות, טיפול בהחדרת מעודדי פעילות ביולוגית בתת הקרקע.
- ה. אישור הועדה המקומית למפרט איטום- ליסודות ולמבנים.
 - ו. אישור הועדה המקומית לנושא הגנה על יסודות המבנים מפני קורוזיה.
 - ז. פירוט האמצעים הנדרשים לצורך הגנה על העובדים בזמן עבודות הבנייה - על פי הנחיות המשרד המוסמך.
 - ח. היתר בנייה יכלול נוהל לניטור מי תהום לאורך זמן, על פי הנחיות רשות המים.
 - ט. יש לקבוע בתכליות המותרות במרתפים כי לא יותרו שימושים עיקריים ו/או מושכי קהל ו/או מחייבי שהות ארוכה.
 - י. יש לקבוע כי לא יותרו חדרי שנאים, אלא במרתפי המבנים.
5. תנאי להיתר בניה במגרשים המשיקים לחדרי הקידוח יהיה תיאום הפרטים הנדרשים בין מרתפי החניה לחדרי השאיבה והקידוחים ככל שקיימים בשטח.
6. תנאי למתן היתר בניה למגדל מעל 20 קומות בכל מתחם - קבלת היתר לבניה צמודת הדופן, החצר הפנימית והשפי"פ הכלול במתחם.
7. הבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם עיריית תל אביב-יפו.
8. חתימת היזם על הסכם מול עיריית תל אביב-יפו לנושא ביצוע ותחזוקת השטחים הפתוחים בתכנית.
9. הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור בכלולים בבקשה להיתר, בלשכת רישום המקרקעין.
10. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחי להתקנת סימוני יום/לילה לבטיחות הטיסה והקמת עגורן.
11. תנאי להגשת בקשה להיתר בתא שטח 300, הינו הכנת תיק תיעוד למבנים לשימור בתחום תא השטח ותיאום מול מחלקת השימור בעיריית תל אביב.
12. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חתימה על הסכם מול עיריית תל אביב לנושא הקצאת יחידות הדיור להשכרה לטווח ארוך.
13. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת התייחסות רשות התעופה האווירית (רת"א) לתוכנית ואישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

<p style="text-align: right;">עיצוב אדריכלי</p>	<p style="text-align: center;">6.2</p>
<p>כאמור לעיל תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הועדה המקומית בקני"מ 500:1 לפחות לכל שטח התכנית או לחלק ממנה. התכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. העמדת מבנים, מיקום כניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי כניסות קובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה מבנים, נסיגות בקומות העליונות, חתכים וחזיתות עקרוניים, חזיתות מסחריות, חומרי גמר, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול.</p> <p>ב. קביעת קווי בניין סופיים בכפוף להוראות סעיף 4.1.2 ד'.</p> <p>ג. עבודות פיתוח ונוף, בתי גידול, נטיעות עצים בוגרים וכן שימור עצים, עבודות תשתית, פיתוח שצ"פים, פתרון החדרה והשהיית מי נגר עילי, סידורי תנועה וחניה עקרוניים, שבילי אופניים, מתקני משחק וכדומה. שלבי פיתוח נוף ביחס לשלבויות הבינוי וכל פרט אחר אשר ידרש ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ד. תכנית הפיתוח תכלול תיאום בין מפלסי הפיתוח למפלסי הכניסות למתקנים הנדסיים לצורך טיפול במי התהום, שהוקמו טרם הגשת התכנית.</p> <p>ה. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה. קביעת מיקום רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חרום. קביעת מערך הדרכים התת קרקעי, מיקומן הסופי של רמפות הכניסה ומספרן והגישה לכלי רכב למגרשים השונים, בכפוף להוראות סעיף 6.10.</p> <p>ו. מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה ומעברים לציבור, למעבר כלי רכב ולמעבר תשתיות במפלסי הפיתוח ובתת הקרקע.</p> <p>ז. התייחסות למבנה לשימור בתא שטח 300, לרבות אופן שילוב מבנה המגורים במגרש ופריסת השימושים.</p> <p>ח. התייחסות לעיצוב החזית החמישית של המבנים לרבות הסתרתן המלאה של המערכות הטכניות וניצול השטחים הפנויים על גגות הבניה מלוות הדופן. גובה הקומות הטכניות יקבע ע"פ חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ויבטיח את הסתרתן המלאה של המערכות. בבניה מלוות הדופן, תתוכנן הסתרה של המתקנים הטכניים על הגג. יתרת שטח הגג העליון אשר אינה מנוצלת למתקנים טכניים תטופל ותתוכנן כחזית חמישית. תותר הקמת מערכות סולריות על גגות המבנים בתנאי שישולבו בעיצוב החזית החמישית.</p> <p>ט. 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 בזה. הכל בהתאם להנחיות הועדה המקומית והנחיות מהנדס העיר התקפות בעת הכנת התכנית.</p> <p>י. התכנית תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית המצורפת לתכנית.</p> <p>יא. התכנית תכלול התייחסות לשלבויות ביצוע השטחים הציבוריים הכלולים בכל מתחם ומתחם, על מנת להבטיח את פיתוחם הרציף.</p> <p>יב. תנאי לאישור תוכנית העיצוב יהיה הכנת תיק תיעוד מקדים למבנים לשימור.</p>	
<p style="text-align: right;">תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p style="text-align: center;">6.3</p>
<p>1. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.</p> <p>2. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p>	



6.4

הוראות פיתוח

1. כל השטחים הפתוחים במפלס הרחוב מיועדים למעבר או שהיית הולכי רגל והם יפותחו ברצף בינם לבין עצמם ובינם לבין הרחובות הסובבים (חפץ חיים ותוצרת הארץ) ללא גדרות ומחסומים. הפיתוח הנופי יהיה המשכי ורציף בכלל המתחם.
2. בשטחים הפתוחים יותרו גינון, מתקני משחק, ריצוף וריהוט חוץ, קירוי קל, אלמנטי מים ואלמנטי פיתוח שונים.
3. גינון על גבי החניון התת קרקעי במגרשים יהיה על מצע מנותק איכותי (פרלייט או שווה ערך) עומק המילוי לא יפחת מ 1.5 מ' ולכל עץ יהיה בית גידול של 15 מ"ק אדמה לפחות. יש לשמור על רציפות בתי הגידול.
4. בתחום התכנית ישתלו עצים בוגרים בקוטר 4" לפחות.
5. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.
6. עצי הרחוב יושקו במערכת השקייה מבוקרת וקבועה. תכנית הנטיעות תהייה בהתאם להנחיות מהנדס העיר/מחלקת שפ"ע לעת מתן היתר הבניה.
7. בנוסף לאמור לעיל, בשטחי השפ"פ, זיקת ההנאה והוראות מיוחדות המהווים המשך לרחובות תוצרת הארץ וחיי אדם יחולו ההוראות הבאות:
 - א. יפותחו שבילי אופניים
 - ב. צירי ההליכה לאורך הדרך ירוצפו תוך שילוב ריהוט רחוב, תאורה ושדרות עצים.

6.5

איכות הסביבה

1. תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו בהתייחס, בנוסף למפורט בסעיף 6.1, לנושאים הבאים:
 - א. עמידה בהנחיות עיריית תל אביב לבניה ירוקה והנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה.
 - ב. הגשת חוות דעת סביבתית לעניין הצללות והשפעת הבינוי על משטר הרוחות מסביבו. חוות הדעת תתבסס על הדו"ח הסביבתי לתכנית זו ותפרט את האמצעים שיש לנקוט למניעת מטרדים. תנאי להוצאת היתר בניה בכל מתחם הינו הטמעת האמצעים למיתון רוח שנקבעו.
 - ג. הצגת פתרון מערכות האוורור במבנים, בתיאום ובאישור הרשות לאיכות הסביבה. לא יותר מיקום פתחי האוורור של המבנים ומערכותיו לכיוון שטחים המשמשים את הולכי הרגל במפלס הקרקע. פתחי אוורור החניונים וכן מנדפים לבתי אוכל יותרו בגג המבנים בלבד.
 - ד. פתרונות לפינוי פסולת בניין, אצירת אשפה לרבות מחזור, שפכים והפרדתם יהיו חלק מהתנאים למתן היתר בנייה, ויערכו על פי תקנות החוק וההנחיות של המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומנהל ההנדסה כפי שיהיו באותה העת.
- ה. תנאי למתן היתר בניה בתחומי דרך - תאום עם אגף שפ"ע בעיריית תל אביב בנושא עצים לשימור ו/או העתקה ו/או עקירה למעט עצים המיועדים להעתקה או עקירה בגין שינויים גיאומטריים בתנועת כלי רכב.
- ו. 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.
- ז. ביצוע בדיקה של מפלסי הרעש החזויים במבנים המתוכננים, בהתבסס על תכניות מפורטות של המבנים ושל הכבישים, לאישור על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. בהתאם לבדיקה, ייקבעו במידת הצורך האמצעים האקוסטיים הנחוצים.
- ח. הטמעת הנחיות לתכנון מיטבי המאפשר קבלת אוויר צח על ידי הפניית פתחים בקומות הנמוכות לכיווני אוויר אשר אינם פונים למערכת הדרכים הראשית. לאישור היחידה הסביבתית

<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.5</p>
<p>בעיריית תל אביב. מערכות מיזוג אוויר השואבות אוויר יותקנו בגובה המבנה, ולא מהצד הפונה לכביש, ככל שקיימת טכנולוגיה מוכחת למבני מגורים. ט. במידה ויווצרו עודפי עפר, הם יפוננו לאתרי שפיכה מורשים או לאתרי מילוי מבוקר, בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.6</p>
<p>1. תותר הקמת חדרי קידוח לטיפול במי תהום בתאי שטח 801 ו 500. הקמת מתקנים לטיהור גזי הקרקע תותר בכל תאי השטח - על פי תכנית שתאושר על ידי רשות המים והביוב. 2. פתח הכניסה לחדרי הקידוח לא יעלה על 1.5X1.5 מטר ולא יבלוט ממפלס הפיתוח. 3. תנאי להיתר בניה במגרשים המשיקים לחדרי הקידוח יהיה תיאום הפרטים הנדרשים בין מרתפי החניה לחדרי השאיבה והקידוחים ככל שקיימים בשטח. 4. תותר תוספת שטחים בכל תחום התכנית להקמת מתקנים הנדסיים לטיפול ולסינון מים, ככל שידרשו ובתיאום עם מהנדס העיר.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה בכל מתחם - הכנת דו"ח סקר עצים מפורט לעצים הנכללים באותו המתחם. כל זאת בתאום עם אגף שפ"ע בעיריית תל אביב, על בסיס סקר העצים שבוצע וחוות דעת פקיד היערות. 2. תנאי למתן היתר בניה בכל מתחם מגורים - תאום עם אגף שפ"ע בעיריית תל אביב בנושא עצים לשימור ו/ או עצים לשימור באמצעות שמירת תנאי מחיה ו/או עצים להעתקה לשצ"פים באתר או לאתר אחר.</p>	
<p>זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p>	<p>6.8</p>
<p>1. תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התכנית. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם, מעבר רכב בשטחים אלה יותר לרכב חירום בלבד. 2. השטח יפותח כשטח ציבורי פתוח לעניין הפיתוח הגנני, ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל, בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי. 3. בשטח המסומן בזיקת הנאה יש לאפשר מעברים לרכב חרום. 4. בין המגרשים השונים תירשם זיקת הנאה החדית למעבר תשתיות.</p>	
<p>זכות מעבר לרכב סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p>	<p>6.9</p>
<p>1. תרשם זיקת הנאה למעבר רכב בשטחים המסומנים בתשריט התכנית. 2. בנוסף לסימון זיקת ההנאה לרכב, בין המגרשים השונים תרשם זיקת הנאה החדית למעבר כלי רכב בקומת המרתף העליון ובהתאם לתוכנית העיצוב האדריכלי. מיקום סופי של הכניסות, הדרכים ובהתאם לסימון זיקות ההנאה, יקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.</p>	
<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p>6.10</p>
<p>1. מספר מקומות החניה יקבעו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובתוספת 15% חניות אורחים לשטחי המגורים. 2. יוקמו שבילי אופניים לאורך הרחובות עלית הנוער ודרך השלום ובנוסף, בשטחים המסומנים</p>	



6.10 דרכים תנועה ו/או חניה	6.10
<p>בזיקת הנאה בשפ"פ בהמשך הרחובות תוצרת הארץ וחיי אדם.</p> <p>3. כל שטחי האשפה, פריקה וטעינה יהיו תת קרקעיים.</p> <p>4. כל היציאות והכניסות לחניונים להולכי רגל, לרבות מדרגות מילוט ומעליות יהיו בתחום המבנים ובתחום קווי הבניין.</p> <p>5. לא תותר הקמת כניסה ויציאה לכלי לרכב לחניונים מדרך השלום. רמפות הגישה תהינה משותפות למספר תאי שטח, בהתאם למתחמי המימוש ולנספח הבינוי. בסמכות מהנדס העיר לשנות את מספר הכניסות לכלי רכב ומיקומן, במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי או היתר הבניה.</p> <p>6. בכל תחום התכנית, תותר הקמת רמפות כניסה ויציאה לחניונים לפני פיתוח המגרש, על מנת לאפשר גישה ופיתוח למגרשים הסמוכים להם אין רמפה עצמאית.</p>	

6.11 הפקעות לצרכי ציבור	6.11
<p>1. השטחים בתחום השטח המסומן לאיחוד וחלוקה והמיועדים למבנה ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא</p> <p>2. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.</p>	

6.12 איחוד וחלוקה	6.12
<p>1. התוכנית קובעת שני מתחמים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה כמפורט בטבלאות ההקצאה והאיזון ובהתאם למסומן בתשריט התכנית.</p> <p>2. כל מתחם לאיחוד וחלוקה יבוצע בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהסכמת הבעלים ו/או ללא הסכמת הבעלים ויירשם לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>3. שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה, המצוינים בטבלאות הקצאה, ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות בשטח והכנת התצ"ר. שינויים אלה לא יחשבו כשינוי לתכנית.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ניתן לממש את התכנית בהתאם לחלוקה על פי מתחמים כפי שמופיע במפת המתחמים שבנספח הבינוי. הוראות באשר לשלביות הביצוע יקבעו בתכנית העיצוב.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הנו 20 שנים מיום אישורה.