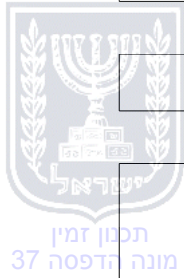


הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 3001

שכונת אשכול, שדה דב



מחוז
מרחב תכנון מקומי
תל-אביב
תל אביב-יפו
תכנית מועדפת לדיור
סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

החוק לקידום הבנייה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום

17/02/2021

לאשר את התכנית

19/05/2021

יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית שכונת אשכול בשדה דב הינה אחת משלוש תכניות ברובע שדה דב המפרטות את תכנית המתאר המקומית לשדה דב (תא/4444). התכנית המתארית מציבה את התשתית התכנונית להקמת רובע מגורים חדש באזור שדה דב.

התכנית קובעת שכונת מגורים חדשה הכוללת 4,844 יח"ד בבניה עירונית מעורבת שימושים בצפיפות ממוצעת של 54 יח"ד/ד' מגורים נטו.

התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר תל אביב יפו וליצירת קישוריות חזקה בין השכונה והרובע לסביבתם והיא מטמיעה עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים.

בלב השכונה ממוקם גן מרכזי הקרוי "החדר העירוני". רחובותיה הראשיים של השכונה מקשרים בין הגן לבין רצועת הפעילות העירונית הראשית של הרובע הוא רחוב אבן גבירול הגובל בשכונה ממערב. ברחובות הראשיים המקיפים את הגן המרכזי וברחובות המקשרים לרחוב אבן גבירול, כוללות החזיתות קולונדה המרחיבה את מרחב הולכי הרגל. "החדר העירוני" מקושר לשכונות הקיימות והמתוכננות במערכת שבילים רחובות ושטחי ציבור פתוחים נגישים לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

בחלקה המערבי כוללת השכונה בינוי סביב גן שכונתי נוסף, המעוצב כגן פנימי שקט, המוקף חזית מגורים ומבני ציבור.

גבולה הצפוני של השכונה מהווה רחוב המחבר בין רחוב לוי אשכול לרחוב אבן גבירול, לאורכו מתוכננת רצועת מבני ציבור וכן פארק רחבי המובילים מערבה. המערך העשיר והמגוון של שטחים פתוחים בשכונה, גינות ליד סף הבית וכיכרות עירוניות, משולב במערך ניהול מי נגר בשכונה. מערך הרחובות, יחד עם השדרה, הגנים, השבילים שבין מגרשי המגורים וכן מעברים בתוך המבנים עצמם, משלים רשת מלאה של מעברים והליכתיות ורכיבה לכל אחד מאזורי השכונה, ולמרחמי הבינוי שסביבה.

הבינוי בשכונה מבוסס על בלוקים עירוניים המכילים שלושה טיפוסים מבנים: בניה מרקמית המפנה לרחוב חזית פעילה, בשילוב בניה של מבנים בגובה 16 קומות ובניה מיגדלית בגובה של עד 41 קומות. הבינוי כולל מגוון יחידות דיור, במגוון גדלים וצורות מגורים וכן מאות יחידות דיור בהישג יד, מתוך ראייה שמגוון תושבים הינו אחד המרכיבים הנחוצים ליצירת עירוניות חיה ומתוך רצון לקדם שוויון חברתי בעיר.

התכנית סמוכה לקו הרכבת הקלה העתיד לעבור ברחוב אבן גבירול (הקו הירוק). בהסתמך על כך, התכנית מבוססת על תחבורה ציבורית מבחינת מאפייני הרחובות ותקני החניה ומפחיתה את תלות תושביה ומבקריה ברכב הפרטי. עיצוב הרחובות הינו בדגש על תנועת הולכי הרגל, רוכבי אופניים ועצים המאפשרים הצללתם של הרחובות ועיצובם.

בהמשך לאמור בתכנית המתאר לרובע זה תא/4444, קיים דגש מרכזי בתכנון השכונה על פיתוח בר קיימא: השכונה המוצעת מבוססת על התאמה להצללות הצפויות ולמשטר הרוחות, וכוללת פתרונות תשתית מתקדמים כגון מערכת אשפה פניאומטית, מערכת להשבת מים אפורים, ייצור אנרגיה מתחדשת, מערך אנרגיה המבוסס על גז טבעי, בנייה לפי תקן בנייה ירוקה ועוד. בהקשר זה נחשב תכנון השכונה לתכנון חדשני ובר קיימא כחלק ממכלול רובעי שלם.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת אשכול, שדה דב

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

תמל/ 3001

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

340.685 דונם

שטח התכנית

1.2

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית

תכנית מועדפת לדיור

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	179864
קואורדינאטה Y	668094

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בצומת הרחובות ש"י עגנון ולוי אשכול בתל אביב, באזור בו ממוקם טרמינל שדה התעופה "שדה דב".

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
		אשכול לוי	תל אביב-יפו

צפון מערב תל אביב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
22, 79, 81, 83, 85, 87, 125, 142-149, 157, 264, 281, 316	6, 15, 124, 150, 155-156, 164-173, 175-181, 198-205, 208-210, 219, 221-223, 226, 228, 232, 237-238, 240, 242-243, 246, 249, 253, 257, 260, 312, 314, 324, 329, 331, 349	חלק	מוסדר	6634
187		חלק	מוסדר	6648
4, 19-20		חלק	מוסדר	6885
29, 204	31-32, 34-35, 38, 45-47, 72-74	חלק	מוסדר	6896
23		חלק	מוסדר	6900
	3	חלק	מוסדר	7186

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות



לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/10/2017	214	7597	שינוי ייעודי הקרקע בדופן הצפונית של רחוב ש"י עגנון ובדופן המזרחית של רחוב אבן גבירול. בכפוף לסעיף 6.8 בתתל 71ג.	שינוי	תתל/ 71 / ג
18/07/2016	8757	7304	תכנית זו כפופה לתכנית 507-0271700 למעט להוראות בעניין: קו בניין צידי ואחורי, אשפה, מרתפים, ולמעט מגרשים 401-404 המיועדים לדיור בהישג יד.	כפיפות	507-0271700

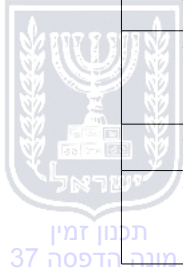


1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יאיר אביגדור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יאיר אביגדור		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב סטאטוטורי מאושר	01: 39 20/03/2019	ברני גטניו	31/12/2018	1	1: 1250	רקע	קומפילציה
לא	נספח תשריט מצב מוצע על מצב מאושר	10: 59 12/05/2021	רון כנורי	12/05/2021	1	1: 2500	רקע	קומפילציה
לא	נספח בינוי - תכנית	10: 57 12/05/2021	רון כנורי	12/05/2021	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - חתכים	12: 37 16/07/2019	רון כנורי	16/07/2019		1: 1000	מנחה	בינוי
לא	נספח נוף - סכמות	12: 55 16/07/2019	שלומי זאבי	16/07/2019	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - תכנית	13: 19 07/04/2021	שלומי זאבי	07/04/2021	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - חתכים	13: 16 07/04/2021	שלומי זאבי	07/04/2021	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	13: 20 07/04/2021	אסיה פפרנו	07/04/2021		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - תחבורה ציבורית	12: 59 16/07/2019	אסיה פפרנו	09/07/2019		1: 5000	מנחה	תנועה
לא	נספח כבישים - תכנית	13: 01 16/07/2019	אריה לבנטן	16/07/2019	1	1: 1250	מנחה	פיתוח תשתית
לא	נספח כבישים - חתכים	13: 02 16/07/2019	אריה לבנטן	09/07/2019	1	1: 1250	מנחה	פיתוח תשתית
לא	נספח עבודות עפר	13: 05 16/07/2019	אריה לבנטן	16/07/2019	1	1: 1250	מנחה	פיתוח תשתית
לא	נספח חפירה למרתפים	13: 10 16/07/2019	אריה לבנטן	16/07/2019		1: 1250	מנחה	פיתוח תשתית
לא	נספח תשתיות - תכנית	13: 23 07/04/2021	מאיר סבג	07/04/2021	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	נספח תשתיות - חתכים	13: 24 16/07/2019	מאיר סבג	09/07/2019	1	1: 100	מנחה	תשתיות
לא	נספח ניהול מי נגר	13: 35 16/07/2019	שמואל בדולח	09/07/2019	1	1: 1250	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניהול מי נגר - חוברת	13: 24 07/04/2021	שמואל בדולח	07/04/2021	32		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ביוב	13: 17 07/04/2021	שמואל בדולח	07/04/2021	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	13: 51 16/07/2019	שמואל בדולח	09/07/2019	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח מים וביוב - חוברת	13: 54 16/07/2019	שמואל בדולח	30/04/2019	11		מנחה	מים
לא	נספח סביבתי	22: 52 06/05/2021	רבקה חוצן	06/05/2021	263		מנחה	סביבה ונוף

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח אנרגיה - חוברת	13: 24 07/04/2021	אהרון בר דב	07/04/2021	5		מנחה	תשתיות
לא	נספח תכנון פינוי ושינוע אשפה פניאומטי - חוברת	14: 02 16/07/2019	שמואל ליפשיץ	07/07/2019	17		מנחה	תשתיות
לא	נספח פרוגרמה - חוברת	14: 02 16/07/2019	חיים פיאלקוף	01/07/2019	8		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	טבלת הקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה - כולל נספחים	13: 25 07/04/2021	יוני צירניאבסקי	07/04/2021	110		מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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
מרחב עיסקי ת"א	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)		03-7632073		gilit@land. gov.il
	מייצג בא כח	מייצג בא כח		המנהלים מטעם ביהמ"ש לניהול הגוש הגדול	תל אביב- יפו	(2)		03-6092753		rachel@zala w.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : בגין 125.

(2) כתובת : צייטלין 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)		03-7632073		gilit@land.gov.il
פרטי			המנהלים מטעם ביהמ"ש לניהול הגוש הגדול	תל אביב- יפו	(2)		03-6092753		rachel@zalaw.co.il

(1) כתובת : בגין 125.

(2) כתובת : צייטלין 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יאיר אביגדור	60727	יאיר אביגדור- אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	מזור	המייסדים	13	03-9773090		office@minadd.com
ניהול הפרויקט	יועץ	מירב לוי		יאיר אביגדור- אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	מזור	המייסדים	13	03-9773090		office@minadd.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	שלומי זאבי	35994	תכנון נוף בע"מ	מזור	המייסדים	13	03-9773090		office@minadd.com
אדריכל	אדריכל	רוגן כנורי	115496	יאיר אביגדור- אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	מזור	המייסדים	13	03-9773090		office@minadd.com
	יועץ תחבורה	אסיה פפרנו		מ.תן הנדסת תחבורה ותנועה	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919		asia@matan-eng.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מיכאל צ'צ'ל		ILM הנדסה ובטיחות	תל אביב- יפו	ארלוזורוב	157	03-9068377		ilm.safety@gmail.com
מהנדס כבישים	יועץ תחבורה	אריה לבנטון	6622	אלתן הנדסה אזרחית 2002 בע"מ	רמת גן	הבוניים	2	03-5751755		mail@eltan-eng.co.il
	יועץ סביבתי	רבקה חוצן		אדמה	שהם	(1)		03-9739911		rivka@adamma.co.il
תכנון סביבתי	יועץ סביבתי	רון קליק		יוזמות למען הסביבה	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		office@yozmot-sviva.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תכנון בר קיימא	יועץ סביבתי	אביעד שר שלום			תל אביב- יפו	ברנדיס	47	03-5188961		sarshalom.avi ad@gmail.co m
תיאום תשתיות	יועץ תשתיות	מאיר סבג	106494	מרום תובל- ייעוץ ניהול והשקעות	רמת גן	שלם	3	077-4600788		meir@marom -tuval.co.il
מים, ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	06533	ח.ג.מ מהנדסים יועצים ומתכננים	נתניה	גבורי ישראל	7	073-7903900		shmulik@hg m-eng.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אהרון בר דב		בר דב הנדסה וניחול בע"מ	פתח תקוה	גליס	9	073-2486900		aharonb@bar doveng.com
אשפה פניאומטית	יועץ תשתיות	שמואל ליפשיץ		ESD	נתניה	גבורי ישראל	10	09-7733160		mail@esd- env.com
פרוגרמה	יועץ כלכלי	חיים פיאלקוף			ירושלים	שכטמן יוסף	106	02-5861913		cfialk@gmail .com
שמאי	שמאי	יוני צירניאבסקי	1763	צירניאבסקי שמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	סוטין	19	03-6954097		yonicher@g mail.com
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		danal@datam ap.com

(1) כתובת : אגוז 6.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
בלוק עירוני	קבוצת מגרשים המיועדים לבינוי הכוללים שטח פתוח ותחומים על ידי שטחי ציבור המצויים במתחם תכנון אחד.
דיוור בהישג יד (דב"י)	דיוור בהישג יד על שטחי ציבור בבעלות עירונית, ע"פ סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
דוירית	חדר או חדרים שהם חלק מיחידת דיוור ראשית, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדוירית לא יעלה על 25 מ"ר. 2. הדוירית תתבסס על יחידת הדיוור לרבות פתרון המיגון. 3. הדוירית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיוור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011.
חזית מסחרית	חזית פעילה לרחוב הכוללת בין השאר שימושי מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי ומבני ציבור שיהיו בעלי זיקה ישירה לרחוב באמצעות ריבוי שימושים, כניסות ושקיפות החזיתות.
יחידות דיוור בינוניות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 61-85 מ"ר כולל פתרון המיגון. לא כולל מרפסות.
יחידות דיוור גדולות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא 86 מ"ר ומעלה כולל פתרון המיגון. לא כולל מרפסות.
יחידות דיוור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-60 מ"ר כולל פתרון המיגון. לא כולל מרפסות.
יחידת תכנון	שטח רציף שגבולותיו הוגדרו בנספח הבינוי של תכנית זו ואשר בענייננו תוכן תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
מפלס כניסה קובעת	מפלס המבנה כפי שמופיע בתכנית הבינוי.
מרכז לוגיסטי מקומי	מרכז לצרכי פריקה וטעינה, שינוע ואחסון סחורות ומוצרים ופסולת מיחזור עבור כלל אזורי השכונה וממנה (last mile).
רחוב עירוני ראשי	רחוב בתחומו חלה חובת קומת קרקע פעילה: רחוב אבן גבירול, שדרה 1, שדרה 2, שדרה 3.
תכניות הנדסיות לביצוע	תכנית הנדסית לביצוע הכוללת תכנון מפורט של התשתיות לביצוע.
תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח	תכנית לאחת מיחידות התכנון אשר אישורה יהווה תנאי להגשת היתר בניה בתחומי אותה יחידה.

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**

תכנון מפורט של השכונה הדרום מזרחית ברובע העירוני כפי שהוגדר בתכנית המתאר המופקדת לרובע שדה דב תא/4444, יחד עם שתי השכונות האחרות ברובע, תהווה השכונה חיבור למרקם העירוני הקיים והמתוכנן בעיר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פירוט במערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהם: מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותיירות, מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ותיירות, מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
2. קביעת זכויות בנייה למגורים בהיקף של 4844 יח"ד, מתוכן 4,176 יח"ד סחירות ו-668 יח"ד דב"י תמהיל יחידות הדיור הסחירות יהיה 25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות ו-50% יח"ד גדולות.
3. קביעת זכויות בנייה למסחר בהיקף של כ-45 אלף מ"ר מסחר, וכן זכויות בנייה לתעסוקה בהיקף של כ-146 אלף מ"ר תעסוקה וזכויות בנייה למלונאות בהיקף של כ-30 אלף מ"ר.
4. קביעת שטחים ציבוריים בנויים בתחום מגרשים ביעודים תעסוקה ומסחר, תעסוקה מסחר ותיירות, מגורים ומסחר ו-מגורים מסחר ותיירות.
5. קביעת הוראות שיאפשרו את הפעילות האורבנית לאורך המשך רח' אבן גבירול כרחוב עירוני ראשי, ובכלל זה רצף של חזיתות פעילות ומסחריות, קביעת אזורי תעסוקה ומלונאות, ריכוז פעילות סביב תחנות הרק"ל, ורצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים לאורכה ולרוחבה של השכונה.
6. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
7. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
8. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה המבנים וגובה קומה מינימלי.
9. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי, כולל הנחיות לסטוים (קולונדה) ולחזיתות מסחריות.
10. קביעת הוראות לתכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח למתחמי תכנון.
11. קביעת הוראות להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.
12. קביעת עקרונות בניה, פיתוח והנחת תשתיות, התואמים אמות מידה של בניה ופיתוח מקיימים, כולל קביעת הוראות המחייבות פיתוח מקורות אנרגיה מתחדשת, שימור מי נגר ושימוש במים אפורים.
13. קביעת הוראות המאפשרות שימושים זמניים במגרשים לצרכי ציבור.
14. סימון מבנים לפינוי והריסה.
15. קביעת תנאים להגשת היתר בניה.
16. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.



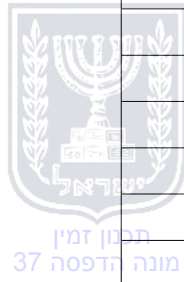
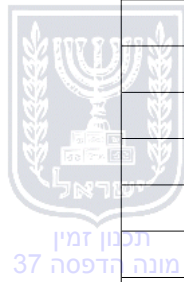
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	411 - 401
שטח ציבורי פתוח	610, 608 - 601
ככר עירונית	502, 501
דרך מאושרת	832 - 820
דרך מוצעת	810, 808 - 802
מגורים ומסחר	111 - 108, 106, 103 - 101
מגורים מסחר ותיירות	107, 105, 104
מסחר ותעסוקה	306 - 303
מסחר תעסוקה ותיירות	302, 301
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	829
גבול מגבלות בניה	ככר עירונית	502
גבול מגבלות בניה	מגורים ומסחר	111
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	306
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	827, 823, 822, 820
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	805
דרך / מסילה לביטול	ככר עירונית	502
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	407, 404
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	110, 108
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	306 - 303
דרך / מסילה לביטול	מסחר תעסוקה ותיירות	301
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	610, 604
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	701
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	826
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	806, 805, 803
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	404 - 401
הנחיות מיוחדות	מגורים ומסחר	108
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	610
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	822
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	804, 803
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור	408 - 405
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	411, 410, 408 - 401
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	111 - 108, 106, 103 - 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותיירות	107, 105, 104
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	306 - 303
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ותיירות	302, 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דרך מוצעת	804 ,803
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	411 - 401
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	111 - 108 ,106 ,103 - 101
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותיירות	107 ,105 ,104
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	306 - 303
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ותיירות	302 ,301
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	607 ,601
להריסה	דרך מאושרת	832 - 830 ,824 ,822
להריסה	דרך מוצעת	808 ,806 - 803
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	410 - 406 ,404 - 401
להריסה	מגורים ומסחר	106 ,103 - 101
להריסה	מגורים מסחר ותיירות	107 ,105 ,104
להריסה	מסחר ותעסוקה	305 - 303
להריסה	מסחר תעסוקה ותיירות	302 ,301
להריסה	שטח ציבורי פתוח	608 - 605 ,603
סטיו	דרך מוצעת	804 ,803
סטיו	מבנים ומוסדות ציבור	409 - 401
סטיו	מגורים ומסחר	111 ,109 ,108 ,106 ,103 - 101
סטיו	מגורים מסחר ותיירות	107 ,105 ,104
סטיו	מסחר ותעסוקה	306 - 303
סטיו	מסחר תעסוקה ותיירות	302 ,301
סטיו	שטח ציבורי פתוח	607 ,604
קו בנין עילי	דרך מוצעת	804 ,803
קו בנין עילי	ככר עירונית	501
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	111 ,109 ,108 ,106 ,103 - 101
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותיירות	107 ,105
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	304
קו בנין עילי	מסחר תעסוקה ותיירות	302
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	606
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	832 - 820
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	810 ,808 - 802
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	502 ,501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	411 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	111 - 108 ,106 ,103 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותיירות	107 ,105 ,104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	306 - 303
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תעסוקה ותיירות	302 ,301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	610 ,608 - 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	701



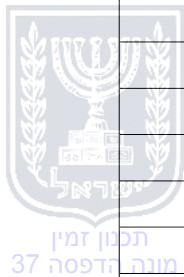
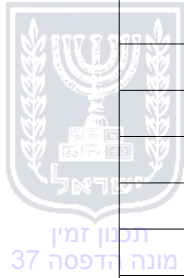
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
78.18	266,352	אזור מגורים
6.77	23,070	דרך מאושרת
2.10	7,140	דרך מוצעת
0.28	961	מבנה ציבור
0.94	3,205	מתקנים הנדסיים
4.27	14,544	פרוזדור לשירותים
4.45	15,154	שטח לתכנון בעתיד
1.91	6,519	שטח פרטי פתוח
1.10	3,740	שטח ציבורי פתוח
100	340,685	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.77	23,096.43	דרך מאושרת
20.34	69,441.3	דרך מוצעת
2.06	7,039.78	ככר עירונית
23.03	78,605.98	מבנים ומוסדות ציבור
15.32	52,295.83	מגורים ומסחר
5.88	20,058.46	מגורים מסחר ותיירות
6.20	21,174.27	מסחר ותעסוקה
3.50	11,953	מסחר תעסוקה ותיירות
16.52	56,379.34	שטח ציבורי פתוח
0.38	1,303.06	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
100	341,347.45	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים בכל הקומות מעל פני הקרקע. 2. בקומת הקרקע ובקומה מעליה יותרו מסחר ומשרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי. 3. בקומת הקרקע, בקומת המרתף עליון ובקומת הגג יותרו שטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון בריכות שחייה וחדר כושר, וירשמו ע"ש הדיירים כרכוש משותף. 4. שטחי אחסנה לדיירים שיוצמדו לדירות במרתפים בלבד. 5. מבנים ומוסדות ציבור, לרבות גני ילדים ומעונות יום, ושטחי החוץ הנדרשים להם. 6. שטחים ציבוריים בנויים לשימושים: חברה, קהילה, משרדי עירייה, דת, דירות מחסה, ספורט, תרבות, חינוך, שירותי מינהל וחירום עירוניים ומתקני תשתית. 7. בתת הקרקע: מתקני תשתית לצרכי הייעוד עצמו שירשמו כרכוש משותף ע"ש הדיירים. 8. חניה בתת הקרקע.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והנוף ובהתאם להוראות פרק 6 להלן. 2. תמהיל יח"ד הסחירות בייעוד זה בכל מגרש יהיה כדלהלן: 25% דירות קטנות, 25% דירות בינוניות, 50% דירות גדולות. 3. בכל מגרש תותר הקמת דיורית ב-25% מסך יח"ד ששטחן הכולל 120 מ"ר ומעלה. 4. לא יותרו דירות גן. 5. הבינוי במגדלי המגורים יכלול מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים). תותר הקמת מרחבים מוגנים דירתיים (ממ"דים) באישור מהנדס העיר. 6. יוסדרו האמצעים הנדרשים למניעת הפרעה סביבתית כגון רעש וזיהום אוויר ליעודים ושימושים סמוכים. 7. תוקם חברת ניהול.</p>
4.2	מגורים מסחר ותיירות
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מעל מפלס הכניסה: 1. מגורים בכל קומות. 2. בקומת הקרקע ובקומה מעליה יותרו מסחר ומשרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי. בקומת הקרקע, בקומת המרתף העליון ובקומת הגג יותרו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון בריכות שחייה וחדר כושר, וירשמו ע"ש הדיירים כרכוש משותף. 3. אכסון מלונאי. 4. מבנים ומוסדות ציבור לרבות גני ילדים ומעונות יום ושטחי החוץ הנדרשים להם. 5. בקומת הקרקע יותרו בנוסף שימושי מסחר, תרבות, בילוי ושימושים בעלי אופי ציבורי כגון מונומנטים, אולמות כנסים. 6. ספורט ונופש לרבות בריכה ומועדוני ספורט. מתחת למפלס הכניסה: 1. מסחר, תרבות ושימושים בעלי אופי ציבורי. 2. שימושי ספורט ונופש לרבות בריכה ומועדוני ספורט. 3. חניה.</p>



	מגורים מסחר ותיירות	4.2
	<p>4. מחסנים, מתקני תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרים ומתקנים לפינוי אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית, חדרי שנאים.</p> <p>5. מעבר תשתיות ציבוריות בתחום התת קרקעי של הסטיו (קולונדה).</p>	
	הוראות	4.2.2
	<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. בייעוד זה יחולו כל הוראות לייעוד מגורים ומסחר להלן.</p> <p>2. לא תותר המרת שטח מלונאות לשימוש מגורים.</p>	
	מסחר ותעסוקה	4.3
	שימושים	4.3.1
	<p>1. תעשייה נקיה.</p> <p>2. משרדים.</p> <p>3. מכונים ומעבדות מחקר ופיתוח טכנולוגי או מדעי או רפואי.</p> <p>4. מסחר ושירותי הסעדה.</p> <p>5. מכוני כושר ובריכות שחייה.</p> <p>6. שימושים בעלי אופי ציבורי לרווחת עובדי המקום ובכלל זה גני ילדים ומעונות יום פרטיים.</p> <p>7. במגרשים 301, 303, 304, 305 - יתאפשרו אולמות כנסים ושמחות ומועדוני בילוי לאחר התייעצות עם הרשות להגנת הסביבה של עיריית תל-אביב יפו.</p> <p>8. במגרש מס' 306 תחויב הקמת מרכז לוגיסטי.</p> <p>9. מתקנים הנדסיים וטכנולוגיים.</p> <p>10. חניה ואחסנה בתת הקרקע.</p> <p>11. מסוף תחבורה ציבורית בתת הקרקע.</p> <p>12. מוסכים ומכוני שטיפת רכב בתת הקרקע.</p>	
	הוראות	4.3.2
	<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והנוף ובהתאם להוראות פרק 6 להלן.</p> <p>2. בכל המגרשים יוקמו חניונים ציבוריים תת קרקעיים.</p> <p>3. מפלסי החניונים התת קרקעיים במגרשים צמודים בייעודים זהים יתואמו זה עם זה על מנת לאפשר מעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים. תתאפשר ותירשם זיקת הנאה למעבר הציבור בתת הקרקע במגרשים אלה. בסמכות מהנדס העיר לפטור מתיאום זה ככל שיוכח כי תיאום המפלס אינו אפשרי מטעמים הנדסיים או אחרים.</p> <p>4. הפריקה והטעינה עבור השימושים המסחריים בייעוד זה תתבסס על המרכז הלוגיסטי המקומי הממוקם במגרש 306, ועל הסדרי ניהול חניה כחלק מחלל הרחוב. לא תותר חניה תפעולית.</p> <p>5. מרכז לוגיסטי מקומי במגרש מס' 306 :</p> <p>א. המרכז הלוגיסטי המקומי ימוקם במפלס קומת הקרקע ובשתי קומות המרתף העליונות.</p> <p>ב. בתחום המרכז הלוגיסטי המקומי תתאפשר קומת קרקע בגובה עד 9 מ'. תתאפשר הקמת גלריות ומעברים עיליים בנוסף לזכויות.</p> <p>ג. יוסדרו האמצעים הנדרשים לכניסת ויציאת משאיות דרך כניסות המשולבות במבנה ובכלל זה אזור המתנה למשאיות בתחום המבנה.</p> <p>ד. יוסדרו האמצעים הנדרשים למניעת הפרעה סביבתית כגון רעש וזיהום אוויר לייעודים ושימושים סמוכים.</p> <p>6. אולמות שמחות לא יתאפשרו בדופן צמודה למגרשים בהם יש מגורים.</p>	





4.4	מסחר תעסוקה ותיירות
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>מעל מפלס הכניסה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תעשייה נקיה. 2. משרדים. 3. מסחר ושירותי הסעדה. 4. מכונים ומעבדות מחקר ופיתוח טכנולוגי או מדעי או רפואי. 5. אכסון מלונאי. 6. מבנים ומוסדות ציבור לרבות גני ילדים ומעונות יום, ושטחי החוץ הנדרשים להם. 7. בקומת הקרקע יותרו בנוסף שימושי מסחר, תרבות, בילוי ושימושים בעלי אופי ציבורי כגון הסעדה, אולמות כנסים ושמחות. 8. ספורט ונופש לרבות בריכה ומועדוני ספורט. <p>מתחת למפלס הכניסה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מסחר, תרבות, בילוי ושימושים בעלי אופי ציבורי. 2. שימושי ספורט ונופש לרבות בריכה ומועדוני ספורט. 3. חניה. 4. מחסנים, מתקני תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרים ומתקנים לפינוי אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית חדרי שנאים, מרכזי ייצור אנרגיה תת קרקעיים. 5. מעבר תשתיות ציבוריות בתחום התת קרקעי של הסטיו (קולונדה).
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בייעוד זה יחולו כל הוראות לייעוד מסחר ותעסוקה לעיל.
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל השימושים המותרים לפי תכנית "תא/מק/צ - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" (507-0271700). 2. מתקנים הנדסיים בתת הקרקע. 3. חניה ציבורית בתת הקרקע. 4. במגרשים 401-404 המסומנים בתשריט עם "הוראות מיוחדות": <ol style="list-style-type: none"> א. יחידות דיור בהישג יד כשימוש עיקרי. ב. יותר מסחר בהתאם להיקפים הרשומים בטבלה 5 של תכנית זו. ג. יותר מעונות יום, גני ילדים ומשרדי הרשות המקומית בשלוש הקומות הראשונות של המבנה בהתאם להיקפים בטבלה 5. 5. במגרשים 405-411: <ol style="list-style-type: none"> א. יותרו שטחים נלווים מסחריים לשימוש באי המבנה הציבורי בהיקף שלא יעלה על 10% מתוך שטחי הבניה המותרים במגרש. ב. תותר תוספת שטחי מסחר בהיקף שלא יעלה על 10% מסך שטחי הבניה המותרים במגרש. 6. במגרשים 406-408: <ol style="list-style-type: none"> א. תותר הקמת מרכז לוגיסטי כשימוש זמני. ב. תותר הקמת מסוף תחבורה ציבורית כשימוש זמני, לרבות מבנה נהגים וחדר שנאים לעמדות חישמול.

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>7. במגרשים 405-407: תותר הקמת מבנים ותשתיות עבור אירועים, ירידים ותצוגות כשימוש זמני.</p> <p>8. במגרש 407: תותר הקמת מתקני בניה, לרבות מפעל בטון, עבור הקמת השכונה כשימוש זמני.</p> <p>9. שימוש זמני יהיה עשר שנים לכל היותר.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והנוף ובהתאם להוראות פרק 6 להלן.</p> <p>2. המסחר ישולב כחזית מסחרית הפונה לשטחים ציבוריים גובלים כגון רחוב או שצ"פ, בהתאם לסימון חזית מסחרית המופיע בתשריט.</p> <p>3. הפריקה והטעינה עבור השימושים המסחריים בייעוד זה תתבסס על המרכז הלוגיסטי המקומי. לא תותר חניה תפעולית.</p> <p>4. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח של מבני הציבור תתואם עם התכנון של השטחים הציבוריים הסמוכים.</p> <p>5. בין מגרשים 405, 406, 407, 408 תתאפשר הקמת מעבר בנוי מעל הרחובות הציבוריים בהתאם לסימון "הנחיות מיוחדות נוספות" בתשריט.</p> <p>6. מגרשים 409, 607 יתוכננו כחטיבה אחת.</p> <p>7. מגרשים 410, 608 יתוכננו כחטיבה אחת.</p> <p>8. מימוש שטחי המסחר במבני הציבור יעשה בהתאמה לקצב מימוש שטחי הציבור ובהתאמה לייעוד העיקרי הציבורי המתאפשר במגרשים. לא ניתן להעביר זכויות סחירות ממגרש ציבורי אחד לאחר ולא ניתן לרכו זכויות סחירות הנלוות למבני ציבור באופן שיתאפשר מימושן במאוחד באחד המגרשים או בחלק מהם.</p>
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	<p>1. שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים.</p> <p>2. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>3. מחסני גינון ואחזקה.</p> <p>4. שירותים ציבוריים.</p> <p>5. תותר הקמת קיוסק אחד לרבות הצבת שולחנות וכיסאות לישיבה, בכל אחד מהמגרשים 608, 607, 603-601. שטח קיוסק לא יעלה על 100 מ"ר. תותר קומה אחת בגובה עד 4 מ' כולל.</p> <p>6. דוכני ירידים זמניים.</p> <p>7. מתקני השהייה וחלחול מי נגר.</p> <p>8. מתקני תשתית מקומיים ומתקני חניה לרכב דו-גלגלי.</p> <p>9. מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים או משוקעים שישולבו בפיתוח השטח ובלבד שתתאפשר המשכיות השטח הפתוח.</p> <p>10. קווי תשתית בתת הקרקע.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. קווי בנין: בין שצ"פ לדרך קו בנין 0 מ'. קו בניין לצד המגרש הגובל במגרש למגורים/תעסוקה/מבני ציבור יהיה 4 מ'.</p> <p>2. כל המבנים, לרבות מתקנים הנדסיים, יכללו בתכנית פיתוח ועיצוב.</p> <p>3. מבני השירותים ומחסני הגינון והאחזקה יוצמדו לקיוסקים ככל הניתן.</p>

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.6</p>
<p>4. תותר הקמת מצללות ופרגולות צל ע"פ מסמך הצל העירוני בשטח של עד 35% משטח השצ"פ. 5. מגרשים 607, 409 יתוכננו כחטיבה אחת. 6. מגרשים 608, 410 יתוכננו כחטיבה אחת. 7. מגרשים 601-604 יתוכננו כחטיבה אחת.</p>	
<p>שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>1. כל השימושים המופיעים בייעוד שטח ציבורי פתוח. 2. מתקן הנדסי עבור קו המתע"ן.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>המתקנים ההנדסיים יהיו תת קרקעיים. הופעתם על פני הקרקע, ובכלל זה הכניסה אליהם, תשולב בפיתוח השטח הפתוח והצמוד ותאפשר המשכיות תפקודית וחזותית של השטח הפתוח.</p>	
<p>ככר עירונית</p>	<p>4.8</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.8.1</p>
<p>1. כיכר עירונית. 2. גינון ופיתוח נופי לרבות נטיעות, מצללות, ריהוט רחוב ותאורה, בריכות נוי, בריכות אקולוגיות, מזרקות, פסלי רחוב. 3. מתקני חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי. 4. בתי קפה וקיוסקים. 5. קווי תשתית. 6. שירותים ציבוריים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תכנון מגרש 502 יתואם עם איגודן ויכלול אפשרות גישה ותחזוקה לתשתית הביוב במגרש זה. 2. יותרו מצללות ופרגולות לצל ע"פ מדיניות הצל העירונית, המצללות לא יחשבו במניין הזכויות. 3. הכיכר תיכלל בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח של המגרשים הצמודים. 4. שטח הקיוסק בכל ככר לא יעלה על 70 מ"ר, ויחויב בהקמת שירותים ציבוריים צמודים.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.9</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.9.1</p>
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. 2. חניה תת קרקעית.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. נטיעת העצים ברחובות תיצור רצף צל המשכי ורחב ככל הניתן עבור הולכי הרגל. 2. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.2 מ' יינטעו עצים בעלי נוף גדול על פי סטנדרט משרד החקלאות. ההנחיות לנטיעת עצים בתחום רצועת הנטיעות יותאמו להנחיות עיריית ת"א. 3. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 8 מ"ק ובעומק של 1 מ' לפחות.</p>	



4.9	דרך מאושרת
	<p>רצועת הנטיעות תתוכנן ברצף קרקע כך שתתאפשר השהיה וחלחול מי נגר.</p> <p>4. רווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מ'. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים ו/או במקרה של שטחים המיועדים לשירותי חירום, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים כמופיע בנספח הנופי.</p> <p>5. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.</p> <p>6. במעבר תשתיות יישמר מרחק של לפחות 1 מ' (אופקי) מגזע העץ.</p>



4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. חניה תת קרקעית.</p>
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. נטיעת העצים ברחובות תיצור רצף צל המשכי ורחב ככל הניתן עבור הולכי הרגל.</p> <p>2. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.2 מ' יינטעו עצים בעלי נוף גדול על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>3. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 8 מ"ק ובעומק של 1 מ' לפחות.</p> <p>4. רווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מ'. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים ו/או במקרה של שטחים המיועדים לשירותי חירום, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים כמופיע בנספח הנופי.</p> <p>5. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.</p> <p>6. לא יותר מעבר תשתיות במרחק אופקי של פחות ממטר מגזע העץ.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסגות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
2856	5	9 (1)	204	32309	11999	5080	15230	7406	בנייה מרקמית	101	מגורים	מגורים ומסחר	
2828		35	202	37565	11882	8980	16703	7406	בנייה מגדלית	101	מגורים	מגורים ומסחר	
				2715	1115	480	1120	7406		101	מסחר	מגורים ומסחר	
				725	225	150	350	7406		101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומסחר	
2240	5	9	160	25330	9410	3980	11940	5614	בנייה מרקמית	102	מגורים	מגורים ומסחר	
2870		35	205	38110	12060	9120	16930	5614	בנייה מגדלית	102	מגורים	מגורים ומסחר	
				1025	425	180	420	5614		102	מסחר	מגורים ומסחר	
1848	5	9 (1)	132	20912	7762	3290	9860	5203	בנייה מרקמית	103	מגורים	מגורים ומסחר	
2870		35	205	38114	12060	9120	16934	5203	בנייה מגדלית	103	מגורים	מגורים ומסחר	
				1025	425	180	420	5203		103	מסחר	מגורים ומסחר	
3976	5	9 (2)	284	44974	16704	7070	21200	6100	בנייה מרקמית	104	מגורים	מגורים מסחר ותיירות	
				1025	425	180	420	6100		104	מסחר	מגורים מסחר ותיירות	
420				3135	675	984	1476	6100		104	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים מסחר ותיירות	
1960	5	9 (1)	140	22175	8235	3490	10450	6344	בנייה מרקמית	105	מגורים	מגורים מסחר ותיירות	
3248		39	232	43095	13642	10320	19133	6344	בנייה מגדלית	105	מגורים	מגורים מסחר ותיירות	
				2040	840	360	840	6344		105	מסחר	מגורים מסחר ותיירות	
420				3135	675	984	1476	6344		105	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים מסחר ותיירות	
3948	5	9 (2)	282	44652	16582	7020	21050	9186	בנייה מרקמית	106	מגורים	מגורים ומסחר	
3206		39	229	42559	13469	10180	18910	9186	בנייה מגדלית	106	מגורים	מגורים ומסחר	
				3055	1255	540	1260	9186		106	מסחר	מגורים ומסחר	
				775	225	165	385	9186		106	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומסחר	
3206	5	9 (1)	229	36259	13469	5700	17090	7575	בנייה מרקמית	107	מגורים	מגורים מסחר ותיירות	

תכנית מס': תמל/ 3001 - שם התכנית: שכונת אשכול, שדה דב

מ"ר העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לקניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לקניסה הקובעת		מעל הקניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3206		39	229	42559	13469	10180	18910	7575	בנייה מגדלית	107	מגורים	מגורים מסחר ותיירות
				2550	1050	450	1050	7575		107	מסחר	מגורים מסחר ותיירות
420				3135	675	984	1476	7575		107	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים מסחר ותיירות
2520	5	9 (1)	180	28505	10585	4480	13440	6258	בנייה מרקמית	108	מגורים	מגורים ומסחר
3206		39	229	42559	13469	10180	18910	6258	בנייה מגדלית	108	מגורים	מגורים ומסחר
				4245	1745	750	1750	6258		108	מסחר	מגורים ומסחר
1330	5	9	95	15050	5590	2370	7090	5221	בנייה מרקמית	109	מגורים	מגורים ומסחר
3206		39	229	42559	13469	10180	18910	5221	בנייה מגדלית	109	מגורים	מגורים ומסחר
				1365	565	240	560	5221		109	מסחר	מגורים ומסחר
3220	5	9 (2)	230	36425	13525	5730	17170	4651	בנייה מרקמית	110	מגורים	מגורים ומסחר
				2205	905	390	910	4651		110	מסחר	מגורים ומסחר
3514	5	9	251	39756	14766	6250	18740	8656	בנייה מרקמית	111	מגורים	מגורים ומסחר
3206		39	229	42559	13469	10180	18910	8656	בנייה מגדלית	111	מגורים	מגורים ומסחר
				3390	1390	600	1400	8656		111	מסחר	מגורים ומסחר
	5	9		10665	1665	2700	6300	6568		301	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
				7630	3130	1350	3150	6568		301	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
1750				13815	2815	4400	6600	6568		301	מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר תעסוקה ותיירות
	5	39		41440	6440	10500	24500	5361		302	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
				4750	1950	840	1960	5361		302	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
1750				13815	2815	4400	6600	5361		302	מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר תעסוקה ותיירות
	5	9		22970	3570	5820	13580	5639		303	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
				12365	5065	2190	5110	5639		303	מסחר	מסחר ותעסוקה
	5	41		50315	7815	12750	29750	4873		304	תעסוקה	מסחר ותעסוקה



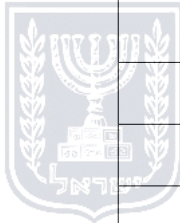
תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

תכנית מס': תמל/ 3001 - שם התכנית: שכונת אשכול, שדה דב

מ"ר) העיקרי לשטח מרפסות-	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
				10535	4320		1865	4351	4873		מסחר	מסחר ותעסוקה
	5	11		26050	4050		6600	15400	6147		תעסוקה	מסחר ותעסוקה
				12870	5270		2280	5320	6147		מסחר	מסחר ותעסוקה
	5	11		21500	3350		5445	12705	4473		תעסוקה	מסחר ותעסוקה
				4245	1745		750	1750	4473		מסחר	מסחר ותעסוקה
				5400	(3) 1080	(3) 2520	540	1260	4473		אחסנה	מסחר ותעסוקה
1260	5	9	90	13575	5295		2070	6210	2080		מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
				515	215		90	210	2080		מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
				525	225		90	210	2080		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2800	5	(1) 9	200	30160	11760		4600	13800	4624		מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
				515	215		90	210	4624		מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
				525	225		90	210	4624		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2100	5	(1) 9	150	22620	8820		3450	10350	4475		מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
				1445	595		255	595	4475		מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
				525	225		90	210	4475		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3192	5	(1) 9	228	34398	13408		5250	15740	5921		מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
				1445	595		255	595	5921		מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
				625	225		120	280	5921		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	9		42918	14306		8584	20028	7125		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	5	9		49878	16626		9976	23276	8297		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	9		95022	31674		19004	44344	15806		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	9		21288	7096		4258	9934	3541		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	9		58938	19646		11788	27504	9804		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	9		82848	27616		16570	38662	13782		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	9		18024	6008		3605	8411	2999		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		1		70			20	50	5345		מסחר	ככר עירונית
		1		100			25	75	4248		מסחר	שטח ציבורי פתוח
	1			50	50				4248		מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
		1		100			25	75	5131		מסחר	שטח ציבורי פתוח
		1		100			25	75	11530		מסחר	שטח ציבורי פתוח
		1		100			25	75	16303		מסחר	שטח ציבורי פתוח
	1			50	50				16303		מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
		1		100			25	75	10397		מסחר	שטח ציבורי פתוח
				700		700			1301		מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים

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

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

הערה ברמת הטבלה:

הערה (1) - בשימושי מגורים בלבד : במידה ויעשה שימוש במרחב מוגן קומתי תותר תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר לכל יח"ד.

- הערה (2) - בשימושי מגורים בלבד : תותר תוספת 2 מ"ר לכל יח"ד עבור שטחי רווחה משותפים עבור הדיירים. שטחים אלה לא יוצמדו ליחידות הדיור.
- הערה (3) - בשימושי מגורים בלבד : תותר העברת עד 10% מזכויות הבניה בין טיפוסי הבניה השונים במגרש ללא שינוי סך כל זכויות הבניה במגרש. לא תותר העברת יחידות דיור בין טיפוסי הבינוי. לא תותר העברת זכויות למרפסות בין טיפוסי הבינוי.
- הערה (4) - בייעודי מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ותיירות, מבנים ומוסדות ציבור ובייעוד שטחים ציבוריים פתוחים : תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחדיו) עבור כל מרכז לייצור אנרגיה.
- הערה (5) - בייעוד דרכים מאושרות ובייעוד דרכים מוצעות : תותר תוספת שטחים באישור הועדה המקומית עבור חניונים תת קרקעיים.
- הערה (6) - במגרשים 404-410 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור : זכויות למסחר ולשימושים נלווים לפי ההוראות בפרק 4.5.1
- הערה (7) - הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) מעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
- הערה (8) - בייעודים שפורטו בסעיף חשמל תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- הערה (9) - תותר הגבהת המבנים ב-1.5 מ' בבנייה מרקמית ו-5 מ' בבנייה מגדלית מעבר לאמור בטבלה עבור הקמת מתקנים לאנרגיה מתחדשת דוגמת תאים פוטו-וולטאים. לעניין זה "בנייה מגדלית" - מגדל או מגדלון, כהגדרתם בסעיף 6.3 (2) בתכנית זו.
- הערה (10) - בכל תחום התכנית יוקצו 1,500 מ"ר עבור הקמת מתקנים זמניים לטיפול במים.
- הערה (11) - שטחי שירות בהיקף של 2.5 מ"ר לכל חניה דו - גלגלית יתווספו לשטחים בתכנית. מימוש שטחים אלו בקומת הקרקע יותר רק בתחום תכנית המבנים המאושרים.
- הערה (12) - מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת הרשום בטבלה מתייחס לכל השימושים בתא השטח.
- הערה (13) - בייעודים הכוללים מגורים ו/או תעסוקה, במגדלים בלבד, תותר קומת חדרים טכניים, מערכות טכניות ומתקנים בגג. קומה זו תהיה בנוסף למספר הקומות המפורטות בטבלה 5 לעיל, ובלבד שישמר הגובה המקסימלי לבניין כפי הקבוע בהוראת סעיף 6.1 (19, 20).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר הקמת מגדלון אחד במגרש. המגדלון יהיה בעל גרעין אחד, בגובה מירבי של 16 קומות ויכלול 70 יח"ד לכל היותר..
- (2) תותר הקמת שני מגדלונים במגרש. כל מגדלון יהיה בעל גרעין אחד, בגובה מירבי של 16 קומות ויכלול 70 יח"ד לכל היותר..
- (3) שטחי השירות עבור אחסנה ימוקמו בשתי קומות המרתף העליונות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

קווי בניין

1. במקומות בהם מסומן קו הבניין 0 תחויב היצמדות לקו הבניין לאורך 75% לפחות מאורכה של חזית המגרש בכל דופן של המגרש בה מסומן קו בניין 0. היצמדות הבינוי נדרשת בלפחות שש הקומות התחתונות במבנה. נסיגה לצורך רחבה ציבורית למגדל תחשב כהיצמדות לקו בנין 0.

2. במבני ציבור בהם מסומן קו הבניין 0 לכיוון דרכים יש עדיפות להצמיד את הבינוי לקו בניין קדמי לאורך 40% לפחות מאורכה של חזית המבנה. היצמדות הבינוי נדרשת בלפחות שלוש הקומות התחתונות במבנה. ההצמדה לקו בניין 0 תבוצע ככל הניתן ע"פ הוראות בטיחות, צרכים ופרוגרמה למבנה.

3. המרחק בין שני מבנים באותו מגרש יהיה לפחות 8 מטר, ובין בניין העולה על 16 קומות לבניין אחר יהיה לפחות 12 מטר.

חזית מסחרית

4. בכל המגרשים בייעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע, יחויבו שימושי מסחר, משרדים, שירותים בעלי אופי ציבורי, לובי למגורים או למלון לאורך לפחות 75% מהחזית הבנויה בכל דופן של המגרש בה מסומנת חזית מסחרית.

5. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, בכל סוגי המבנים, כולל המגדל, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור או הפרשי מפלסים בינם ובין המדרכה.

6. מיקומה הסופי של החזית המסחרית המופיע בתשריט התכנית במגרשים מס' 409, 410 ו-411 המיועדים למבני ציבור יקבע לעת תכנית העיצוב האדריכלי.

סטיו/קולונדה

7. במקומות בתשריט בהם מסומן סטיו יבנה סטיו בעומק של 5 מ' רציף ואחיד לאורך הרחוב לאורך 75% לפחות מהחזית הגובלת ברחוב.

8. במגרשים 410, 411 ובפינות מגרשים 105, 106, 107, 109, 306 בהם לא מופיע סטיו בתשריט תתאפשר הוספתו.

9. גובה הסטיו במבנין יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח האדריכלי, ולא יפחת מ- 4.5 מטר נטו יחסית למפלס הסמוך ברחוב בכל נקודה ונקודה.

10. השטח שתחת הסטיו יפותח כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות ברוחב שלא יפחת מ-3 מ'.


11. ניתן יהיה להקים סגירות חורף ולהעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר, כל זאת בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, בה יסומן תחום מותר לסגירת חורף למופיע בחתכי הרחוב בנספח הנוף.

12. בשטח הסטיו תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.

13. בנקודת קצה של הסטיו כפי שמסומן בתשריט ניתן להמשיכו כ-20 מ' לרחוב ניצב, לצורך המשכיות עיצובית והמשכיות המסחר.

14. שטחי הסטיו לא יובאו במניין השטחים המותרים לבניה לפי תכנית זו.

15. תותר העברת תשתיות ציבוריות בתת הקרקע בתחום הסטיו. לטובת הסדרת המעבר תירשם זיקת המעבר אצל רשם המקרקעין.

	6.1 בינוי ו/או פיתוח	6.1
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<p>16. בתחום הסטיו תותר העברת תשתיות בין קו המגרש לקו הבניין ובלבד שלא תתאפשר העברת תשתיות פרטיות של מגרש אחד דרך מגרש אחר.</p> <p>17. פתרון הצללה באם ישולב בסטיו יהיה אחיד לכל אורך הרחוב ויקבע בתכנית הבינוי והפיתוח האדריכלי.</p> <p>תכסית וגובה קומות</p> <p>18. תכסית הבינוי העל קרקעית המינימלית בכל המגרשים הסחירים בתכנית היא 45% משטח המגרש. תכסית בינוי מקסימלית תיקבע בין היתר בכפוף לסעיפים 4-6.2.1, 6.8.1.</p> <p>19. גובה קומת מגורים ו/או מלונאות לא יפחת מ-3.5 מ' ברוטו ולא יעלה על 4 מ' ברוטו.</p> <p>20. גובה קומת המסחר /או תעסוקה לא יפחת מ-4 מ' ברוטו ולא יעלה על 7 מ' ברוטו.</p> <p>21. קומת הכניסה הראשית לשימושי מגורים ותעסוקה בכל הבניינים תכלול מבואה בגובה שלא יעלה על 7 מ'.</p> <p>כניסות למבנים</p> <p>22. מפלס הכניסה לכל המבנים יהיו במפלס המדרכה הסמוכה בסטייה מותרת של עד 1 מטר.</p> <p>23. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח למגרש שלם ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו רק בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך, ובאישור ועדה מקומית. הכניסות הראשיות למבני המגורים ימוקמו לכיוון הרחוב. תתאפשר כניסה משנית מכיוון החצרות הפנימיות ומהשטחים שהוגדרו כזיקת ההנאה.</p> <p>24. הכניסות למבני המגורים לכיוון הרחוב ישולבו בחזית המסחרית.</p> <p>25. הכניסות לחניונים תת קרקעיים יתוכננו כפתח בחזית הבנויה בתוך תחום המבנה, ולא בשטחים הפתוחים שבין המבנים.</p> <p>26. במבנה בו יש עירוב שימושים הכולל מגורים תחויב הפרדה בכניסות לשימושים השונים, במבנים בהם יש עירוב שימושים ללא מגורים תינתן העדפה להפרדה בכניסות לשימושים השונים.</p> <p>27. במגרשים 101-104, 401-402 לא תותר הפניית כניסות משניות לשצ"פים.</p>	

	6.2 בינוי ו/או פיתוח	6.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<p>זיקת הנאה למעבר הולכי רגל</p> <p>1. הבניה לאורך חזיתות המגרש תהיה רציפה על פי ההגדרות בתכנית זו וישולבו בה מעברים בזיקות הנאה לציבור בהתאם לנספח הבינוי. זיקות הנאה יירשמו בספרי המקרקעין בעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>2. במקומות בהם סומנה "זיקת הנאה למעבר הולכי רגל" תהיה זכות מעבר לכלל הציבור, להולכי רגל ולאופניים, בכל עת. זיקות הנאה יאפשרו מבטים ותנועת אויר בין הרחוב לפנים המגרש.</p> <p>3. מיקומה המדויק של זיקת הנאה בתחום הבלוק העירוני, יקבע בתכנית העיצוב הפיתוח האדריכלי ליחידת התכנון, ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים: שיטחה יהיה לפחות בהיקף השטח המסומן בתשריט, הוא יחבר את אותן חזיתות המסומנות בתשריט, וכל המעברים בו יהיו לפחות ברוחב שלא יפחת מ-8 מטר ובגובה שלא יפחת משתי קומות בבניין.</p> <p>4. לעת תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי ניתן יהיה למקם את זיקות הנאה במיקום שונה לגבי השטחים המבונים כאמור. הגדרת המעבר בחצרות הפנימיות תעשה באופן שיוגדר בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי. לא יתאפשרו גדרות למעט לצרכי בטחון ובטיחות ביעוד מבנים ומוסדות ציבור'.</p>	

6.2 בינוי ו/או פיתוח	6.2
<p>5. זיקת ההנאה לציבור תשולב באזורי הגישה למבני הציבור ככל שהם משולבים בבינוי.</p> <p>6. הפיתוח בתחום זיקת הנאה הצמודה לרחוב ציבורי, יהיה ככל הניתן המשכי לפיתוח ברחוב, ובכלל זה המשכיות במפלס המדרכה ובריצוף.</p> <p>7. שטחי נטיעה בתחום זיקת ההנאה יהיו על פני קרקע טבעית או לחילופין על גבי גג חניון כאשר בית הגידול יהיה לפחות 1.5 מטר מתקרת החניון, ובעדיפות במפלס המעבר עד כמה שניתן.</p> <p>חצרות פנימיות</p> <p>8. החצרות הפנימיות ישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים. בכל מגרש בו הוקצתה הפרשה מבונה לצרכי ציבור המיועדת לגן ילדים/מעונות יום, ישויך שטח לטובת חצר ששטחה יהיה 250 מ"ר.</p> <p>9. החצר הפנימית תוגדר על ידי הבינוי בהיקפה.</p> <p>10. לא תותר הצמדת גינות פרטיות ליח"ד.</p> <p>11. כאשר החצר הפנימית תהיה מעל גג חניון יש להבטיח בית גידול בעומק של לפחות 1.5 מטר ברוטו.</p> <p>12. בתחום החצר תותקן מערכת ניקוז והשקיה התואמות נטיעה בבית גידול מנותק.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6.3 בינוי ו/או פיתוח	6.3
<p>טיפוסי הבינוי</p> <p>1. הבניה תרוכז לאורך הרחובות וסביב חצרות פנימיות ושטחים למעבר לציבור. כל זאת על פי נספח הבינוי של תכנית זו.</p> <p>2. ככלל, הבניה תתחלק לשלושה טיפוסים עיקריים:</p> <p>א. בניה מרקמית המאופיינת בבינוי מלווה רחוב בגובה 9 קומות.</p> <p>ב. מגדלון - בניין גבוה בעל גרעין אחד, בגובה מירבי של 16 קומות, אשר יכלול 70 יח"ד לכל מונה הדפסה 37</p> <p>היותר.</p> <p>ג. מגדל - בניין בגובה מינימאלי של 17 קומות (ללא קומה טכנית) ועד 41 קומות ובכפוף לסעיף 6.1 (20, 19). תותר הקמת מגדל אחד לכל היותר במגרש, ללא תלות במגדלונים שיוקמו באותו המגרש. מיקום המגדלים המסומן בתשריט המצב המוצע כ'יקו בניין עילי' הינו מחייב. תתאפשר גמישות בשטח ובמיקום המגדל בתוך תחום 'יקו הבניין העילי'.</p> <p>ד. בכל בלוק עירוני יישמר יחס תמהיל הבינוי בין בנייה מרקמית ובין בנייה מגדלית, באופן שתכסית השטח של בנייה מגדלית לא תעלה על 35% מהתכסית הבנויה בבלוק העירוני. לעניין זה "בנייה מגדלית" מגדל או מגדלון, כהגדרתם בתכנית זו.</p> <p>מגרשים למבני ציבור</p> <p>3. תכנון ומימוש שטחי המסחר בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יעשה בד בבד עם תכנון ומימוש השטחים הציבוריים.</p> <p>4. בתוך המגרשים בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' תתאפשר הקמת מבנים בעלי קיר משותף. תותר הקמת מספר מבנים בתא שטח אחד במרווחים שייקבעו על פי תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.</p> <p>5. הבינוי לכל השטח המיועד ל'מבנים ומוסדות ציבור' יפורט כולו בתכנית העיצוב והפיתוח אדריכלי.</p> <p>6. ככל הניתן לא ימוקמו גדרות כלפי הרחוב.</p> <p>7. ככל שיותר מסחר יש לכלול בגובה האבסולוטי של המבנה ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון או מעל מעקה הגג לכל שטחי המסחר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6.3	בינוי ו/או פיתוח
<p>8. בין מגרשים 405, 406, 407, 408 במקומות המסומנים ב'הנחיות מיוחדות נוספות' בתשריט, תתאפשר הקמת מעבר בנוי מעל הרחובות הציבוריים לצורך קישור בין מבני הציבור. גובה המעבר יהיה לפחות 7 מ' מעל פני הרחוב. מיקומו המדויק של המעבר, רוחבו ועיצובו יקבעו בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי לעת הכנתה.</p> <p>שילוב מבני ציבור</p> <p>9. השטחים הבנויים לצורכי ציבור יתוכננו עם כניסה נפרדת ומערכות נפרדות.</p> <p>10. מיקומם ותצורתם הסופית של מבני הציבור הכלולים במגרשים בייעוד זה ייקבע בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי, תוך בחינת ההשפעות של מבני הציבור על המגורים ולהיפך ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב לקביעת התכליות המותרות.</p> <p>11. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים.</p> <p>12. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים המהווים מטרד, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.</p> <p>13. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים.</p> <p>14. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.</p>	
6.4	בינוי ו/או פיתוח
<p>מרתפים ושימושים בתת הקרקע</p> <p>1. תותר הקמת מרתף על כל שטח המגרש. בכפוף לסעיף 6.8.1.</p> <p>2. תותר תוספת קומות מרתף בייעודי הקרקע השונים, ללא תוספת זכויות בניה, ככל שנדרש למימון זכויות.</p> <p>3. ניתן יהיה להמיר שטחי חניה לשימושים עיקריים כגון מסחר ו/או תעסוקה ו/או אחסנה באישור הוועדה המקומית והיחידה להגנת הסביבה של עיריית תל-אביב יפו.</p> <p>4. בכל ייעודי הקרקע שמתחת למפלס הקרקע בשתי קומות המרתף העליונות יותרו השימושים הבאים באישור הוועדה המקומית: מסחר, תרבות, בילוי ושימושים נוספים בעלי אופי ציבורי. ספורט ונופש לרבות בריכה ומועדוני ספורט.</p> <p>על מנת למזער מטרדים בין המגורים לשימושים העלולים להוות מפגע, בייעודי קרקע מעורבים עם מגורים, תתאפשר המרת שטחים בהתאם לאמור לעיל למעט אולמות כנסים ושמחות ומועדוני בילוי או כל שימוש אחר המהווה מטרד לשימושי המגורים. תוספת הזכויות לשטחים עיקריים תופחת משטחי השירות ולא תתווסף אליה, קרי, סך השטח בנוי במגרש לא יגדל.</p> <p>5. בעת הוצאת ההיתר יישקל נושא גובה הקומה עד לגובה של 4 מטר על מנת לאפשר שימושים עתידיים להם נדרשת קומה גבוהה.</p> <p>6. ניתן יהיה לחבר בין חניונים סמוכים וכן להשתמש ברמפות ככניסה משותפת עם רישום זיקות הנאה הדדיות בין שני המגרשים בתת הקרקע.</p> <p>7. יותר מעבר וחיבור תת קרקעי בין חניונים במגרשים 103, 104 מתחת למגרש 605 בייעוד שצ"פ. לצורך כך גם תירשם זיקת הנאה למעבר רכב מתחת לקרקע. יש להבטיח עומק בית גידול של 1.5 מטר ברוטו מינימום מעל המעבר התת קרקעי שבין החניונים בתחומי השצ"פ.</p> <p>8. יותר מעבר וחיבור תת קרקעי בין חניונים במגרשים 105, 107 מתחת למגרש 609 בייעוד שצ"פ. לצורך כך גם תירשם זיקת הנאה למעבר לרכב מתחת לקרקע. יש להבטיח עומק בית</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

	6.4	בינוי ו/או פיתוח
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<p>גידול של 1.5 מטר ברוטו מינימום מעל המעבר התת קרקעי שבין החניונים בתחומי השצ"פ.</p> <p>9. רמפת הכניסה לחניון בתת הקרקע תמוקם כחלק מהמבנה/המבנים ולא בשטח פתוח.</p> <p>10. מיקום הכניסה לחניון יהיה על פי המתואר בנספח הבינוי, או במיקום סמוך כפי שיפורט לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ליחידת התכנון.</p> <p>11. מפלסי החניונים התת קרקעיים במגרשים צמודים בייעודים זהים יתואמו זה עם זה על מנת לאפשר מעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים. תתאפשר ותירשם זיקת הנאה למעבר הציבור בתת הקרקע במגרשים אלה. בסמכות מהנדס העיר לפטור מתיאום זה ככל שיוכח כי תיאום המפלס אינו אפשרי מטעמים הנדסיים או אחרים.</p> <p>12. ניתן להעביר לקומת המרתף העליונה שטחים עיקריים המיועדים למסחר בקומת הקרקע בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>13. לא תתאפשר הצמדת חניות למעט חניות המיועדות לשמש את המגורים.</p> <p>הסדרי תנועה ותשתיות</p> <p>14. הפריקה והטעינה עבור השימושים המסחריים תתבסס על המרכז הלוגיסטי המקומי ועל מפרצי החניה ברחוב. לא תותר חניה תפעולית או חצרות משק בתחום המגרשים.</p> <p>15. אצירת האשפה בכל מגרשי המגורים תהיה באמצעות מערכת פניאומטית. לא תותר הקמת חדרי אשפה בתחומי מגרשי המגורים.</p> <p>16. בכל מגרש יוקם חדר מיחזור. חדר המיחזור ישמש להפרדת פסולת במקור ומיחזור, וימוקם ככל הניתן עבור מספר מבנים במשותף. מיקומו יאפשר פינוי בהתאם להנחיות לפינוי חומרי מחזור כפי שנהוגות לאותה עת, וכפי שיפורט בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי.</p> <p>17. רחבות כיבוי האש ימוקמו בהתאם למסומן בנספחי התנועה והבינוי. מיקום הרחבות המדויק יקבע לעת הכנת תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי.</p>	

	6.5	בינוי ו/או פיתוח
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<p>פיתוח מגרש סחיר</p> <p>1. שטח החצרות הפנימיות יגונן גם מעל גגות חניונים וישמש כשטח להשהיית והחדרת מי נגר.</p> <p>פיתוח המרחב הציבורי</p> <p>2. רחובות השכונה יפותחו ככל הניתן בהתאם להנחיות נספחי הנוף, הבינוי והתנועה, ובכלל זה חלוקת מרחב הרחוב בין משתמשי הדרך, השונים ובכלל זה:</p> <p>א. מיקום ומבנה רצועת המדרכה לרבות: רצועת העזר על מרכיביה העיליים והתת קרקעיים בדגש על בית הגידול לעצי רחוב.</p> <p>ב. מיקום ורוחב רצועות ההליכה, רצועת הפעילות ושבילי האופניים</p> <p>ג. רציפות עיצובית של המרחב הציבורי כולל זיקות הנאה לציבור.</p> <p>נטיעות במרחב הציבורי</p> <p>3. לאורך מדרכות ישולבו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי משרד החקלאות ובתיאום עם אגף שפ"ע של עיריית תל אביב. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים לאורך המדרכות יהיה 8 מטר.</p> <p>4. ככל שיידרשו שלבי ביניים בין הקמת התשתיות לפיתוח הסופי של המרחב הציבורי, לרבות רחוב ושדרה עירונית, יקבעו עבור אלה הוראות לפיתוח זמני לעת הכנת 'התכנית ההנדסית לביצוע'.</p> <p>5. כל שטח בתחום זכות הדרך שלא ינוצל עבור תחבורה יפותח כחלק ממרחב הנטיעות והולכי הרגל.</p>	

6.5	בינוי ו/או פיתוח	
	<p>6. רצועת הנטיעות בחתך הרחוב תהא נקייה ככל הניתן ממעבר תשתיות לצורך הבטחת בטי הגידול לעצים.</p> <p>נטיעות במרחב במגרשים שאינם ציבוריים</p> <p>7. עומק הקרקע בשטחי גינון מעל חניונים ומתקני תשתית לא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>8. השטח הפתוח מעל גגות החניונים יפותח כשטח בעל מאפיינים של שטח ציבורי פתוח, כאשר 2/3 מתוכו לפחות יהיו שטחי גינון.</p>	
6.6	בניה ירוקה	
	<p>1. מבנים בתחום התכנית יעמדו בדרישות תקן ישראלי 5281 או תקן בינלאומי מוכר מקביל באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות. בניין מעל 10 קומות יתוכנן לדירוג של שלושה כוכבים לפחות. מבנים אחרים יתוכננו לדירוג של שני כוכבים.</p> <p>2. הדירוג האנרגטי המינימלי של סוגי המבנים השונים בתכנית לא ירד מדירוג A על פי תקן ישראלי 5282. בניין מעל 10 קומות יתוכנן לדירוג של שלושה כוכבים לפחות. מבנים אחרים יתוכננו לדירוג של שני כוכבים לפחות. הדירוג יכול להיקבע בהתאם לדירוג בינלאומי מוכר מקביל באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות.</p> <p>3. בעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי יוחלט על אופי הגג.</p> <p>4. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תציג עמידה ביעדי בניה ירוקה וקיימות כפי שנקבע בתכנית זו.</p>	
6.7	תנועה	
	<p>כללי</p> <p>1. הסדרי התנועה, ובכלל זה מיקום מעברי החציה, הכניסות למגרשים ושבילי האופניים, יהיו בהתאם לנספח התנועה.</p> <p>2. תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי תקבע אזורי מיתון תנועה בהתייחס לנספח התנועה המנחה.</p> <p>3. מעברי החציה בתכנית יהיו מעברים רבי קיבולת, ככל הניתן, בהתאם למסומן בנספח התנועה. מיקומם ורוחבם הסופי של מעברי החציה יקבע בהסדר תנועה, בהתאם לתקנות הרלוונטיות שיחולו באותה עת.</p> <p>תקן החניה לרכב</p> <p>4. תקן החנייה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן מרבי מופחת ויצומצם בהתאם להתקדמות בהקמת התשתיות התחבורה הציבורית.</p> <p>5. חלק מהתקן יוקצה לחניה ציבורית. חלקה היחסי של חניה ציבורית במתן מענה לתקן החניה יגדל בהתאם להתקדמות בהקמת התשתיות התחבורה הציבורית ובהתאם לגידול כמות החניות בחניונים הציבוריים.</p> <p>6. במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי תיקבע חפיפה בין שימושים שונים הפועלים בשעות שונות באותו מרחב, לצורך הקצאה מצומצמת של מקומות חנייה עבורם.</p> <p>7. תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יעלה על 1:1 (כולל חניית אורחים).</p> <p>8. תקן החניה למסחר יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:50 מ"ר מסחר, הנמוך מביניהם.</p> <p>9. תקן חניה בתעסוקה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:240 מ"ר תעסוקה,</p>	



6.7	תנועה
	<p>הנמוך מביניהם.</p> <p>10. לפחות ממקומות החניה בחניונים ציבוריים יוקצו עבור רכב שיתופי.</p> <p>תקן חניה לאופניים</p> <p>11. בכל החניונים הציבוריים והפרטיים תובטח התקנת מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים ע"פ התקן הקבוע בחוק, או תקן החנייה של עיריית תל אביב יפו ו/או המדיניות העירונית בעת הוצאת היתרי בניה, המחמיר מכולם, עבור השימושים השונים.</p> <p>12. תקן החניה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה אך לא יירד מ 2.5 מקומות חניה לכל דירה במגורים, 1:40 מ"ר במסחר, 1:50 מ"ר בתעסוקה, 1:10 מיטות במלונאות, 5 מקומות חניה לכל כיתה בבי"ס יסודי ו-10 מקומות חניה לכל כיתה ובנוסף 1:50 מ"ר בבי"ס על יסודי.</p> <p>13. תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל-30% ממקומות החניה לאופניים.</p> <p>חניונים</p> <p>14. החניה לשימושים השונים תהיה תת קרקעית בלבד, למעט חניה ציבורית בתחום הדרך</p> <p>15. לכל מגרש תתוכנן כניסה אחת בלבד לרכב לצורך ירידה לחניון התת קרקעי.</p> <p>16. מפלס תקרת החניון העליון יאפשר התקנת בתי גידול לעצים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' מעל פניה הסופיים של תקרת החניה, לרבות שכבות האיטום, וללא הבלטת מפלס האדמה בבתלי הגידול ממפלסי הפיתוח שסביבו.</p> <p>17. ניתן לאחד גישות לחניונים כולל חצרות משק במגרשים סמוכים זה לזה.</p> <p>18. בשימושי אכסון מלונאי אשר יידרשו לאזור הורדת והעלאת אורחים, יוצג הפתרון בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי באופן אשר לא יהווה הפרעה לתנועה.</p> <p>19. לא תתאפשר גישה לחניונים המיועדים לרכב פרטי מרחוב אבן גבירול.</p> <p>20. תובטח זכות מעבר לכלי רכב בין חניונים בתת הקרקע ככל שיידרש.</p> <p>21. כל חניון תת קרקעי יכלול תשתית לטעינה חשמלית של רכבים ואופנים.</p> <p>22. לא תותר הצמדת חניות לשימושים שאינם מגורים.</p> <p>פריקה וטעינה ניהול תנועה</p> <p>23. לא תותר הקצאת חצרות משק לפריקה וטעינה בקומת הקרקע.</p> <p>24. פתרונות לפריקה וטעינה למסחר המלווה את הרחוב ימוקמו כחלק מרצועת החניה לאורך הרחוב לפי מדיניות העירייה או יישענו על המרכז הלוגיסטי המקומי.</p> <p>25. בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי יוגדרו האמצעים הנדרשים על מנת למזער מטרדים והפרעות למגורים ולהולכי הרגל.</p>

6.8	ניהול מי נגר
	<p>1. היתר בניה למגרש/מספר מגרשים בתצורת בינוי של 100% תכסית תת"ק ללא הותרת 15% משטח המגרש לצורכי חלחול וויסות הנגר יהיה בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית וזאת לאחר ששוכנע בשלב הגשת תכניות לעיצוב ופיתוח אדריכלי (סעיף 6.19) ותכנית הנדסית לביצוע (סעיף 6.22) כי ניתן מענה לניהול וויסות הנגר בהתאם למפורט בהוראות התכנית ועפ"י תחשיב הנגר התקף.</p> <p>2. המפלס המינימלי של רצפות המבנים שבתחום פשט ההצפה של הירקון (עפ"י תמ"א 34 ב' 3) יהיה +5.00.</p> <p>3. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהייה</p>

ויסות וחלחול של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.

4. תכנון מערכת הניקוז יהיה כזה שסופות תכן בתדירות של 1:100 שנה יזרמו לכל היותר בכבישים אך לא יציפו בשום מקרה את המגרשים.

5. תכנון המגרשים לבינוי יכלול איסוף מי גגות הבניין והמרפסות למרזבים שיועברו לקידוחי חלחול בשטח פתוח.

6. במגרשים המיועדים למבני ציבור יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש.

7. במגרשים המיועדים למגורים, מסחר ותעסוקה יתוכננו ויבוצעו ככל הניתן גגות ירוקים בשטח של 30% לפחות משטח השפ"פ. הנפח הכולל של הגג הירוק יאגום 30% מנפחו ללא גלישה אל פתרון הקצה הניקוזי שלו.

8. עודפי נגר בתחום המגרשים ו/או נגר מהגגות הירוקים יופנו לשטח ציבורי פתוח הגובל במגרש ו/או לרצועת בית הגידול לעצי רחוב במדרכה הגובלת למגרש. האמצעים להפניית עודפי הנגר יתוכננו באופן שלא יפריע לתנועת ולבטיחות הולכי רגל במרחב.

9. השצ"פים ישמשו להשהייה וויסות וחלחול הנגר ויתוכננו לנפחי איגום עבור נגר נכנס בהסתברות סופה 1% וניקוז למערכת העירונית בכבישים בהסתברות 20%.

10. פיתוח השצ"פים יהיה בהתאמה לנפחי האיגום הנדרשים על פי המצוין בנספח הניקוז, לכל הפחות.

11. תכנון הדרכים יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

12. הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ובהתייעצות עם אגרונום.

13. יותר איגום נגר לצרכי השהייה בשטחי מבני ציבור במידה ותהיה דרישה ממחלקת ההנדסה של עיריית ת"א. במידת הצורך תתוכנן תחנת שאיבה תת"ק לניקוז אשר תעביר את הנגר למערכת הניקוז בכבישים לאחר השהייתו.

14. לא תותר הפניית מי נגר לעבר מערכת הביוב.

15. במקרים בהם תידרש במהלך הביצוע שאיבת מי תהום וניקוזם תוכן תכנית שתיתן מענה ע"י הידרו-גיאלוג.

16. הקטנת התכסית תהא חייבת באישור מהנדס העיר לפתרונות השהייה ו/או חלחול חלופיים.

17. מתקנים הנדסיים ימוגנו בפני שיטפונות בתדירות סופה של 1:100 שנה.

18. יש לקרות שטחים בעלי פוטנציאל זיהום, כגון תעשייה קלה ומטבחים, למניעת חדירה של מי גשם ויציאה של נגר מזוהם לסביבה.

19. מיקום מתקני החלחול וההחדרה יקבע לאחר השלמת חקירת הקרקע ומי התהום, כך שלא ימוקמו מתקנים אלו בשטחים בהם נמצאו מוקדי זיהום.

20. נפח הנגר היממתי המנוהל יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר היממתי בשטח המגרש/מבן/הבלוק העירוני בתקופת חזרה של 1:50 שנה.

21. תקופת חזרה להגנה על שטחים מבונים, קביעת גובה 0.0 למבנים והגנה על מתקנים אסטרטגיים תהיה 1:100 שנה ומעלה.

22. הספיקה היוצאת המותרת מתחומי המגרש/ מבן תתייחס לכושר ההולכה של המערכת העירונית.

23. בבקשה להיתר בניה יפורטו שיטות תחזוקה ותפעול המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

הוראות כלליות

1. פיתוח הדרכים והמגרשים בתחום התכנית יהיה במפלס מינימלי ברום +5.50 המהווה את מפלס הגלישה מתחנת שאיבה רידינג של איגודן.
2. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב.
3. במידת הצורך ובאין פתרון בתחום הדרכים, יותר מעבר קווי ביוב בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף הפתוח, בשבילים, במעברים להולכי רגל ובשטחי הדרכים ובשטחים לבנייני ציבור ובכיכרות עירוניות. כמו כן, תישמר דרך שירות ברוחב של לפחות 5 מטר לצורך הנחת הקווים תחזוקתם והחלפתם.
4. בתחומי המגרשים לבינוי תותר הקמת תחנות שאיבה פרטיות למגרשים שמפלסם יהיה נמוך ממפלס מכסי הביוב בכבישים.

קווי ומתקני ביוב ראשיים ומוצאי חרום לביוב של איגודן

5. תנאי מוקדם לתחילת עבודות פיתוח יחידת התכנון הוא העתקת קו החירום של איגודן לתוואי חלופי בתאום עם איגודן ואישורו מראש.
 6. רצועת קו איגודן שבה יש לקיים תנאים מיוחדים מוגדרת ל-6.5 מטר מכל צד של ציר הקו. בתחום רצועה זו תתאפשר נגישות לתחזוקה שוטפת ויידרש תאום עם איגודן לתכנון וביצוע עבודות.
 7. לא תותר הקמת מבנים או מרתפים תת"ק ברצועת קו איגודן קיים או מתוכנן, למעט מתקנים נלווים המשמשים את קו איגודן.
 8. תכנון וביצוע תשתיות עיליות או תת קרקעיות בתחום רצועת קו איגודן יתואמו מראש עם איגודן.
 9. תכנון חפירה ודיפון למגרשים הסמוכים לקו איגודן יתואמו מראש עם איגודן לפני מתן היתר תכנון ודיפון. בניה.
 10. אין לתכנן ולבצע עוגני קרקע לכיוון רצועת קו איגודן, אלא בתנאים מיוחדים שיאושרו מראש ע"י איגודן, לפני קבלת היתר בניה.
 11. שוחות בקרה לביוב ימוקמו במקומות נגישים לאחזקה (כגון: שטחי גינון, איי תנועה, מדרכות, שבילי אופניים, מעברים בין חניות), אך לא יותר להקים חניות או מיסעות מעל שוחות הביוב.
 12. אין לסלק מי תהום לקווי ביוב עירוניים ו/או לקווי איגודן, אלא בכפוף להסכמה מיוחדת של רשות המים ואיגודן ועמידה בקריטריונים המותרים להזרמה.
 13. קו המגבלות המסומן בתשריט מסמן רדיוס השפעה בטווח 50 מ' ממכון שאיבת הביוב (איגודן). קו המגבלות יחול על מגורים ושימושים ציבוריים בלבד, בכפוף להנחיות משרד הבריאות התקפות לאותה העת לתחנות שאיבה לשפכים.
- תשתית מי הקולחין ("מים אפורים")
14. במגרשים שהוגדרו בנספח הביוב תוקם מערכת הפרדת מים אפורים. מהנדס הועדה המקומית רשאי להתיר שינוי ברשימת המגרשים בנספח הביוב, אשר יחויבו בחיבור למערכת איסוף המים האפורים.
 15. ככל שיידרש, תותר הקמה של מתקני טיפול במים אפורים ואמצעים לאיגום תוצרי המתקן בשטחים הציבוריים הפתוחים.
 16. לא יינתנו היתרי בניה במגרשים הנדרשים להתחבר למערכת איסוף המים האפורים כאמור בסעיף 6.9.14, ככל שלא תוצג הפרדת מערכת מים אפורים, בהתאם להנחיות משרד הבריאות בנספח הסניטרי של מגרשים אלה.



6.9	ביוב
	<p>17. מערכת המים האפורים תשמש להשקיית השטח המגוון הציבורי בתחום התכנית.</p> <p>18. ייאספו ויטופלו מים אפורים בהירים בלבד (ללא כיורי מטבח, מכונות שטיפת כלים ומכונות כביסה).</p> <p>19. מתקני טיפול במים אפורים ואמצעים לאיגום תוצרי המתקן יוקמו בשטחים הציבוריים הפתוחים בתאי השטח המסומנים בנספח הביוב של תכנית זו. סימון מתקני הטיפול במים הוא סכמטי. מיקומם המדויק של המתקנים יאפשר נגישות לתחזוקה שוטפת ויקבע בהתאם לצורך באישור מה"ע ומשרד הבריאות.</p> <p>20. תשתית המים האפורים תתוכנן באופן שיאפשר גלישה למערכות הביוב הציבוריות בעונות הגשומות ובעת תקלה.</p> <p>21. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי המים האפורים.</p> <p>22. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תכלול בין השאר הוראות לשילוט וסימון מכלי המים הנאספים, צנרת מערכת המים הנאספים ואביזריה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6.10	איכות הסביבה
	<p>הוראות כלליות</p> <p>1. לכל מתקן הנדסי ומתקן תשתיות תידרש חוות דעת נפרדת לבדיקת ההשלכות הסביבתיות.</p> <p>זיהומי קרקע ומים</p> <p>2. תנאים למתן היתר בניה בנוגע לזיהומי קרקע ומים יהיו בהתאם לסעיף 6.20.6.</p> <p>3. הוראות להכנת 'תכנית הנדסית לביצוע' בנוגע לזיהומי קרקע ומים יהיו בהתאם לסעיפים 6.21.5, 6.21.6, 6.21.7, 6.21.8.</p> <p>שימושים זמניים ושטחי התארגנות</p> <p>4. תתאפשר הקמת מפעל בטון זמני במגרש 407 לצורך ביצוע הפרויקט. המפעל יוקם על פי סטנדרטים הנדרשים למפעל בטון באזור רגיש ומשך קיומו ופעילותו יהיו תחומים בזמן. וזאת בכפוף לעמידה בתנאי המשרד להגנת הסביבה לרישיון.</p> <p>5. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מטר ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>6. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>7. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>8. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>9. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעודים שצ"פ, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים.</p> <p>מגרשים סחירים</p> <p>10. תובטח הפרדה בין מערכות האוורור של שטחי המסחר והמלונאות לשטחי המגורים.</p> <p>11. מתקני הפסולת של המגורים יופרדו ממתקני הפסולת של שימושי המסחר והמלונאות.</p> <p>12. חצרות התפעול וכניסות השרות של שימושי המסחר והמלונאות יופרדו ויורחקו</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

איכות הסביבה	6.10
<p>מהשימושים למגורים. תאורה של שימושי המסחר והמלונאות לא תופנה כלפי שימושים למגורים או שימושים ציבוריים בתוך תא השטח או מחוצה לו.</p> <p>13. בכל המבנים בהם מתוכננים שטחי מסחר הדורשים הקמת ארובה, יש לכלול בגובה האבסולוטי של הבניין ארובה בגובה 2 מטר מעל הגג העליון או מעל מעקה הגג לכל שטחי המסחר.</p> <p>14. פתחי אוורור ו/או מערכות אוורור של חניונים לרכב לא יופנו כלפי מגורים שכנים, מדרכות ושב"צים.</p> <p>15. יתוכננו פירים נפרדים לפליטות מחניונים, גנרטורים, מסחר, תעסוקה ויגיעו עד לגג המבנים.</p> <p>מבנים להריסה</p> <p>16. יידרש סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך שיועבר לאגף אבק מזיק במשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק ויוצג בשלב היתרי הבניה.</p> <p>אקוסטיקה</p> <p>17. מבנים ומוסדות ציבור: שימושים רגישים כגון דיור מוגן/דיור ציבורי לקשישים המוגדרים בתקנות כמבנה אי ידרשו למיגונים אקוסטיים כך שמפלסי הרעש לא יעלו בשעות הלילה עם חלונות פתוחים מעל 35 דציבל.</p> <p>18. מוסדות חינוך (בי"ס/גני ילדים) מפלס הרעש לא יעלה על 35 דציבל בשעות שיא הרעש עם חלונות סגורים. נדרש מיגון דירתי לאורך צירים ראשיים ובכפוף לחו"ד אקוסטית.</p>	
חשמל	6.11
<p>הוראות כלליות</p> <p>1. קווי החשמל בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>2. אין להתקין מתקני דלק או חומרים דליקים וחומרי נפץ מתחת או מעל או בקרבת קווי חשמל, אלא לאחר תאום עם חברת החשמל וכן קבלת אישור הרשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>3. תשתיות החשמל של חברת החשמל, ובכלל זה תכניות מבנה תחנות השנאים של חברת החשמל יתואמו עם חברת החשמל.</p> <p>4. מתקני החשמל ימוקמו בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ובהתאם להיתרי סוג מכוחו.</p> <p>5. חפירה או עבודות בניה סמוך לקווי חשמל תת-קרקעיים או בקרבת רשת חשמל עילית יעשו בתאום עם חברת החשמל. מרחקי בניה ממרכיבי רשתות חשמל יהיו בהתאם להוראות בנושא חשמל - איסור בניה בקרבת מתקני חשמל והיתרי סוג של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>-קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף.....3 מטר מהתיל החיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>-קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד.....2 מטר מהתיל החיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>-קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה...5 מטר מהתיל החיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>-קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ).....2 מטר מהתיל החיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>-קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו.....20 מטר מציר הקו</p> <p>-קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו.....35 מטר מציר הקו</p> <p>-קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף.....3 מטר מהתיל החיצוני/מהכבל/מהמתקן</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 37



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 37



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 37

חשמל	6.11
<p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף.....3 מטר מהתיל החיצוני/מהכבל/מהמתקן -כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מטר מהתיל החיצוני/מהכבל/מהמתקן -כבלי חשמל מתח גבוה.... 3 מטר מהתיל החיצוני/מהכבל/מהמתקן -כבלי חשמל מתח עליון.... בתיאום עם חברת חשמל -ארון רשת..... 1 מטר מהתיל החיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכלל דין.</p> <p>תחנות השנאה</p> <p>7. תותר הקמת תחנות השנאה בתת הקרקע בכל היעודים.</p> <p>8. תתאפשר הקמת תחנות השנאה בשטחים ציבוריים ובתחום הדרך, לצרכי אספקת החשמל לתשתיות ציבוריות ועבור חיבורי חשמל לצרכי בנייה.</p> <p>9. לא יוקצו מגרשים נפרדים לתחנות ההשנאה מלבד המגרשים המיועדים לחדרים טכני עבור הרק"ל.</p> <p>10. תחנות ההשנאה ישולבו במבנים. ככל שיעלה הצורך להקמת תחנות השנאה במבנים נפרדים תתאפשר הקמתם בתת הקרקע, וככל שלא תתאפשר הקמתם בתת הקרקע מטעמים טכניים תתאפשר הקמתם כתחנה משוקעת.</p> <p>11. לא תותר הקמת תחנות השנאה בשצ"פ ובתחום הדרך מעל פני הקרקע, אלא במקרים חריגים באישור מה"ע.</p> <p>12. מיקום תחנות ההשנאה יקבע בתכנית הנדסית לביצוע.</p>	
חשמל	6.12
<p>מערכות להפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים</p> <p>1. בכל מגרש בתחום התכנית תופק אנרגיה ממקורות מתחדשים, ככל הניתן, בהיקף שלא יקטן מ-10% מצריכת האנרגיה השנתית החזויה למגרש. חלוקת ייצור האנרגיה בין המבנים שבמגרש תקבע בהתאם לתכנון של כל הבניינים במגרש, באופן שיחייב את היתרי הבניה של כלל המבנים במגרש, ויושם דגש על מערכות פוטו וולטאיות בגגות מבנים וחזיתות עד כיסוי של 50% משטח הגג. בסמכות מהנדס העיר להגדיל או להקטין יעד זה בהתאם לממצאי נספח האנרגיה שיוכן בשלב התכנית הנדסית.</p> <p>2. חישוב צריכת האנרגיה השנתית הצפויה במגרש ייעשה באמצעות מודל הדמיה (סימולציה) דינמי שעתיד. באמצעות תוכנות הדמיה מאושרות לשימוש בתקן 140ASHRAE או תקן דומה על פי הספק ותפוקת מערכת הייצור המוצעת. התכנון יהווה תנאי להגשת היתר בניה לבינוי במגרש, כולו או חלקו.</p> <p>3. בחישוב צריכת האנרגיה יובאו בחשבון כל המערכות האקטיביות החוסכות והצורכות אנרגיה המתוכננות במגרש, בעלות השפעה של מעל 2% על צריכת האנרגיה של המגרש.</p> <p>4. תחזית צריכת אנרגיה לטעינת כלי רכב בתחום המגרש לא תחושב כחלק מתחזית צריכת האנרגיה של המגרש.</p> <p>5. את הלוחות הפוטו-וולטאיים בגגות המבנים ניתן להתקין על גבי פרגולה שגובהה לא יעלה על 3 מטר ממפלס הגג. השטח המקורה לא יחשב במניין השטחים הבנויים.</p> <p>6. ניתן להתיר ולתכנן הקמת מערכות להפקת אנרגיה בטכנולוגיות נוספות (דוגמת אנרגיית רוח, מערכת גיאו-תרמית וכיו"ב) בכל תחום התכנית וזאת בכפוף לבדיקה סביבתית מתאימה.</p>	

6.12	חשמל
<p>7. לכל מתקן ייצור אנרגיה לסוגיו השונים, למעט מערכת פוטו וולטאית, נדרשת חו"ד סביבתית בנושאים של רעש, איכות אויר, קרינה וכו'.</p>	

6.13	תשתיות
<p>הוראות כלליות</p> <p>1. לא תותר העברת קווי תשתית ציבוריים במגרשים פרטיים, למעט בתחום זיקת הנאה. קווי תשתית פרטיים במגרשים הפרטיים יעברו בין קו הבניין לגבול המגרש או בתחום זיקת הנאה.</p> <p>2. כל התשתיות, ובכלל זה חשמל (למעט עמודי תאורה וארונות חלוקה), מים, ביוב, ניקוז, גז, תקשורת וכד', תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. הנחת התשתיות תעשה בהתאם לתכנון מפורט, בהתייחס להנחיות בנספח התשתיות.</p> <p>4. הקמת תשתיות לרבות תשתיות זמניות, תותר מכוח תכנית זו בייעודים הבאים: דרכים, שטחי ציבור פתוחים, כיכרות, מבנים ומוסדות ציבור, ובכפוף לבחינת ההשלכות הסביבתיות ומרחקי הפרדה כגון קרינה, ככל שתידרש ובהנחיית היחידה המקומית לאיכות הסביבה.</p> <p>5. תכנון הנחת התשתיות, בכלל זה קווי חלוקה לגז טבעי ואיסוף פניאומאטי לאשפה, יעשה באופן שתובטח אפשרות הקמת מערכות התשתית בכל עת במרחקים הנדרשים, תוך עמידה בכלל הוראות החוק לרבות צו הבטיחות ותוך בחינת השלכות סביבתיות.</p> <p>6. ארונות החלוקה, מוני מים ראשיים, הידרנטים פרטיים וכל תשתית אחרת, יותקנו בתחום המגרש בנישות מוסתרות, כפי שיקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תתאפשר קביעת זיקת הנאה למעבר תשתיות ציבוריות.</p> <p style="text-align: right;">תשתיות רק"ל</p> <p>7. לצורך הקמת הרק"ל יתאפשר ביצוע מדרונות סוללה מחוץ לגבול תת"ל 71ג במגרשים סחירים המיועדים לבנייה לאורך רחוב אבן גבירול, כל עוד לא הוגשה בקשה להיתר במגרשים אלה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה למגרשים הגובלים בתוואי הרק"ל לאורך רחוב אבן גבירול יהיה תיאום עם חברת נת"ע, לרבות תיאום לוח הזמנים להקמת הפרויקט, תיאום הפיתוח במפלסי הרחוב ותיאום הסדרי התנועה.</p> <p>9. ביצוע של עוגנים ארעיים לתוך רצועת המסילה ברחוב אבן גבירול יהיה בכפוף להסכם עם חברת נת"ע.</p> <p style="text-align: right;">פינוי פסולת פניאומטי ומיחזור</p> <p>10. תוקם רשת צנרת ותשתית המתאימה לפינוי אשפה בשיטה פניאומטית, כמפורט בנספח תכנון פינוי ושינוע אשפה פניאומטי על הוראותיו.</p> <p>11. המערכת הפניאומטית במגרשים הפרטיים תתוכנן במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי לבלוק העירוני.</p> <p>12. בכל המגרשים תחול חובת התחברות. ביצוע המערכת יותנה בהכנת תכנית לתיאום הנדסי בשטח התכנית באישור מה"ע או מי שהוסמך על ידו, כולל ביצוע המרכז לאיסוף אשפה.</p> <p>13. הקמת מערכת לפינוי אשפה פניאומטית, הכוללת בין היתר הנחת צנרת ומתקנים טכניים, תותר הן בשטחים הציבוריים (דרכים, שבילים, שצפ"ים וכד') והן במגרשי הבנייה.</p> <p>14. במגרשי הבניה יוקמו חדרי מחזור בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו.</p> <p>15. מערכת פניאומטית בשטחים הציבוריים תהיה תואמת את ההוראות שתמסור עיריית תל אביב יפו לבעלי המגרשים, קודם להגשת הבקשה להיתר.</p> <p>16. תתאפשר גישה תפעולית לרשות המקומית לחדרי המגופים והתשתיות בשטח המגרש הפרטי</p>	



6.13	תשתיות
	<p>בכל עת.</p> <p>17. למתקני טיפול בפסולת, ינקטו כול האמצעים למניעת רעש וזיהום אויר בכפוף לחו"ד אקוסטית ואיכות אויר אשר תועבר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>18. הוראות הקמת ותפעול המערכת במגרשים לבנייה, והחובה להתאמתה באופן מלא למערכת בשטחים הציבוריים, יעוגנו בתכנית העיצוב ו/או בבקשות להיתרי בניה.</p> <p>תשתית המים</p> <p>19. חיבורי מים למערכת העירונית יבוצעו בתיאום עם תאגיד מי אביבים.</p> <p>20. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה, לבין מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת.</p> <p>21. חציית קווי מים וקווי מים שאינם לשתייה תתוכנן על פי הנחיות משרד הבריאות- הנחיות להנחת קווי מים וקווי מש"ל, העדכניות לאותה עת.</p> <p>22. יש לתכנן נקודות דיגום מי שתייה ביחידת התכנון האמורה כחלק מהבקרה על איכות מי השתייה בשכונה, וכן לתכנן נקודות הכלרה לעת חירום.</p>



6.14	תשתיות
	<p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ב. בתחום מגרשים בייעוד מסחר ותעסוקה לא תותר בניית מתקנים נלווים בין גבול המגרש לקו הבניין. תכנון רשת הגז במרחב הציבורי תגיע עד לגבול הבלוק העירוני. מיקום מתקנים נלווים יקבע בעת קידום תכנית העיצוב האדריכלי וניתן יהיה להאריך את הקו מהמרחב הציבורי עד לאזור חיבור מתואם ע"פ תכנית העיצוב.</p> <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תיירות, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>א. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>ב. תשתיות גז בלחץ נמוך/נמוך מאוד יותרו ביעודי קרקע לכבישים ושצ"פים בלבד ובכפוף להכנת תוכנית עבודה סטוטורית ע"י חברות חלוקת הגז ו/או רשות הגז. תכנית העבודה לתשתיות הגז בלחץ נמוך תשולב ותתואם עם תכניות תשתית לביצוע בעת הכנת התכניות לביצוע.</p>



6.15	חומרי חפירה ומילוי
	<p>1. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים:</p> <p>2. יקבע ויוחלט בעת הכנת התכניות לביצוע ובהתאם לסקר הקרקע ויאושר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי</p> <p>3. הבקשה להיתר בניה אשר תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעיים וכד'.</p>

<p>6.15 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>4. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה הבניה המרבי הוא 165 מ' מעל פני השטח. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיוצ"ב), במידה ותידרש מחויבת באישור משרד הביטחון/רשות תעופה אזרחית.</p> <p>2. היתרי בניה למבנים בגובה שעולה על 60 מ' יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. עבור מבנים מעל 60 מ' מעפ"ש נדרש סימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>4. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה לרשויות המוסמכות.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתגלינה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרש הינו אישור ועדה מקומית של תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח בקני"מ 500:1 ליחידת תכנון לגביו מוגשת הבקשה כמסומן בתכנית המתחמים לתכנון בנספח הבינוי. התכנית תהווה בסיס להגשת היתר הבניה ותכלול בין השאר התייחסות להוראות סעיפים 6.1-6.15 לעיל וכן הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <p>בינוי</p> <p>1. פירוט הבינוי המיועד ביחידת התכנון כולה בה ממוקם המגרש, כולל העמדת המבנים במגרש, נפחי הבינוי, גובה ומספר הקומות, נסיגות בחזית, עיצוב עקרוני של החזיתות וחומרי גמר. הפירוט יהיה בתכניות ובחתכים בקנה מידה של 1:500 וכן בתלת מימד.</p> <p>2. תכניות מפלסי הפרויקט הבאים: קומות מרתפים, קרקע, קומה טיפוסית, קומה טכנית ותכנית גגות בקני"מ 1:250 או קני"מ אחר מתאים.</p> <p>3. שני חתכים לפחות, לאורך ולרוחב הפרויקט בקני"מ 1:250 הכוללים: מפלסי קומות, קולונדות, גגונים, וחתכים מקומיים נוספים ע"פ דרישת מהנדס העיר.</p> <p>4. פירוט פינות מגרש, פינות מגרשים גובלים, כניסות לבניינים המתוכננים ולבניינים שכנים, כבישים, מדרכות ושבילים גובלים, חצרות שירות, חצרות אנגליות, שטחי גינון, גובה עליון של גדרות.</p> <p>5. פירוט החזיתות הפונות לרחובות הסמוכים בהם משולב הבינוי המוצע במגרש בקני"מ 1:500 ובכלל זה המחשת אחידות ורצף בעיצוב חזית הרחוב לכל אורך הרחוב, חומרי גמר, שילוט וסימון תאורה אדריכלית. הצגת המשכיות העיצובית של הקולונדה, במקומות בהן נדרשת</p> <p>6. עיצוב הגגות והמערכות הטכניות על גג המבנה. הגג הטכני והגגות הנצפים יעוצבו כחזית חמישית ותתאפשר אליהם נגישות.</p> <p>7. המחשת אופן הטיפול בקומות העליונות של המגדל ובכלל זה פרטי הקירוי של מרפסות גג, שילוב קולטים פוטו וולטאיים ומערכות תשתית.</p>	<p>6.18</p>

תנאים למתן היתרי בניה

8. תידרש התייחסות ותכנון לכל מערך התשתיות בתחום הבלוק העירוני- חיבורים, תפקוד, מיקום וכד'.

שימושים

9. פריסת השימושים בבניין, מערך התנועה בו ומיקום הגישות למבנה: להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולרכב למרתף החניה.

10. פירוט הממשק בין השימושים בבניין ובכלל זה: שימוש בשטחים פרטיים משותפים, שימוש ברמפות כניסה ויציאה לרכב, אזורי חניה, חיבור אופציונאלי למפלסי תת הקרקע, אזורי חניה לרכב, אופניים, רכב דו גלגלי ממונע וכד'.

יחס לסביבה

11. סימון מיקום כניסות לבניינים במפלס הרחוב וכניסות לחניה.
12. הצגת פתרון ההתחברות למגרשים הגובלים (התאמת מפלסים, חומרי הגמר בריצופים, גבהים וחומרי הגדרות וכד') בהתאם לתכנון העדכני ביותר הקיים לשטחים אלה.
13. הדמיות תלת ממדיות הכוללות את פיתוח הרחובות הגובלים, את עיצוב הגינות והשפ"פים.
14. הכנת סקר אנרגיה, ע"פ הנחיות עיריית תל-אביב-יפו והגורמים המוסמכים. בהתאם למסקנות הסקר יקבעו מערכות להפקת אנרגיה מתחדשת ודרישות בנושא זה.

צמחיה

15. תכנית הפיתוח תקבע תנאים להבטחת בתי גידול טבעיים לעצים וצמחייה בוגרת בהתייחס בין השאר לתכנית הבנייה במגרש. כמו כן, יושם דגש למיקומם והתפרשותם של העצים והצמחייה הבוגרת. תכנית הפיתוח תכלול פירוט נטיעות עצים, סימון ברור בחתך לבתי גידול וצמחייה הבוגרת. או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ' נטו וכד'.
16. הוראות מחייבות לתדירות הנטיעות, כמויות, סוגים וגדלי העצים לנטיעה במרחב הציבורי, גינון ופיתוח.
17. מיקום וסוגי עצים בשטח המגרש ובמדרכות הגובלות (קיימים ומתוכננים).

פיתוח נופי

18. מיקום עמודי וגופי התאורה (קיימים ומתוכננים בתאום עם מחלקת דרכים ומאור) בשטח המגרש ובמדרכות הגובלות. מתקני תאורה עירוניים פרטיים.
19. מיקום וסוג ריהוט רחוב (יש להתאימם לקובץ הפרטים הסטנדרטיים העירוני)
20. מיקום אלמנטי מים ואלמנטי הצללה.
21. התייחסות להנגשה לאנשים עם מוגבלויות.
22. פרטי פיתוח ועיצוב רלוונטיים.
23. הטמעת פרטי פיתוח סטנדרטיים עירוניים בזיקות הנאה, במדרכות ובשטחים הציבוריים.
24. פרישת גדרות וקירות תמך, כולל פירוט חומרי הגמר וציון המפלסים במפגש עם הקרקע ובקצה העליון
25. סימון אזורים מותרים לסגירת חורף.

זיקות הנאה

26. סימון גבולות שצ"פים, שטחים משותפים ושטחים בזיקות הנאה ובכלל זה, פתרון פיתוח השטחים המשותפים והמעברים בזיקות ההנאה.
27. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הוא הבטחת רישום זיקות ההנאה.

תנאים למתן היתרי בניה	6.18
<p>תנועה</p> <p>28. סימון תוואי שבילי אופניים ברחובות הגובלים למגרש בהתאמה לנספחי הבינוי והנוף.</p> <p>29. מיקום חניות רכב, אופנועים ואופניים.</p> <p>30. סימון מפלס מדרכה רציפה בכניסה לחניון עם אבן עלייה לרכב.</p> <p>31. מיקום רחבות כיבוי אש, ודרכי הגישה אליהן.</p> <p>32. התייחסות לחניונים ומיקום רמפות הכניסה לחניונים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

תנאים למתן היתרי בניה	6.19
<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. במגרשים בתחום פשט ההצפה של נחל הירקון על פי תמ"א 3/ב/34, תנאי להיתר בניה יהיה קביעת מפלסים בתחום המגרש אשר מונעים לחלוטין זרימת נגר מפשט ההצפה של נחל הירקון אל עבר המגרש.</p> <p>2. הצגת אופן ההשהיה והחלחול של מי נגר במגרש ושילובו בניהול הנגר השכונתי הן בשטחים הפרטיים והן בשטחים הציבוריים. מיקום בורות להחדרת מי נגר, אזורי השהייה ואזורי לחחול טבעי. סימון שיפועים ופתרון ניקוז מי גשם.</p> <p>3. התייחסות לאזורי השהייה נגר בשצ"פים וקביעת הוראות למניעת מפגעים כגון סחף בתקופת ההקמה ומטרדי יתושים ממים עומדים/מזוהמים באזורים אלה בתקופת הקיץ.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה איגום והשהייה זמניים בשלבי הביצוע השונים ובהתייחס למפלסים של המגרשים הסמוכים אשר מבונים ו/או מפותחים ו/או טבעיים ו/או בהליך תכנוני.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה של המגרש יהיה קבלת אישור התכנון במי אביבים וכן במחלקת ההנדסה של עיריית ת"א, של תחנת שאיבה תת"ק לניקוז אשר תקלוט את מי הנגר העיליים העודפים ותעביר אותם אל מערכת הניקוז העירונית בכבישים.</p> <p>6. נספח הניקוז יאושר ב'תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח' וייתחם לכל הנושאים המפורטים בסעיף 6.19.</p> <p>7. תכנון הנדסי מפורט לניהול נגר בתחום השטחים הפתוחים המפורטים בתכנית זו יכלול מתקני איגום, וויסות, השהייה וחלחול ובעלי נפח מתאים המבטיח שמגרשי פיתוח לא יוצפו בסופה בהסתברות 1%; תכנון מוצאי ניקוז אל השטחים הפתוחים תוך שילוב מתקני שבירת אנרגיה ובהתייעצות עם יועץ בטיחות מורשה ואדריכל נוף; התייחסות לגובה רום מינימלי בהתייחס למפלס ההצפה החזוי, וכן התייחסות לאחזקה ותפעול מתקני ניהול הנגר.</p> <p>ביוב</p> <p>8. מיקום המתקנים למים אפורים הינו בתת בקרקע. השפעת מתקני התשתית התת קרקעיים בתחום השצ"פים תיבחן גם באמצעות חתכים בתכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח.</p> <p>תשתיות</p> <p>9. פירוט אזורי שירות ומתקני תשתית מיוחדים.</p> <p>10. פירוט מתקני אנרגיה מיוחדים כולל אופן עמידתם בדרישות ייצור האנרגיה המתחדשת.</p> <p>11. סכמות עקרוניות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים ואגירת מי גשמים לשימוש חוזר בהשקיה או להדחת אסלות.</p> <p>12. סימון עמודי חשמל, עמודי מתח גבוה, טלפון, קווי מים ראשיים, קווי ביוב מאסף ראשי, קווי תיעול ובריכות גשם, מדי מים ושוחות הנמצאים או עוברים בשטח המגרש או המדרכות הגובלות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6.19

תנאים למתן היתרי בניה

13. מיקום המערכות הטכניות ובכלל זה: מערכות מיזוג אויר, אוורור חניונים ושטחים מסחריים, מיקום ארובות לבתי אוכל, סימון מתקני אשפה ודרכי גישה לרכב פינוי, מתקני מחזור, מיקום תאורה, מיקום חלחול/החדרת מים במגרש, כיבוי אש סימון ברור של ברזי סניקה בנישה ייעודית ומיקום רחבות בשטח המיסעה ככל הניתן, סימון חדרי אופניים, עגלות, מחסנים, מתקנים טכניים נוספים (אנטנות, מזגנים, הסקה) וכו'.

14. התייחסות לאופן המימוש ביחס להיבטים של תשתיות, תשתיות אנרגיה.

15. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם ח"י בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע מונה הדפסה 37

בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

מחזור, אצירת ופינוי אשפה

16. אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר. התכנית תכלול הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי, בשיטה מתאימה לתפעול המערכת בשטחים הציבוריים.

17. הצגת תכניות חדרון אשפה קומתי, חדר מחזור, חדר מגופים ותוואי צנרת, לאישור תחנת התברואה במכון הרישוי. במבני המגורים/מסחר/משרדים יוקצה בנוסף, חדר לאחסון פסולת ברת מחזור, בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו.

18. הצגת הסכם התקשרות לביצוע המערכת עם הגורם הרלוונטי.

19. אישור הפעלה מול המבנה הראשי בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו.

20. פתרונות להפרדת פסולת במקור מחזורה ואיסופה בשטחים הציבוריים והפרטיים בהתאם להנחיות מרחביות של עיריית תל אביב יפו או נספח ההנחיות הסביבתי לפי החמור מבין השניים.

6.20

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים נוספים להגשת היתר בניה:

1. אישור 'תכנית הנדסית לביצוע' כמפורט בסעיפים 6.21-6.22 להלן.

2. תנאי להגשת היתר בניה לשטח ציבורי פתוח השלמת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח באישור הועדה המקומית. התכנית תכלול את כל המבנים בשצ"פ, לרבות מתקנים הנדסיים.

3. תנאי להגשת היתר בניה הינו רישום הערת אזהרה הכוללת רישום זיקות ההנאה.

4. תנאי להגשת היתר בנייה בתאי השטח בהם נמצאה חריגה מקריטריון הרעש: ביצוע בדיקה אקוסטית לרעש ומתן המלצות למיגון דירתי הנדרש במבנה.

5. תנאי לביצוע תשתית בתחום התכנית יהיה קבלת אישור לביצוע ביחס לתוואי של אותה תשתית מאת המשרד להגנ"ס, בנושא זיהום הקרקע הרלוונטית והיתכנות ביצוע חפירות או כל פעולה הנדסית אחרת בתוואי האמור.




6. לא יינתן היתר בניה בתחומה של יחידת תכנון, אלא לאחר שהקרקע בתחומה תטוהר.

7. תנאי להיתר חפירה/בניה יהיה:

א. ככל שנמצא כי לא נדרש טיפול (במים או בקרקע) ביחידת תכנון (באישור המשרד להגנת הסביבה), ניתן להוציא היתרי בניה/חפירה בשטח זה.

ב. ככל ונדרש טיפול ביחידת תכנון (במים או בקרקע) - תנאי להיתר בניה יהיה סיום הטיפול ואישור הגורם הסביבתי המוסמך על סיום הטיפול.

ג. תתאפשר הוצאת היתר בניה בשטח מוגדר, ככל שהובהר שאין בו חשש לזיהום או שהסתיים הטיפול בהתאם לסעיף ב' לעיל, לאחר שיוכח כי השתרעות הזיהום לא תשתנה כתוצאה מהפעילות המבוקשת בתא השטח, זאת בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ורשות המים.

	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.20</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<p>ד. לאחר הקמת מתקני הטיפול וככל ויתברר כי ניתן לבצע עבודות פיתוח ובינוי ללא פגיעה בהמשך הטיפול בקרקע ובמים, בסמכות הגורם המוסמך לאשר היתרי חפירה/בניה בהתאם, בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה, ורשות המים.</p> <p>ה. ביצוע בדיקות גזי קרקע לבחינת הצורך באיטום מרתפים נגד גזי קרקע.</p> <p>תכנון הנדסי</p> <p>6.21</p> <p>יתכנית הנדסית לביצועי תכלול את הנושאים הבאים:</p> <p>חומרי מילוי וחפירה</p> <p>1. תכנון טיפול בחומרי הריסת שדה התעופה ומתקניו ובעודפי עפר מחפירת המגרשים והדרכים בתחום התכנית. בין השאר תכלול התכנית את הנושאים הבאים:</p> <p>א. מיקום מתקני גריסה ניידים ומערומי חומרי גריסה וחפירה.</p> <p>ב. הנחיות סביבתיות להפעלת מתקנים ושטחי עבודה אלה מעבר לנדרש על ידי המשרד להגנת הסביבה או היחידה האזורית להגנת הסביבה.</p> <p>ג. שימוש ככל הניתן בעודפי עפר ופסולת בניין תוך ניצול חוזר בעודפים בני שימוש, בעדיפות הראשונה בתחומי השכונה.</p> <p>2. פתרונות לטיפול ושימוש בחומרי חפירה ומילוי תוך הצגת תכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, כולל הצגת דרכי הובלה לשינוע.</p> <p>3. נספח עבודות העפר ותתאר את מאזן חומרי החפירה והחול בתכנית. במידה ויתוכנן ייבוא חומר מחוץ ים לתחום התכנית יש לציין את הכמות הנדרשת.</p> <p>4. נספח טיפול בעודפי עפר, הנספח יכלול בין השאר:</p> <p>א. חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים ובחינת אפשרויות השימוש בהם.</p> <p>ב. הוראות המאפשרות חפירת בורות מהמגרשים המיועדים לחפירה לצורך מילוי בשטחים המיועדים למילוי.</p> <p>ג. הנחיות לאחסון זמני של עודפי עפר יותר בתחום התכנית.</p> <p>זיהומי קרקע ומים</p> <p>5. תכנון לטיפול בסילוק מי תהום כתוצאה מהשפלה ובחינת סילוקם או החדרתם. פינוי מים מזוהמים מפעולות שאיבה לצורך בניית מבנים יטופלו באמצעים שיתורו באותה העת ע"י הגורם המוסמך, ובכלל זה הצבת מתקני טיהור זמניים בשטח התכנית.</p> <p>6. בחינת הטיפול בזיהום קרקע ומים ויעשה בהתאם לממצאי הסקרים ההיסטוריים וחקירות הקרקע והמים שנערכו ושעתידות להיערך, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ורשות המים.</p> <p>7. הוראות לניטור ושפילת מי תהום כולל:</p> <p>א. הערכת ספיקות מי תהום לשפילה</p> <p>ב. דיגום ומיפוי אזורים חשודים או ידועים כמזוהמים לרבות תכנון דיגום למליחות באזורים שאינם חשודים כמזוהמים.</p> <p>ג. חלופות לפתרונות לטיפול במים ואופן הזרמה בהתאם לכמות ואיכות (מתקני טיפול, שילוב עם צנרת ניקוז, מוצא לים/נחל).</p> <p>8. תנאי לאישור 'התכנית ההנדסית לביצועי הינו השלמת חקירת הקרקע והמים והכנת תכנית טיפול (המסתמכת על ממצאי הסקרים והחקירות) אשר תאשר ע"י הגנ"ס, רשות המים, בתיאום עם רמ"י. בתכנית זו יקבע מיקום המתקנים הנדרשים לצורך הטיפול למים, תוך מתן עדיפות למיקומם בשטחים ציבוריים. אישור התכנית ההנדסית יהווה תנאי להיתר בניה.</p>	

'תכנית הנדסית לביצוע' תכלול את הנושאים הבאים:

ניהול מי הנגר

1. 'התכנית ההנדסית לביצוע' תכלול התייחסות לניהול מי הנגר בתחום מבין, בהתאם לעקרונות המופיעים בנספח ניהול מי הנגר של תכנית זו. מיקום מתקני החלחול וההחדרה יקבע לאחר השלמת חקירת הקרקע ומי התהום כך שלא ימוקמו מתקנים אלו בשטחים בהם נמצאו מוקדי זיהום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

2. במסגרת 'התכנית ההנדסית לביצוע' יוגדר את הממשק בין בעלי המתקנים לניהול מי הנגר לבעל ההיתר.

3. 'התכנית ההנדסית לביצוע' תפריד בין הוראות לטיפול בקרקע ובמים לבין הוראות להשפלת מפלס מי תהום. ההוראות הנוגעות להשפלת מי תהום יותאמו לתמ"א 4/ב/34.

תשתית מי הקולחין ("מים אפורים")

4. מיקומם של המתקנים הזמניים לטיפול במים.

5. הוראות המגדירות כי הגורם המתפעל והאחראי על המערכת הינו עיריית ת"א או תאגיד מי אביבים.

6. הוראות בדבר שימוש במים האפורים לצורך השקיית אזורים מחוץ לתחום התכנית.

7. בחינה סביבתית של השפעת השימוש במי הקולחין המטופלים על הסביבה.

8. הנחיות לטיפול במים לרמת איכות "מעולה" כנדרש בהנחיות המפורטות במסמך "הלפרין עלוני 2003" או מסמך אחר שיחליף אותו.

9. הגדרות השטחים לשימוש במים המושבים להשקיה ושימושים אחרים בשטחים ציבוריים. אין להשתמש במים המושבים במבנים או בשטחים פרטיים, וכן לא במבני חינוך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

10. גיבוי של מים שפירים באמצעות מרווח אוויר ומערכות בקרה המבטיחות הזרמת המים האפורים למערכת הביוב בעת תקלה ובעת יצירת עודפים

11. אמצעים לשמירת תנאים תברואתיים ותכנית לניטור פעולת המתקן.

תנועה

12. קביעת הכמות היחסית של החניה הציבורית בהתאם לבדיקה תחבורתית של תשתיות התחבורה הציבורית והחניונים הציבוריים.

תשתית מתקני שידור קטנים

13. קביעת אזורי פריסת האנטנות הסלולאריות בהתאם לרמות הקרינה השונות, באופן שיתקבל כיסוי סלולרי מלא לכל שטח התכנית וחשיפה מינימלית לקרינה.

14. רמת קרינת האנטנות לא תעלה על רמות הקרינה המחמירות שיקבעו הרשויות המוסמכות.

15. לא תותר הצבת אנטנות סלולאריות על הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

תשתית מערכת אשפה פניאומטי

16. מערכת האשפה הפניאומטית תתוכנן בשטחי הציבור כחלק מ"תכנית הנדסית לביצוע"; ובשטחים הפרטיים במסגרת "תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח".

הוראות סביבתיות

17. במסגרת 'התכנית ההנדסית לביצוע' יערך נספח אנרגיה אשר יתייחס לנושאים המפורטים בתכנית המתאר.

תכנון הנדסי	6.22
<p>18. בחינת ההשלכות של בינוי בשלבים, גם בהקשר של השפעות סביבתיות הודיות בתחום התכנית ומחוצה לה ע"י נספח סביבתי לכל יחידת התכנון/תכנית מפורטת שיתייחס לנושאים של רעש ואקוסטיקה, איכות אויר, זיהום קרקע, זיהום ים, קרינה חומ"ס וכו' שיועבר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה ויהיה תנאי להיתר בניה.</p> <p>19. פירוט מאפייני ומיקום מחנות הקבלן/שטחי התארגנות, מניעת רעש, מניעת אבק, זיהום קרקע ומים, מניעת מפגעים, טיפול בשפכים, סילוק פסולת, דרכי גישה, ומניעת זיהום ים. מסמך 'מניעת מפגעים בעת ההקמה' יהיה בתיאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>20. הוראות למזעור הפגיעה הנופית, ביצוע שיקום נופי, וניצול מהלך הזמן ליצירת תשתית ירוקה.</p> <p>21. סקר ומיפוי של ערכי טבע (צומח נדיר, גיאופיטים, זוחלים) ולאחריו יבוצע מיפוי והעתקה של ערכים אלו בפיקוח אקולוגי.</p> <p>22. הוראות בתחום זיהום קרקע ומים בהתאם להוראות פרק 6.10.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

איחוד וחלוקה	6.23
<p>1. תכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	

סטיה ניכרת	6.24
<p>1. תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>2. תוספת שימוש למגורים במגרש ביעוד מלונאות, תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>3. תוספת זכויות למגורים, מעבר לקבוע בתכנית זו, במגרש שהותרו בו שימושים מעורבים למלונאות ומגורים, תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>4. תוספת מגדלים (כהגדרתם בפרק 6.3) מעבר למופיע בנספח הבינוי תהווה סטיה ניכרת.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37