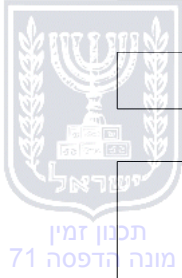


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0273193

כיכר זקר תא/4476



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

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז תל-אביב  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

11/02/2019

לאשר את התוכנית

24/10/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית ביוזמת חברת נאות אבי, גובלת בצידה המערבי בתוואי הרכבת הקלה לאורך שדרות ירושלים, ותחומה במבני מגורים מצפון, מזרח ודרום. שטח התכנית הינו כ-4.7 דונם.

בשטח המגרש קיים היום חניון לא מוסדר מחופה אספלט, אליו מופנות חזיתות מסחריות של המבנים מדרום וממזרח.

מטרת התכנית הינה פיתוח ציר שדרות ירושלים על ידי הקמת מבנה בעירוב שימושים של מסחר, משרדים ודיור מיוחד, וכן מתן מענה לדרישה העירונית בדבר הקמת דיור סיעודי באזור זה.

העמדת המבנה הינה סביב כיכר עירונית לרווחת הציבור הרחב. הכיכר פונה אל החזיתות הקיימות היום במבנים מצפון, מזרח ודרום, המקיפים את המגרש. הכיכר ומערכת השבילים המוצעת קושרת בין גן נחל הבשור לשדרות ירושלים.

התכנון כולל הרחבה משמעותית של המדרכה ושביל אופנים לאורך רחוב ירושלים. קומת הקרקע כוללת שימושים למסחר וכן מוצעים בקומת המרתף העליון שטחי מסחר כדוגמת סופרמרקט. כל שטחי החניה, הפריקה והטעינה למסחר, פינוי האשפה וחצר המשק של הדיור הסיעודי, יהיו תת-קרקעיים.

על פי תכנית הבינוי תתאפשר בניית מבנה בגובה של עד 14 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית, שימושים למשרדים, מרפאות ומעבדות, ודיור סיעודי בהיקף של כ-300 מיטות. התכנון כולל אגף הפונה לרחוב ירושלים בגובה של עד 6 קומות. גג האגף ישמש כחצר לרווחת דרי הדיור הסיעודי.



תכנון זמין  
71 הדפסה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

כיכר דקר תא/4476

שם התכנית

507-0273193

מספר התכנית

4.721 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	177168
קואורדינאטה Y	660811

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	שד' ירושלים	157	

יפו

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7074	מוסדר	חלק	20	64

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 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/12/2003	1396	5258	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5 /1. הוראות תכנית תממ/5 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5 /1
04/08/1960	1977	782		החלפה	תא/432
25/04/1969	1205	1520		החלפה	תא/720
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
22/12/2016	1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/5000. הוראות תכנית תא/5000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/5000
05/04/1998	3119	4635		החלפה	תא/2673



## 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				1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 38 03/04/2017	אבנר ישר	30/03/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	16: 22 11/09/2019	אבנר ישר	17/02/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	12: 04 08/05/2019	אבירם אגאי	12/03/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	טבלת איזון והקצאה	12: 24 22/08/2017	אריה קמיל	22/08/2017	2		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	דוח מים וביוב	16: 21 11/09/2019	ארז גלבוע	02/01/2019	16		מנחה	מים
לא	דוח ניקוז וניהול נגר	16: 21 11/09/2019	ארז גלבוע	25/03/2018	19		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח תשתיות	17: 49 03/03/2019	ארז גלבוע	03/03/2019	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	נספח סקר עצים	14: 48 06/05/2018	דורון לנג	27/01/2017	19		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	14: 49 06/05/2018	דורון לנג	27/12/2017	1	1: 250	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
	פרטי			בתי אבות נאות אבי א.פ. 1992 בע"מ	תל אביב- יפו	תג'ר ציונה	5	03-5254429		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בתי אבות נאות אבי א.פ. 1992 בע"מ	תל אביב- יפו	תג'ר ציונה	5	03-5254429		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת קרקע בבעלות מדינה

**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	אבנר ישר	39815	י. א. ישר אדריכלים	תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220	03-6209633	office@- yashar.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	ד.ג.ש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	ארז גלבוע		גלבוע מהנדסים יועצים	הרצליה	משכית	3	09-9504021	09-9585601	office@s-gilboa.co.il
	מודד	ישי חפץ	276	איחוד מודדים מוסמכים בא"י	תל אביב- יפו	מזא"ה		03-6293213		echudmod@netvision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	זיו כהן		מרחבים	תל אביב- יפו	הכישור (1)	1	03-5505667	03-5505661	office@openpaces.co.il
	אגרונים	דורון לנג		גבעת חיים אחוד		(2)		04-6369266		lang.doron@gmail.com
שמאי	יועץ	אריה קמיל	491360	קמיל טרשנסקי שירותי נדל"ן	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36 א	03-6961250	03-6961259	office@ktap.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 8983.

(2) כתובת: ת.ד. 266.



משרד  
תכנון ומתקנים  
71 מונה הדפסה



משרד  
תכנון ומתקנים  
71 מונה הדפסה



**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
בניה מגדירת דופן	בינוי של עד 6 קומות, בעל חזיתות מסחריות הפונות לשדרות ירושלים ולכיכר העירונית.
כיכר עירונית	כיכר פעילה מלווה בחזיתות מסחריות ופתוחה לרווחת הציבור. ממוקמת בתא שטח 300 בתשריט התכנית.

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**

פיתוח והתחדשות האזור על ידי הקמת מתחם הכולל עירוב שימושים של דיור סיעודי לרבות דיור מוגן, תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור מבונים, תוך שיפור המרחב הציבורי והמעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים. כל זאת תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכות תחבורה עתירות נוסעים- הקו האדום של הרכבת הקלה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סעיף ו' לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי יעוד הקרקע בשטח התוכנית מאזור 'מגרש מיוחד' ל'דיור מיוחד' ושי"פ וכן קביעת התכליות, השימושים ו' תנאי' מ' ו' זמין' מונה הדפסה 71
3. קביעת הגובה המותר לבניה בתכנית: עד 14 קומות ואגף ובו בניה מגדירת דופן בגובה של עד 6 קומות.
4. קביעת הנחיות בינוי, פיתוח ונוף.
5. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב בתחום התוכנית.
6. קביעת קוי בניין.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	300
דרך מאושרת	200
דיור מיוחד ומסחר	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דיור מיוחד ומסחר	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד ומסחר	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	300
קו בנין עילי	דיור מיוחד ומסחר	100
קו בנין תחתי	דיור מיוחד ומסחר	100
קו בנין תחתי	שטח פרטי פתוח	300
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	200

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	981.71	20.52
מגרש מיוחד	3,802	79.48
<b>סה"כ</b>	<b>4,783.71</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד ומסחר	2,998.18	63.51
דרך מאושרת	918.71	19.46
שטח פרטי פתוח	803.71	17.03
<b>סה"כ</b>	<b>4,720.59</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	דיור מיוחד ומסחר
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. דיור סיעודי, לרבות דיור מוגן לתשושי נפש ודיור סיעודי תומך, וכן דירות דיור תומך המאפשרות שהות של מלווי המטופלים. שטחים נלווים לדיור הסיעודי כגון מרפאות, משרדי הנהלה, מטבח וחדר אוכל ושטחים לרווחת הדיירים.</p> <p>2. מסחר בקומת הקרקע ובמרתף העליון.</p> <p>3. שימושים לתעסוקה, לרבות משרדים, מרפאות ומעבדות כגון מכוני דיאליזה, גסטרו, פזיותרפיה, ריפוי בעיסוק, ייעוץ רפואי ועוד.</p> <p>4. אולמות קולנוע.</p> <p>5. שימושים ציבוריים הכוללים: שירותי חינוך, דת וקהילה, שירותי תרבות וספורט, שירותי בריאות ורווחה.</p> <p>6. שטחי אחסנה, חצר משק, חדרי אשפה, מכבסה וכדומה בקומת המרתף העליון.</p> <p>7. דרכים פרטיות וחניות תת קרקעיות ובכלל זה מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, ומדרכות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. העמדת המבנים תהיה סביב כיכר עירונית, פתוחה ונגישה לכלל הציבור.</p> <p>2. הבינוי במגרש משלב מבנה גבוה ובניה מגדירת דופן לשדרות ירושלים ולכיכר העירונית. גג האגף הנמוך ישמש כחצר לרווחת דיירי המבנה. הבינוי יקבע סופית במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי, כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>3. חזית מסחרית:</p> <p>א. בקומת הקרקע לאורך שדרות ירושלים ולאורך הכיכר העירונית, תחוייב הקמת קומה מסחרית פעילה ופתוחה כלפי שדרות ירושלים וכלפי הכיכר. אורך החזית המסחרית בקומת הקרקע לא יפחת מ-30 מ' הפונים לשדרות ירושלים ולכיכר.</p> <p>ב. בנוסף, ימוקמו בקומת הקרקע מבואות לדיור הסיעודי, למשרדים, למרפאות, למעבדות ולשימושים הציבוריים.</p> <p>ג. לאורך החזית המסחרית הפונה לשדרות ירושלים, קומת הקרקע תהיה בנסיגה ברחב שלא יפחת מ-5 מ'. ביחס לקומה שמעליה. בשטח זה תותר הקמת קולונדות.</p> <p>4. דיור סיעודי:</p> <p>א. השטחים המיועדים לדיור הסיעודי יהיו בבעלות אחודה.</p> <p>4. שטחים ציבוריים:</p> <p>א. השטחים הציבוריים הבנויים יוקצו בקומת הקרקע ו/או בקומה א' בלבד עם מבואה נפרדת לשטחים הציבוריים. מיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>5. מרפסות:</p> <p>המרפסות ישולבו במעטפת הכוללת של הבניין ויתואמו בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי כמפורט בסעיף 6.1.</p>



4.1	דיוור מיוחד ומסחר
ב	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. מספר הקומות: המבנה כולל בניה מגדירת דופן בגובה 5 קומות מעל קומת הקרקע סה"כ 6 קומות וכן אגף בגובה 13 קומות מעל קומת הקרקע, סה"כ 14 קומות. בנוסף תותר הקמת מתקנים טכניים על גג המבנה.</p> <p>2. גובה המבנה: גובה המבנה לרבות מתקנים טכניים על הגג, לא יעלה על 77 מ' ממפלס פני הים. גובה זה יכלול את המתקנים הטכניים ואת קצה מעקה הגג העליון.</p> <p>3. גובה הקומות: גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-5.5 מ'. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'. גובה המתקנים הטכניים יקבע ע"פ חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי ויבטיח את הסתרתן המלאה של המערכות.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b> בהתאם למסומן בתשריט.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינון, נטיעות, מצללות, ריהוט רחוב וכדומה. 2. מסחר בקומת המרתף העליון. 3. שטחי אחסנה, חצר משק, חדרי אשפה, מכבסה וכדומה בקומת המרתף העליון. 4. דרכים פרטיות וחניות תת קרקעיות ובכלל זה מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, ומדרכות.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. שטח השפ"פ יפותח ככיכר עירונית פעילה ופתוחה לטובת הציבור, הפיתוח יהיה רציף והמשכי לסביבתו. 2. צורתה הסופית ומידותיה המדויקות של הכיכר העירונית ייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח, כמפורט בסעיף 6.1. מיקום הכיכר יאפשר גישה אל החזיתות המסחריות הגובלות במגרש מדרום וממזרח. 3. החזיתות המקיפות את הכיכר יפותחו כחזיתות מסחריות. 4. תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרש תחת שטח השפ"פ.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, שבילי אופניים, מדרכות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>דרכים</b> רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
						שרות	עיקרי		שרות	עיקרי		
(2) 730								4319	(1) 12346	3802	100	דיר מיוחד ומסחר
								116	334	3802	100	דיר מיוחד ומסחר
(2) 730	5	14	(4) 61	45	26932	9367	450	(3) 4435	12680	3802	100	דיר מיוחד ומסחר
	5				3270	3120	150			803	300	שטח פרטי פתוח

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. קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

ב. שטחים בתת הקרקע.

בקומת המרתף העליון תותר הקמת עד 600 מ"ר עיקרי למסחר, לא ניתן לנייד שטחי מסחר מקומות המרתף לקומות על קרקעיות.

יותר ניוד שטחים בתת הקרקע בין תאי השטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך סך השטחים העיקריים העל קרקעיים המפורטים לעיל: לפחות 600 מ"ר יוקצו למסחר בקומות הקרקע ולפחות 8,800 מ"ר יוקצו לשימוש הדיור הסייעודי. תותר הקמת עד 300 מיטות אשפוז.

(2) כל שימוש אחר בשטחי המרפסות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

(3) בנוסף לשטחי השירות העל קרקעיים המפורטים לעיל, תותר הקמת קולונדה לאורך שדרות ירושלים בשטח שלא יעלה על 300 מ"ר. כל שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

(4) הגובה המצוין בטבלה הינו ממפלס הכניסה הקובעת. גובה המבנה לא יעלה על 77 מ' ממפלס פני הים כולל מתקנים טכניים.

**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

תנאי להגשת בקשה לבניה העילית בתא שטח 100, יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בקנה מידה 1:250 (או אחר לפי הנחיית מהנדס העיר) על ידי הועדה המקומית. התוכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

א. שטחי בניה סופיים ופריסתם במבנה, לרבות מיקום שטחי הציבור, פרוגרמה וסימון מיטות לדיור הסיעודי.

ב. העמדת המבנים, מיקום הכניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה המבנים, נסיגות בקומות העליונות, חתכים וחזיתות עקרוניים, חמרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, חזיתות מסחריות, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול וכן כל פרט אחר אשר ידרש ע"י מהנדס העיר.

ג. תכנון מפורט של הפיתוח הסביבתי לכל שטח התכנית, לרבות פירוט גינון ונטיעות, שימור עצים, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות לרבות פרטי המצללות, חומרי בניה, פרטי המצללות וכדומה. פיתוח המגרש יתואם ככל הניתן ברצף טופוגרפי למגרשים השכנים.

ד. קביעת מערך הדרכים התת קרקעי והגישה לכלי רכב למגרש, סידורי תנועה וחניה עקרוניים, פריקה וטעינה, שבילי אופניים, מעבר רכב חרום ותחבורה ציבורית.

ה. מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה ומעברים לציבור ולמעבר כלי רכב וכן מיקומה וצורתה הסופיים של הכיכר העירונית ובלבד שגודלה לא יפחת מ-400 מ"ר.

ו. התייחסות לעיצוב החזית החמישית של המבנים לרבות הסתרתן המלאה של המערכות הטכניות וניצול השטחים הפנויים על גגות האגף הנמוך.

ז. התכנית לעיצוב אדריכלי תכלול הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא ע"פ דרישת מהנדס העיר והרשות לאיכות הסביבה לרבות: רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר, קרינה, אורור מסעדות וארובות, שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור וכדומה), מיחזור פסולת, שימור וחסכון משאבי מים, חומרי בניה וכיוצא בזה.

**6.2****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להוצאת היתר בניה מכח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח עבור כל תחום התכנית כמפורט לעיל.

2. תנאי למתן היתר בנייה מתוקף תוכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

3. הבטחה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש תא שטח 100 בבעלות העירייה.

4. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור.

5. הבקשה להיתר הבניה תכלול סימון מיטות המבנה הסיעודי.

6. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להוראות סעיף 6.11.

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת מסמך סביבתי שיועבר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה ויתייחס בין היתר לנושאים הבאים:</p> <p>א. רעש ואקוסטיקה - לרבות התייחסות לשימוש במבנה כדיור מוגן סיעודי ולמיגונים האקוסטיים לכל המערכות הטכניות הנדרשות (פירי אוורור מרתפי חניה, מערכות מיזוג אויר מרכזיות, מדחסי מנדפים, דחסניות אשפה וכו') ע"פ התקנות התקפות לעת מתן היתרי בניה למבנה מסוג זה.</p> <p>ב. איכות אויר: לרבות איכות אויר מחניונים, לנידוף מהמסחר, מסעדות ובתי אוכל, ארובות גנרטור חרום ומכבסה.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם משרד הבריאות לנושא פרוגרמה והתאמה להנחיות אדריכליות לדיור סיעודי.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>1. תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התכנית, וכן בכל השטחים הפתוחים במרווח בין הבנייה העתידית לגבולות המגרש. בשטחים אלה יתאפשר מעבר ושהיית הולכי-רגל והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם.</p> <p>2. השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>1. החניה לשימושים השונים בתא שטח 100 תהיה תת קרקעית, לרבות שטחים לפריקה וטעינה ופינוי אשפה.</p> <p>2. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת מתן היתר בניה ויהיה תקן מירבי. לעת הוצאת היתר בניה, תבחן הוועדה המקומית מהו תקן החניה המינימאלי הנדרש, לאור הצמידות לקו האדום.</p> <p>3. החניות למבנה הציבור יהיו לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>4. לא תותר הצמדת מקומות חניה, והחניון ינוהל כחניון ציבורי.</p> <p>5. כניסה ויציאת רכבים לקומות תת קרקעיות תעשה משדרות ירושלים. הגישה תתאפשר באופן זמני, ותבוטל ככל שתתאפשר בעתיד גישה חלופית. החניון התת קרקעי יתוכנן כך שיתאפשר חיבור לחניון תת קרקעי עתידי חלופי.</p> <p>6. שיפוע רמפת הכניסה והיציאה של החניון התת קרקעי יתחיל בגבול הבינוי.</p>	
<p><b>תנועה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ו/ או תחנה אלא בתיאום עם נת"ע.</p> <p>2. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר תיאום מול נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת הנחיות נת"ע, לרבות לוחות זמנים לביצוע הפרויקט והסדרי התנועה הזמניים לביצוע הפרוייקט.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה תאום פיתוח מפלס פני הקרקע במגרשים הגובלים עם תוואי הקו האדום.</p>	



משרד תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



משרד תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



משרד תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



<p><b>תנועה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>5. יש לקבל הנחיות נתייע לפני ביצוע כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרוייקט.</p>	
<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. השטחים הציבוריים והשטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 100 יירשמו ע"ש עיריית תל אביב יפו בהתאם לדין (בהתאם להוראות איחוד וחלוקה ורישום החלוקה החדשה) בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה על פי סעיף 125 לחוק. 2. בעת רישום הבית המשותף יירשמו בבעלות ע"ש העירייה שטחי הציבור בתחום תא שטח 100 והחניות הצמודות להם כיחידה נפרדת.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>1. יוותרו 15% לפחות תכסית על קרקעית ותת קרקעית הפנויים מכל בינוי כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר כגון חצץ, חלוקים וכד', על מנת לאפשר קליטת מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. 2. השטחים האטומים יחוברו לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 3. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. 4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים. 5. במידה ובעל זכויות מעוניין להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בשטח המגרש בהיקף הנדרש, עליו להציג אמצעים אחרים להחדרת מי הנגר כדוגמת בורות חלחול, קידוחי החדרה וכדומה ולקבל את אישור רשות המים על פי דין.</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. כל תא שטח יפותח ברצף עם סביבתו וללא גדרות ומחסומים. 2. בשטחים הפתוחים יותרו גינון, נטיעות, ריצוף, סלילת שבילים ורחבות, ריהוט רחוב, מצללות ופרגולות, תאורה, מתקני משחקים, הצבת אלמנטים אמנותיים, אלמנטי מים וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח. 3. ריצוף השטח תחת הנסיגה בקומת הקרקע לאורך שדרות ירושלים יעוצב כהמשך של המדרכה הגובלת בהן, הן בגבהים והן בסוג הריצוף. 4. באזורים בהם יינטעו עצים מעל תקרת החניון, יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מ' לפחות. מיקום הנטיעות ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1. לא תותר הקמת בתי גידול באדניות מוגבהות.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת נספח סביבתי לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה, כמפורט בסעיף 6.2. 2. גובה ארובות מנדפים לא יפחת מ-2 מ' מגג המבנה. 3. פתחי פליטת אויר החניון יתוכננו כך שלא יהיו מתחת לחלונות חדרי השינה ואזורים רגישים ולא בשטחי מעבר הולכי רגל. 4. לא תותר הקמת חדרי שנאים בשטח הכיכר.</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון או לשכת התכנון המחוזית, המאוחר שבהם.</p>	



<p align="center"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>2. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם. כמו כן, יוכן מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p>	
<p align="center"><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>האיחוד וחלוקה מחדש יקבע עפ"י לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>1. הנחיות לשמירה / העתקה של עצים בוגרים</p> <p>א. עבודות הנדסיות יבוצעו תוך התרחקות של לפחות 4 מ' מגזע העץ ומשורשיו בכל ביצוע של עבודה הנדסית בתת הקרקע או ליווי של אגרונום במידה ונדרשת קרבה לגזע וחיתוך שורשים. על פי הנחיות האגרונום המלווה, ובמקרים עליהם יורה יש לבצע חפירת ניסיון במחפרון סילוני על מנת לחשוף שורשים ולקבוע את המרחק האפשרי לעבודות הנדסיות בקרקע.</p> <p>ב. כל עבודה בקרבת עצים תחייב הגנת העצים מפני פגיעה בהתאם למפרט לשימור עצים משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עצים עתיקים במיוחד או ייחודיים, בעלי חשיבות היסטורית או תרבותית למקום נדרש לשלב הוראות שימור מחמירות ושילוט הסבר להבלטת חשיבותם, על מנת שבשלב היתר הבנייה יוכלו לטפל בעצים, למקם ספסלים תחתיהם, להציב תאורה, לשלט את העצים במידע ולכלול אותם בסדר העצים הארצי.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה</p> <p>א. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>ב. העתקת עצים תבוצע על פי נוהל פקיד היערות וברישיון בלבד.</p> <p>4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים</p>	



תכנין זמין  
מונה הדפסה 71

### שמירה על עצים בוגרים

6.13

המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.  
 ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.  
 ג. כריתת העצים המתוכננת תאושר בכפוף לתכנית נטיעה מפורטת כולל פרט אדריכלי לנטיעה על גבי החניון.

### 7. ביצוע התכנית

#### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה בתא שטח 100 תיבנה כמקשה אחת.	

#### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנין זמין  
מונה הדפסה 71



תכנין זמין  
מונה הדפסה 71