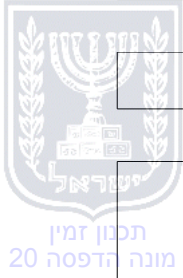


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0656181

התחדשות עירונית ארבר צפון, תא/4790



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

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת נווה עופר בתל אביב, בין רחוב ארבר מנחם ממערב, רחוב יעקובוב אוריאל מדרום, חלקה 25 שטח למבנה ציבור ממזרח ורחוב 3832 מצפון. מטרת התכנית קידום התחדשות עירונית באמצעות תכנית פינוי-בינוי בחלקה 37 גוש 7055 בשטח של כ- 7 דונם..

התכנית קובעת את הריסתם של הבניינים הקיימים הכוללים סה"כ 112 יח"ד ב- 7 בניינים ואת הקמתם של 3 מבני מגורים בני 7-19 קומות הכוללים סה"כ 317 יח"ד ושטחים בנויים למבני ציבור בקומת הקרקע. כמו כן, קובעת התכנית זיקת הנאה לציבור בתחום המגרש שתשמש כמרחב ציבורי פתוח, שימושים למבנה הציבור וכהרחבת המדרכה לאורך רחוב ארבר. התכנית מציעה פתרונות חניה ופינוי אשפה בתת הקרקע, נגישות, מיגון ופיתוח נופי של השטח שבין הבניינים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

התחדשות עירונית ארבר צפון, תא/4790

שם התכנית ומספר התכנית

507-0656181

מספר התכנית

7.068 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 מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (ג)

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    | 178171      |
| קואורדינאטה Y    | 661137      |

### 1.5.2 תיאור מקום

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

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

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב        | רחוב      | מספר בית | כניסה |
|-------------|-----------|----------|-------|
| תל אביב-יפו | ארבר מנחם | 20       |       |
| תל אביב-יפו | ארבר מנחם | 26       |       |
| תל אביב-יפו | ארבר מנחם | 18       |       |
| תל אביב-יפו | ארבר מנחם | 24       |       |
| תל אביב-יפו | ארבר מנחם | 14       |       |
| תל אביב-יפו | ארבר מנחם | 16       |       |
| תל אביב-יפו | ארבר מנחם | 22       |       |

שכונה נווה עופר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 7055     | מוסדר   | חלק           | 37                  | 43                |

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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס   | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|-----------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| תא/ 5000          | כפיפות    | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.             | 7407               | 1792                    | 22/12/2016 |
| תא/ 1925          | החלפה     |   | 2443               |                         | 08/02/1978 |
| תא/ 2603          | החלפה     |   | 4423               | 3840                    | 30/06/1996 |
| תא/ 2603 א        | החלפה     |   | 5643               | 2085                    | 22/03/2007 |
| תא/ ע/ 1          | שינוי     | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.                  | 5264               | 1594                    | 15/01/2004 |
| תא/ ג/ 1          | ללא שינוי | בתכנית זו הוראות תכנית תא/ג/1 אינן חלות   | 5705               | 3996                    | 20/08/2007 |
| תא/ 3440          | ללא שינוי | בתכנית זו הוראות תכנית תא/3440 אינן חלות  | 5526               | 4150                    | 10/05/2006 |
| תמא/ 38 / 3 א     | כפיפות    |   | 7400               | 1488                    | 13/12/2016 |
| תמא/ 34 / ב/ 4    | כפיפות    | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו. | 5704               | 3916                    | 16/08/2007 |
| תממ/ 5 / 1        | כפיפות    | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 / 1. הוראות תכנית תממ/ 5 / 1 תחולנה על תכנית זו.         | 5258               | 1396                    | 25/12/2003 |
| תמא/ 4 / 2        | כפיפות    | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.         | 4525               | 3620                    | 25/05/1997 |

הערה לטבלה:

מדיניות מס' 9061 להתחדשות שכונת נווה עופר

## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך                                | תאריך יצירה       | עורך המסמך     | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך            |
|---------------------|--|-------------------|----------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן                  |  |                   | גיל צבי שנהב   |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית        |
| לא                  | תשריט מצב מוצע                             |                   | גיל צבי שנהב   |             | 1                 | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע       |
| לא                  | עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון                 | 11: 39 18/06/2019 | גלית אציל לדור | 30/05/2019  | 17                |          | מחייב | טבלאות איזון והקצאה  |
| לא                  | טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים          | 11: 37 18/06/2019 | גלית אציל לדור | 30/05/2019  | 6                 |          | מחייב | טבלאות איזון והקצאה  |
| לא                  |  | 08: 53 27/03/2019 | ברני גטניו     | 27/03/2019  | 1                 | 1: 500   | רקע   | מצב מאושר            |
| לא                  | מחייב לעניין מרחק בין הבניינים וקווי בניין | 11: 57 26/03/2019 | גיל צבי שנהב   | 26/03/2019  | 1                 | 1: 250   | מנחה  | בינוי ופיתוח         |
| לא                  | נספח תנועה וחניה                           | 14: 31 18/07/2019 | דן דמון        | 18/07/2019  | 1                 |          | מנחה  | דרכים תנועה וחניה    |
| לא                  |  | 07: 53 24/07/2018 | רן קליק        | 22/07/2018  | 36                |          | מנחה  | חוות דעת סביבתית     |
| לא                  | נספח עצים בוגרים                           | 13: 08 23/01/2019 | נעמן כספי      | 09/07/2018  | 1                 |          | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  |  | 09: 39 19/07/2018 | נעמן כספי      | 09/07/2018  | 14                |          | מחייב | 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/<br>תואר | סוג  | שם                                   | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב            | רחוב                 | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|----------------|------|--------------------------------------|---------------|----------|-----------------|----------------------|-----|------------|------------|--------------------|
| עו"ד           | פרטי | יריב בר דיין בשם בעלי<br>קרקע פרטיים | 17713         |          | תל אביב-<br>יפו | שד' שאול<br>המלך (1) | 8   | 03-6938380 | 03-6960202 | yariv@ybdlaw.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בשם בעלי קרקע פרטיים כמפורט ברשימה המצורפת.

**1.8.2 יזם**

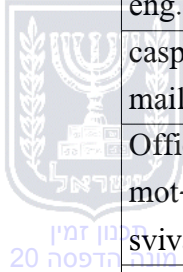
| סוג  | שם                                   | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב            | רחוב             | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|------|--------------------------------------|---------------|----------|-----------------|------------------|-----|------------|------------|--------------------|
| פרטי | יריב בר דיין בשם בעלי קרקע<br>פרטיים | 17713         |          | תל אביב-<br>יפו | שד' שאול<br>המלך | 8   | 03-6938380 | 03-6960202 | yariv@ybdlaw.co.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                            | ישוב            | רחוב           | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|----------------|-----------|--------------|---------------|-------------------------------------|-----------------|----------------|-----|------------|------------|-----------------------|
|                | עורך ראשי | גיל צבי שנהב | 39543         | כנען שנהב<br>אדריכלים               | תל אביב-<br>יפו | קרית<br>עתידים | 2   | 03-6496644 |            | zamir@canshen.co.il   |
|                | מודד      | ברני גטניו   | 570           | דאטהמפ<br>מערכות מידע<br>גיאוגרפיות |                 | בר כוכבא       | 23  | 03-7541000 | 03-7516356 | BERNI@data<br>map.com |
| אדריכל נוף     | יועץ נופי | מיכאל דואני  | 73550         | עד-אדריכלי<br>נוף בע"מ              | תל אביב-<br>יפו | רבנו חננאל     | 24  | 03-5241371 | 03-5290253 | md@adnof.co.il        |



| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                   | ישוב            | רחוב         | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                           |
|----------------|-------------|----------------|---------------|----------------------------|-----------------|--------------|-----|-------------|-------------|---------------------------------|
|                | יועץ תחבורה | דן דמון        | 9463048       | ניצן ארד<br>הנדסה בע"מ     | תל אביב-<br>יפו | הרטגלס       | 10  | 077-4515031 |             | dan@arad-<br>eng.co.il          |
| אגרונום        | סוקר עצים   | נעמן כספי      |               |                            | הוד השרון       | ששת הימים    | 10  | 09-7455149  |             | caspian7@g<br>mail.com          |
| אדריכל         | יועץ סביבתי | רן קליק        |               | יוזמות למען<br>הסביבה בע"מ | תל אביב-<br>יפו | ילין מור נתן | 6   | 077-3508001 | 077-3508003 | Office@yoz<br>mot-<br>sviva.com |
|                | שמאי        | גלית אציל לדור | 657           |                            | הוד השרון       | הנגר         | 24  |             | 072-2766976 | galit@atsil.co<br>.il           |





**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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**

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים ועניינה התחדשות עירונית ברחוב ארבר מס' 14, 16, 18, 20, 22, 24 ו-26, נכס הידועה כחלקה 37 גוש 7055 בשכונת נווה עופר. התכנית כוללת פינוי והריסה של 7 מבנים בני 4 קומות על עמודים הכוללים 112 יח"ד והקמת 3 מבנים חדשים המשלבים בנייה מרקמית ומגדלים. בסה"כ 317 יח"ד. התכנית מוגשת בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000, היא כוללת הגדלת מספר יחידות הדיור תוך מתן פתרונות לחניה, מיגון ונגישות לדיירים ומתן מענה לשטחים לצורכי הציבור במסגרת תחומי התכנית, לרבות קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיה להולכי רגל.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
2. קביעת השימושים ביעוד המגורים - מגורים ושטח בנוי של כ-1000 מ"ר למבני ציבור בקומת הקרקע לשימושים הכוללים שירותי חינוך ורווחה, קהילה, מוסדות תרבות, משרדים עירוניים ושירותי בריאות וספורט לרבות שימוש למסחר נלווה בהיקף של עד 5% משטחי הבניה למבנה הציבור.
3. קביעת זכויות בנייה בהיקף מירבי כולל של 34,525 מ"ר מעל הקרקע וזכויות בנייה בהיקף של 11,738 מ"ר מתחת לקרקע כולל שטחי ציבור בנויים..
4. הוראות בנייה והנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי כולל גגות לרווחת הדיירים הממוקמים בגג הבנייה המרקמית.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור באזור תוך מתן פתרונות לחניה, מיגון ונגישות.
6. קביעת קווי בניין לבניינים.
7. קביעת גובה מבנים מירבי של 75 מ' ובהם שלושה מבנים בעלי חזית בת עד 7 קומות כלפי רחוב ארבר ועד 19 קומות כלפי עורף המגרש וקביעת הוראה כי חריגה מהגובה וממספר הקומות הקבוע בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית, בכפוף לסעיף 4.1 ה (1).
8. קביעת זיקת הנאה ברוחב 2 מ' לצורך הרחבת רחוב ארבר מנחם וזיקת הנאה נוספת בתחום המגרש לרווחת הציבור בקומת הקרקע.
9. קביעת הוראות בעניין איכות סביבה, בניה ירוקה ותנאים להוצאת היתרי בנייה ואכלוס.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד       | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים     | 1       |
| דרך מאושרת | 3       |
| דרך מוצעת  | 2       |

| סימון בתשריט         | יעוד       | תאי שטח כפופים |
|----------------------|------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה  | מגורים     | 1              |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | דרך מאושרת | 3              |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | דרך מוצעת  | 2              |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים     | 1              |
| מבנה להריסה          | מגורים     | 1              |
| קו בנין עילי         | מגורים     | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר     |              |            |
|---------------|--------------|------------|
| יעוד          | מ"ר          | אחוזים     |
| דרך מאושרת    | 161          | 2.28       |
| דרך מוצעת     | 1            | 0.01       |
| מגורים 3-4 ק' | 6,905        | 97.71      |
| <b>סה"כ</b>   | <b>7,067</b> | <b>100</b> |

| מצב מוצע    |                 |              |
|-------------|-----------------|--------------|
| יעוד        | מ"ר מחושב       | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת  | 167.39          | 2.37         |
| דרך מוצעת   | 0.93            | 0.01         |
| מגורים      | 6,900.23        | 97.62        |
| <b>סה"כ</b> | <b>7,068.56</b> | <b>100</b>   |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים  |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>שטחים ציבוריים בנויים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. במפלס הקרקע יותרו מבנים ומוסדות ציבור הכוללים שימושים כגון: שירותי חינוך ורווחה, קהילה, מוסדות תרבות, משרדים עירוניים, שירותי בריאות וספורט.</li> <li>2. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח.</li> <li>3. למבנה הציבור יוצמדו שטחי חצר בהיקף שלא יפחת מ- 1 דונם. שטחי החצר למבנה הציבור מהווים חלק מהשטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.</li> </ol> <p>מגורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. בכל הקומות שמעל מפלס הקרקע מותרים מגורים.</li> <li>5. במפלס הקרקע מותרים מגורים, מערכות טכניות, שימושים משותפים לרווחת הדיירים.</li> <li>6. פתרונות פינוי אשפה יהיו מתחת למפלס הקרקע.</li> <li>7. מתחת למפלס הקרקע מותרים שימושים בהתאם לתכנית ע/1.</li> <li>8. קומת גג - קומה חלקית למגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים ומתקנים טכניים.</li> </ol>  |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>שטחים ציבוריים בנויים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתא שטח 1 ייבנו 1000 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע.</li> <li>2. לשטחים הציבוריים יוצמדו חצרות בשטח שלא יפחת מ- 1000 מ"ר לטובת השימוש הציבורי.</li> <li>3. היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות).</li> </ol> <p>מגורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. סך יח"ד המוצעות בתכנית הינו 317.</li> <li>6. 20% מסך הדירות תהיינה דירות אשר גודלן לא יעלה על 70 מ"ר (עיקרי וממ"ד) ולא יפחת מ- 55 מ"ר (עיקרי וממ"ד).</li> <li>7. שטח ממוצע ליח"ד 80 מ"ר (עיקרי+שירות). שטח דירה לא יקטן מ- 55 מ"ר (עיקרי וממ"ד).</li> <li>8. תמהיל יח"ד יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ויאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו.</li> <li>9. סך כל שטחי הבניה לשימושי המגורים לא יעלה על 33,525 מ"ר (לא כולל מרפסות).</li> <li>10. תותר קומה מפולשת חלקית בקומה 07 (גג המבנה המרקמי).</li> <li>11. שטחי השירות כמפורט בטבלה בסעיף 5.</li> <li>12. בשטחים מעל הכניסה הקובעת תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך בתנאי שסך שטחי השירות לא יפחת מ-25%. לא תהיה תוספת שטחים מעבר לקבוע בתכנית זו.</li> </ol> <p><b>ב</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>שטחים ציבוריים בנויים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. השטחים הציבוריים הבנויים והחנייות הצמודות להם ייבנו ע"י מבקש ההיתר.</li> <li>2. הקמת מבנה הציבור תתאפשר בתחום מבני המגורים וביניהם באופן שלא תפגע איכות מבנה הציבור מגרעיני המבנים והממ"דים. כלל שטחו של מבנה הציבור ייקבע בקומת הקרקע. למבנה הציבור יוצמדו שטחי חצר בהיקף שלא יפחת מ- 1 דונם.</li> <li>3. ככל שניתן, יש להבטיח שטח רגולרי ורציף המאפשר תפקוד יעיל וגמישות בשימוש של השטח</li> </ol> |

## 4.1

## מגורים

- הציבורי.
4. הכניסות והמבואות לשטחים הציבוריים תהינה נפרדות כפי שייקבע בתכנית העיצוב.
  5. הכניסות והמבואות לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.
  6. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים.
  7. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה.
  8. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.
  9. בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.
  10. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.
  11. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים.
  12. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי.
  13. יש לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים, הסדרי תנועה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.
  14. תכנית העיצוב תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב.
  15. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.
  16. מסך השטחים לשימוש מבני הציבור הבנויים תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך. לא יתאפשר ניווד השטחים מקומת הקרקע לקומות אחרות.
  17. תתאפשר גמישות במיקום מבנה הציבור כל עוד תשמר האפשרות לגישה ישירה בין השטח הציבורי הבנוי וחצרותיו לבין השטח הציבורי ממזרח (חלקה 25).
  18. לא תתאפשר הקמת מרפסות פרטיות או שימושים פרטיים אחרים על גג מבנה הציבור.

מגורים:

12. שטח הגגות במבנים המרקמיים ישמש לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים בגג המבנה המרקמי ליחידות הדיר.
13. לא תתאפשר הצמדת חצרות לדירות מגורים בקומת הקרקע.
14. המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-14 מ'.
15. בשטח המגרש הפתוח ובתחום זיקת ההנאה יובטח עומק נטיעות שלא יפחת מ-1.5 מ'.
16. פני האדמה העליונים יהיו במישור המדרכה ולא יבלטו ממנו. מפלס הפיתוח מעל קומת המרתף יהיה בגובה פני הרחוב.
17. עבור כל עץ בוגר יש לאפשר כ-24 קו"ב אדמה גננית.

|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | <b>מגורים</b>   |
|       | 18. יש לאפשר רציפות בתי גידול ככל הניתן.  |
| ג     | <p><b>קווי בנין</b></p> <p>קו בניין מערבי לרחוב ארבר - 3 מ'.<br/> קו בניין דרומי לרחוב יעקובוב - 4 מ'.<br/> קו בניין מזרחי - קו 0 למבני הציבור בקומת הקרקע.<br/> קו בניין 5 מ' למגורים מעל קומת הקרקע.<br/> קו בניין צפוני לרחוב 3832 - 4 מ'.</p> <p>קו בניין 0 למרתפים תת קרקעיים למעט כלפי רחוב ארבר. לא תתאפשר הקמת מרתפים בתחום זיקת ההנאה לאורך רחוב ארבר.</p>   |
| ד     | <p><b>מרתפים</b></p> <p>1. הקמת המרתפים תתאפשר בהתאם לתכנית תא/ע/1 ותמ"א 4/ב/34.<br/> 2. לא תתאפשר הקמת מרתפים בתחום זיקת ההנאה ברחוב 2 מ' לאורך רחוב ארבר.<br/> 3. תתאפשר גישה נפרדת למבנה הציבור מקומת המרתף.<br/> 4. פתרון אשפה יהיה תת קרקעי ויתואם עם מחלקת תברואה ואגף התנועה לעת הכנת תכנית העיצוב הארכיטקטוני.</p>  |
| ה     | <p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. מספר קומות:<br/> המבנים המרקמיים יהיו בגובה של 7 קומות.<br/> המגדלים יהיו עד 19 קומות כולל קומות המבנים המרקמיים אשר יהיו קומות מסד למגדלים.<br/> תוספת של קומה טכנית בגובה של עד 2.20 מ' נטו מעבר למצוין בסעיף זה לא תחשב כסטייה ניכרת לתכנית. כל חריגה נוספת במספר הקומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.<br/> 2. גובה המבנים:<br/> גובה המגדלים לא יעלה על 75 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת לכל מבנה.<br/> גובה המבנים המרקמיים לא יעלה על 29 מ' בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס רצפת הקומה העליונה.</p> |
| 4.2   | <b>דרך מאושרת</b>   |
| 4.2.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965</p>  |
| 4.2.2 | <b>הוראות</b>   |
| א     | <p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט</p>  |
| 4.3   | <b>דרך מוצעת</b>  |
| 4.3.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965</p>  |



|   |                 |
|---|-----------------|
|   | <b>4.3</b>      |
|   | <b>4.3.2</b>    |
| <p><b>הוראות</b></p> <p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט</p> | <p><b>א</b></p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |   | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                   |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | בניין /<br>מקום | תאי שטח | שימוש                             | יעוד  |                           |        |      |   |        |
|------------------|------------|---|---|--------------|-------------------------|-----------------------|-------|-------------------|-------|-----------------------|-----------------|---------|-----------------------------------|-------|---------------------------|--------|------|---|--------|
|                  |            |   |   |              |                         | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |       |                       |                 |         |                                   |       | גודל<br>מגרש<br>כללי      |        |      |   |        |
|                  |            |   |   |              |                         | שרות                  | עיקרי | שרות              | עיקרי |                       |                 |         |                                   |       |                           |        |      |   |        |
| 3                | 0          | 3 | 4   | 4            |                         | 1050                  | 50    | (2)               | 200   | 800                   | (1)             | 6905    | שטח בנוי<br>בתחום<br>קומת<br>קרקע | 1     | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מגורים |      |   |        |
| 3                | 5          | 4 | 4   | 4            | (8) 2                   | 19                    | (7)   | 75                | (6)   | 317                   | (5) 60          | 45263   | 11738                             | 11969 | 21556                     | (4)    | 6905 | 1 | מגורים |



קדמית  
מונה הדפסה 20



תכנון  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| מ"ר / מקום                     | מ"ר / מקום               | תאי שטח | שימוש               | יעוד   |
|--------------------------------|--------------------------|---------|---------------------|--------|
| מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | בניין / מקום             | תאי שטח | שימוש               | יעוד   |
| 3804 (9)                       | שטח בנוי בתחום קומת קרקע | 1       | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים |
|                                |                          | 1       | מגורים              | מגורים |

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:

\*תתאפשר הקמת מתקני הצללה ופרגולות בשטח הקרקע עד להיקף של 800 מ"ר לשימוש מבנה הציבור והשטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור. שטחים אלו לא יחושבו במניין השטחים הכלולים בתכנית.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תתאפשר המרת שטחים בין שטחי השירות והשטחים העיקריים..
- (2) שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחי חניה שיוקצו עפ"י תקן למבנה הציבור.
- (3) קו בניין מזרחי 0 מ' למבני הציבור בקומת הקרקע..
- (4) תתאפשר המרה של שטחים עיקריים ושטחי שירות למגורים מעל הקרקע ובתנאי ששטחי השירות לא יפחתו מ- 25%.
- (5) כולל את השטח הבנוי בקומת הקרקע למבנה הציבור.
- (6) גובה המבנים מעל הכניסה הקובעת- עד 75 מ' למגדלים.
- (7) 8 קומות לבנייה המרקמית / 19 קומות למגדלים.
- (8) קו בניין למרתפים יהיה קו בניין 0 למעט כלפי רחוב ארבר בו יקבע קו בניין 2 מ' מגבול המגרש תותר בניית קומת מרתף נוספת והגדלת שטחי השירות מתחת לקרקע בהתאמה.
- (9) בנוסף לשטח העיקרי בתא שטח 1, יותרו 3804 מ"ר שטח עיקרי למרפסות בלבד. שטח מרפסת ממוצע יהיה כ- 12 מ"ר ולא יותר מ-14 מ"ר. שימוש בשטחים אלו למטרות אחרות מלבד מרפסות יהווה סטייה ניכרת לתכנית..



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**עיצוב אדריכלי**

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח באישור הוועדה המקומית.
2. לא תותר כל בניה עפ"י תכנית זו אלא אם אושרה ע"י הוועדה המקומית תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
3. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה בת קיימא עפ"י הנחיות מה"ע והרשות לאיה"ס התקפות לעת הוצאת ההיתר.
4. תכנית העיצוב תקבע את מיקום ועיצוב שטחי הציבור.
5. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.
6. תכנית העיצוב תציג פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם השימוש שנקבע ע"י העירייה אינו דורש זאת.
7. תכנית העיצוב תקבע את תמהיל יחיד ותכלול מגוון של דירות לרבות דירות קטנות, בינוניות וגדולות.
8. בתכנית העיצוב תקבע התפלגות השימושים בקומת הקרקע, מיקום חדרים טכניים, שטחים משותפים לדיירים, דירות המגורים, יציאות מחניון וכדומה.
9. קביעת הוראות מחייבות והנחיות מנחות לעיצוב חזיתות המבנים וחומרי הגמר, מרפסות, סככות צל ואלמנטים ארכיטקטוניים.
10. בתכנית העיצוב יקבעו מיקום לחניות אופניים, אופנועים, חניות לנכים וכיוצ"ב.
11. תכנית העיצוב תקבע את עיצוב ופיתוח מפלס הקרקע, כולל חומרי ריצוף, נטיעות עצים, גינון, ריהוט חוץ, הצללות, פתרונות ניקוז וחלחול, מיקום מתקני האוורור, רמפת כניסה ויציאות מהחניון, חדרי טרנספורמציה, גובה מפלסי הפיתוח, פתרונות אקוסטיים למתקנים הטכניים הממוקמים על גג המבנים המרקמיים, גידור וכיוצ"ב.
12. בתכנית העיצוב יקבע גובה הקומות ובלבד שגובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.8 מ'.
13. תכנית העיצוב תקבע את מיקומו המדויק של השטח בזיקת הנאה.
14. מיקומו הסופי של השטח הציבורי הבנוי בקומת הקרקע יקבע בתכנית העיצוב.
15. תכנית העיצוב תקבע את עיצוב קומת הגג המשותפת לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו.
16. עיצוב המרפסות יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח בהתאם להנחיות אדריכל העיר.
17. מיקום העצים הבוגרים יקבע בתכנית העיצוב.
18. תכנית העיצוב תכלול מתווה להסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.
19. תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית יהיה הכנת נספח בניה ותכנון בר קיימא עפ"י הנחיות אדריכל העיר וכולל חו"ד והתייחסות לנושאים הבאים: יצור אנרגיה, התייעלות אנרגטית, מחזור אשפה, מחזור פסולת בנין, חניה לרכב דו-גלגלי, טעינה לרכבים חשמליים.

**6.2**

**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאים להגשת בקשה להיתר:

1. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו אישור תכנית עיצוב ע"י הוועדה המקומית.
2. אישור הרשות לאיכות הסביבה עיריית תל אביב למסמך סביבתי שהמלצותיו יעוגנו בהיתרי בניה אשר יתייחס לנושאי אקוסטיקה, איכות אויר (מערכות אוורור חניוניים, פליטות גנרטור

## 6.2

## תנאים למתן היתרי בניה

לשעת חרום), קרינה, זיהום קרקע, אסבסט, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה והבניה כולל לציוד צמ"ה.

3. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מה"ע או מי מטעמו.

4. עמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.

5. תובטח התקנת מקומות חניה לרב דו גלגלי עפ"י תקן הקבוע בחוק.

6. תובטח התקנת מקומות חניה לאופניים שלא יפחת מתקן הקבוע בחוק ועפ"י תקן החניה של עיריית תל אביב-יפו, ו/או המדיניות העירונית בעת הוצאת היתרי בניה, לפי הגבוה מביניהם.

תנאים למתן היתר בנייה:

7. רישומם או הבטחת רישומם של השטחים שבזיקת הנאה לטובת הציבור.

8. הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים והבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.

9. הבטחת מנגנון לתחזוקת השטחים המשותפים עם זיקת הנאה לציבור, לרבות בדרך של הסכם עם עיריית תל אביב-יפו.

## 6.3

## תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאים לאכלוס מבני המגורים יהיו:

1. מילוי כל ההוראות בתנאים למתן היתרי בנייה.

2. בניית השטחים הציבוריים ומסירתם לידי העירייה.

3. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה בספרי המקרקעין.

4. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.

5. הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת המתחם.

6. השלמת הפיתוח בשטחים בזיקת הנאה לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו והתחייבות לאחזקה שוטפת לטווח ארוך של השטחים הללו על פי הנוהל שיהיה מקובל לעת הוצאת ההיתר.

7. חתימה על הסכם תחזוקה בין היזם לבין גורמי העירייה על תחזוקת השטחים בזיקת הנאה.

8. השלמת כל תשתיות המים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת.

## 6.4

## זיקת הנאה

1. השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר הולכי רגל יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

2. תרשמנה זיקות הנאה לציבור עפ"י המסומן בתשריט.

3. עיריית תל אביב-יפו תהא רשאית לתחזק במקום בעלי הזכויות את השטחים הפתוחים.

השטחים המסומנים בזיקת הנאה יכללו רצועה של 2 מ' רוחב לאורך רחוב ארבר ושטחים נוספים בהיקף כולל שלא יפחת מ- 2.5 דונם.

4. שינוי בגבולות ותוואי זיקת ההנאה לא יהוו שינוי לתכנית זו ובתנאי שסך כל השטח הכולל לזיקות ההנאה יישמר. תישמר זיקת הנאה ברוחב 2 מ' לאורך רחוב ארבר בגבול המגרש המערבי

ויקבע שטח לגינה/כיכר ציבורית בהיקף שלא יפחת מ-700 מ"ר.

5. מיקום סופי של השטח הפתוח בזיקת הנאה לציבור בהיקף שלא יפחת מ- 2.5 דונם יקבע

בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח ויתוכנן כמרחב ציבורי איכותי.

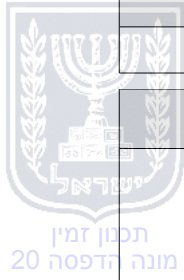
6. ניתן יהיה לגדר שטח של לא פחות מ-1 דונם מהשטחים בזיקת הנאה לציבור לטובת שימושים ציבוריים, בהתאם לתכנון מבנה הציבור שיקבע בתכנית העיצוב ולשימושי מבנה הציבור כפי שיקבעו.

|  |                   |
|--|-------------------|
| <p><b>זיקת הנאה</b></p>  | <p><b>6.4</b></p> |
| <p>7. השטח בזיקת הנאה מיועד לשטח מגוון, כיכרות ורחבות, שבילי הליכה, ריהוט רחוב, בריכות נוי, שימושים פתוחים תומכים לשטחי הציבור הבנויים וכדומה.</p> <p>8. תתאפשר הצבת מתקני הצללה, ישיבה, תאורה וכדו' בשטח המגרש הפתוח, כולל בתחום המסומן בזיקת הנאה לציבור.</p> <p>9. השטח בזיקת ההנאה ברוחב 2 מ' לאורך רחוב ארבר יפותח כחלק מהרחוב ויתאפשרו בו הקמת תשתיות עיליות ותת קרקעיות, נטיעות, ריהוט רחוב וכל תשתית נדרשת בהתאם לדרישות העירייה. מתחת לשטח זה לא תתאפשר הקמת מרתפים.</p> <p>10. לא יתאפשרו פתחי אוורור ופליטת אוויר מהחניון התת קרקעי בתחום זיקת ההנאה.</p> <p>11. לא יתאפשרו חדרי טרנספורמציה עיליים בתחום זיקת ההנאה. במידה וחדר הטרנספורמציה יקבע בתת הקרקע בתחום זיקת ההנאה, לא יהווה שינוי למפלס הקרקע ממפלס הפיתוח ולא יפגע באפשרות השהיה בתחום זיקת ההנאה על הקרקע.</p>                                    |                   |
| <p><b>הריסות ופינויים</b><br/><b>סימון בתשריט : מבנה להריסה</b></p>  | <p><b>6.5</b></p> |
| <p>1. מבנים להריסה בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2. לשלב תכנית העיצוב האדריכלי נדרש סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך אשר יועבר לרשות לאיכות הסביבה ולשלב היתרי הבניה יועבר היתר הפירוק מהמשרד להגעת הסביבה, האגף לאבק מזיק, ויסומן ע"י האדריכל / מהנדס ע"ג התכנית.</p>   |                   |
| <p><b>בניה ירוקה</b></p>   | <p><b>6.6</b></p> |
| <p>1. בקשות להיתר בנייה מתוקף תכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון מים וקרקע, חומרי בנייה וכיוצא בזה עפ"י הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>2. יובטחו פתרונות ורטיקליים למערכות האוורור של הבניינים ובכלל זה אוורור החניונים. פליטת האוויר תהיה במפלס הגג בתחום הבניינים אלא אם בתכנית עיצוב יאושר פתרון חלופי. לא תותר פליטת אוויר במפלסי הולכי הרגל ו/או בשטחים המיועדים לשימוש הציבור הרחב.</p> <p>3. חסכון במים:</p> <p>א. תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוננים הפרטיים והציבוריים. החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281.</p> <p>ב. יובטח חסכון של לפחות 20% במים לשימושי פנים המבנה, ביחס למקרה בסיס של התקן כמפורט בנספח קיימות לתכנית.</p> |                   |
| <p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>   | <p><b>6.7</b></p> |
| <p>תנאי להיתר בניה : אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>  |                   |
| <p><b>תשתיות</b></p>   | <p><b>6.8</b></p> |
| <p>1. חשמל</p> <p>א. כל תשתיות החשמל בתחום התכנית תהינה תת קרקעיות.</p> <p>ב. שנאים ימוקמו במבנה נפרד או בחלק של הבניין שלא בצמוד לדירות מגורים, שימושים רגישים, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. תקשורת</p> <p>תשתיות תקשורת תהינה תת קרקעיות בלבד. חדרי תקשורת ימוקמו בקומות הקרקע או</p>   |                   |

|   |                    |
|---|--------------------|
| <p><b>תשתיות</b></p>  | <p><b>6.8</b></p>  |
| <p>המרתף של המבנים באישור הועדה המקומית.</p> <p>3. ניהול אנרגיה</p> <p>תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית יהיה ביצוע של סקר אנרגטי לפרויקט על פי הנחיות אדריכל העיר. הסקר יכלול התייחסות לנושאים הבאים: התייעלות אנרגטית, יצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכד') וכן תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב חשמלי.</p> <p>4. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין</p> <p>א. תכניות לניהול אתר יאושרו על ידי מהנדס העיר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>ב. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין.</p> <p>ג. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח ההנחיות הסביבתיות.</p>   |                    |
| <p><b>חניה</b></p>  | <p><b>6.9</b></p>  |
| <p>1. החניה תהיה בהתאם לנספח התנועה המנחה.</p> <p>2. תקן החניה הינו 0.8 מקומות חניה לכל יח"ד.</p> <p>3. יוצמדו מקומות חניה למבנה הציבור בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>4. פתרון החניה יהיה בתחום מגרש המגורים בתת הקרקע.</p> <p>5. שינוי הכניסה לחניון יידרש לאישור אגף התנועה ולא יהווה שינוי לתכנית.</p> <p>6. רמפת כניסה/יציאה מהחניון תהיה מרוחקת משימושים רגישים במבנה.</p> <p>7. אורורר חניונים יהיה במפלס הגג בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה כמצויין בסעיף 6.6.2.</p>   |                    |
| <p><b>ניהול מי נגר</b></p>  | <p><b>6.10</b></p> |
| <p>1. בהתאם לתמ"א 4/ב/34, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עיליים וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>2. בכפוף לאישור רשות המים ומה"ע או מי מטעמו, ניתן יהיה להתיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכד' אשר יאפשרו קליטת מי נגר בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>3. ניהול מי נגר:</p> <p>א. על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בהסתברות 1:50 שנה.</p> <p>ב. יש לבחון פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת אגן הניקוז.</p> |                    |
| <p><b>סטיה ניכרת</b></p>  | <p><b>6.11</b></p> |
| <p>1. שימוש בשטח למרפסות למטרות אחרות מלבד מרפסות יהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p> <p>2. חריגה מהגובה וממספר הקומות הקבוע בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית, בכפוף לסעיף 4.1 ה (1)</p>  |                    |
| <p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>  | <p><b>6.12</b></p> |
| <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור וכן השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש מגורים יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות האיחוד וחלוקה ורישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל</p>   |                    |



|             |   |
|-------------|---|
| <b>6.12</b> | <b>רישום שטחים ציבוריים</b>   |
|             | מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.   |
| <b>6.13</b> | <b>הוצאות הכנת תוכנית</b>   |
|             | הוועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות תכנון על פי סעיף 69 (12) לחוק.  |
| <b>6.14</b> | <b>הנחיות מיוחדות</b>   |
|             | <p>הוראות מעבר</p> <p>כל עוד לא מומשה תכנית זו תתאפשר הוצאת היתרי בניה לצרכים הבאים בלבד:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תוספת מעלית.</li> <li>2. תוספת מרכיבי חיזוק ללא תוספת שטחים.</li> <li>3. שיפוץ להסרת מפגעים.</li> </ol> |



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב  | התנייה |
|----------|---|--------|
| 1        | התכנית תמומש ותוקם בשלמותה ובשלב אחד.<br>לא יתאפשר פיצול היתרי בניה לבניינים בודדים, בשלביות ועל חלק מהחלקה בלבד. |        |



### 7.2 מימוש התכנית

הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.

