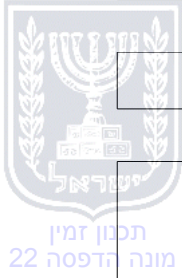


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0403873

דרך השלום 87-89 תא/מק/4513



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

שטח התכנית כולל 2 מגרשים קיימים, ע"ג כל אחד מהמגרשים קיים מבנה טורי בן 4 קומות ובו 36 יח"ד קיימות. סה"כ בשני המבנים: 72 יח"ד התכנית מציעה התחדשות עירונית. בתכנית מוצעים 4 מבנים סה"כ. על דרך השלום - 2 מבנים בני 15 קומות. על רחוב עמישב - 2 מבנים בני 9 קומות. סה"כ 172 יח"ד. הפרויקט מציע שטחים למבני ציבור בקומות הקרקע של המבנים על רחוב עמישב. הפרויקט משלב מעבר ציבורי מגונן בין רחוב עמישב לדרך השלום לטובת הציבור הרחב וכן שטחי שהייה ירוקים משותפים נוספים בלב המתחם. הפרויקט מציע הרחבת דרך השלום לטובת נתיב אופניים, וכן הרחבת הדרך ברח' עמישב. התכנית תואמת ונערכה מכח תכנית המתאר העירונית תא/5000, וכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה של מגרשים, ללא הסכמת כל בעלי הזכויות בתחומה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 4513/מק/תא/87-89 דרך השלום

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0403873

4.640 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

181656 קואורדינאטה X

663436 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין רחוב עמישב לדרך השלום

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	דרך השלום	89	
תל אביב-יפו	דרך השלום	87	
תל אביב-יפו	עמישב	18	
תל אביב-יפו	עמישב	20	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק	33-34	82

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 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/3 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/3
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/5 ממשיכות לחול.	כפיפות	תממ/5
05/08/1954		364	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/367 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/367
20/08/2007	3996	5705	תכנית זו מחליפה ומבטלת את תכנית תא/ג/1. הוראות תכנית תא/ג/1 לא תחולנה על תכנית זו, לא ינתנו תוספות שטחי בנייה ו/או יח"ד מכח תכנית תא/ג/1.	החלפה	תא/ג/1
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע/1. הוראות תכנית תא/ע/1 תחולנה על תכנית זו, למעט חצרות אנגליות כלפי הרחובות ושטחים ציבוריים	כפיפות	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
29/08/1991	3585	3916	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/2399 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/2399
11/02/1960	860	138	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/306 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/306



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 880	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 880 ממשיכות לחול.	1177	1748	29/04/1965
תא/ K	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ K ממשיכות לחול.	143	677	22/02/1951



## 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		12: 19 01/08/2019	גיל צבי שנהב	01/08/2019		1: 500	מנחה	בינוי
לא		16: 38 04/08/2019	זהבה שפיגלר	04/08/2019	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון	13: 00 07/11/2019	גלית אציל לדור	07/11/2019	16	1: 500	מחייב	חלוקה ורישום
לא		12: 58 07/11/2019	גלית אציל לדור	07/11/2019	4	1: 500	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	חתכי פיתוח	09: 12 08/08/2019	אילנה אופיר	08/08/2019		1: 100	מנחה	סביבה ונוף
לא		09: 12 08/08/2019	אילנה אופיר	08/08/2019		1: 100	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים- טבלאות וצילומים	10: 58 31/01/2018	דורון לנג	31/01/2018	28	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 58 06/08/2019	דורון לנג	06/08/2019		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		12: 20 01/08/2019	גיל צבי שנהב	01/08/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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

**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	סימה מאור		ארזים (ג.י.א.) בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	6	08-9464616	08-9464622	simam@oro- n- group.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סימה מאור		ארזים (ג.י.א.) בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	6	08-9464616	08-9464622	simam@oron- group.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ת"א- יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5217777		
אחר	עו"ד	עמיר רייסמן			רמת גן	(1)	7	03-5535050	03-5555055	meital@raisman.co.i

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עו"ד עמיר רייסמן בשם בעלי קרקע שונים עפ"י ייפוי כח (1) כתובת: מגדל גיבור ספורט.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיל צבי שנהב		כנען שנהב אדריכלים	תל אביב- יפו	קרית עתידים	2	03-6496644		zamir@cansh en.co.il
	יועץ נופי	אילנה אופיר	33242		מבשרת ציון	הדרור	5	02-5336654	02-5340896	
שמאית	שמאי	גלית אציל לדור	657		הוד השרון	הנגר	24			galit@atsil.co .il
	סוקר עצים	דורון לנג			גבעת חיים אחוד	(1)		04-6369266	04-6369061	
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	(2)		04-8524038		
	יועץ תחבורה	זהבה שפיגלר	33664		יבנה	אגמון	27	08-9322173	08-9322173	

(1) כתובת: ת.ד. 266.

(2) כתובת: רחוב אלמותנבי 22.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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**

1. התחדשות עירונית במתחם- הריסת ופינוי 2 מבנים טוריים ישנים ללא פתרונות מיגון וחניה הולמים ובניית 4 מבנים חדשים מאובזרים עם ממד"ים, מרתפי חניה, שטחי גינון משותפים, שטח למבני ציבור וכו'.
2. יצירת מעבר ציבורי להולכי רגל המחבר בין רחוב עמישב לדרך השלום.
3. הרחבת רחוב עמישב והרחבת דרך השלום.
4. הקצאת שטחים למבני ציבור לרווחת התושבים בקומת הקרקע של המבנים שעל רחוב עמישב.
5. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965.
6. תוכנית זו הנה תואמת ומתוקף תכנית המתאר תא/5000.

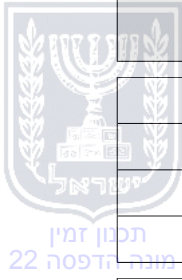
תכנון זמין  
מונה הדפסה 22**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תכנית להריסת 2 מבנים קיימים וקביעת הוראות לבניית 4 מבנים חדשים תחתם, בהתאם להוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000 ומכוחה.
2. קביעת הוראות בינוי ל 4 מבנים חדשים בני 9 ו-15 קומות, הכוללות קביעת קווי בניין וגובה מבנים.
3. קביעת צפיפות ותמהיל יח"ד ל-172 יח"ד.
4. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
5. הפקעות לטובת הרחבת הדרך בדרך השלום ורח' עמישב.
6. קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור.
7. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

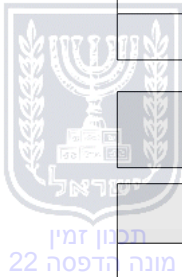
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים	101
דרך מאושרת	301
דרך מוצעת	202, 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	202
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	202, 201
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	101
להריסה	מגורים	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	202, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	101



#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	4,306	92.80
דרך קיימת/ מאושרת	334	7.20
<b>סה"כ</b>	<b>4,640</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	333.52	7.19
דרך מוצעת	288.84	6.23
מגורים	4,017.1	86.59
<b>סה"כ</b>	<b>4,639.46</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. בכל הקומות שמעל מפלס הקרקע מותרים מגורים, מחסנים דירתיים ומערכות טכניות.                  2. במפלס הקרקע בבניינים שעל דרך השלום, מותרים מגורים שאינם פונים לחזית הרחוב, מחסנים משותפים, מערכות טכניות, מועדון דיירים.                  3. במפלס הקרקע ובקומות שמעליו בבניינים שעל רחוב עמישב מותרים שטחים למבני ציבור.                  4. במפלס הקרקע בבניינים שעל רחוב עמישב, מותרים שטחים משותפים לרווחת הדיירים, מחסנים משותפים, מערכות טכניות, מועדון דיירים.                  5. במפלס הקרקע מעבר ציבורי המחבר בין רחוב עמישב לדרך השלום עפ"י המסומן בתשריט בזיקת הנאה.                  6. מתחת למפלס הקרקע מותרים חניה, מחסנים ומתקנים טכניים. המרתפים והרמפות יהיו בזיקת הנאה לשימוש כל המבנים אשר בתחום התכנית.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. התכנית מתווה 4 בניינים במתחם.                  שני בניינים לחזית רחוב עמישב בגובה 9 קומות: קומת כניסה + 7 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית, כמפורט בחתך בנספח הבינוי.                  שני בניינים לחזית דרך השלום בגובה 15 קומות: קומת כניסה + 13 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית, כמפורט בחתך בנספח הבינוי.                  2. בשני הבניינים על רחוב עמישב השטחים הבנויים של מבני הציבור יוקמו בקומת הקרקע עם כניסות ויציאות נפרדות ומערכות נפרדות ככל הניתן. החצרות העורפיות יוצמדו למבני הציבור.                  3. בחלונות מבני הציבור, יובטח בידוד אקוסטי בהתאם לחוות דעת של יועץ אקוסטיקה להבטחת מניעת מטרדי רעש. יחול איסור מוחלט על שימוש במערכות כריזה, רמקולים ומגבירי קול מחוץ לכותלי המבנה.                  4. תותר הגבהת קומת הקרקע בבניינים לחזית דרך השלום ל 4.5 מ' נטו בלובי הכניסה מכיוון דרך השלום ול 4.0 מ' נטו בבניינים שעל רחוב עמישב.                  5. לא תותר הצמדת חצרות פרטיות בחזית הרחובות עמישב ודרך השלום וכן לא תותר יציאה מהדירות לחצרות המשותפות.                  6. הכניסות למגורים יותרו מכיוון הרחובות דרך השלום ועמישב בלבד וכפי שמסומן בנספח הבינוי ולא מעורף המבנים. הכניסות למבני הציבור יותרו גם מצדי הבניינים, כפי שמוצע בנספח הבינוי.                  7. במרכז המתחם, בזיקת הנאה, עובר ציר הולכי רגל הטובל בשטחים ירוקים המקשר בין דרך השלום לרחוב עמישב ומייצר אזורי שהייה מגוונים בין הבניינים לרווחת הדיירים.                  8. מרחקים מינימליים בין מבנים:                  בין זוג הבניינים הגבוה לזוג הבניינים הנמוך - 16 מ'                  בין הבניינים הנמוכים עצמם - 7 מ'                  בין הבניינים הגבוהים עצמם - 7-16 מ'                  9. תמהיל יחידות הדיור יקבע ויאושר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.                  10. קווי בניין למרתפים יהיה 0 בכפוף למתן פתרונות חלחול בשטח התכנית ובתי גידול לנטיעות.                  11. קומות הגג יחייבו נסיגה מינימלית של 3 מ' מחזית הבניין החיצונית הפונה לרחובות דרך השלום ועמישב.</p>



4.1	מגורים
ב	<p><b>פרוגרמה לשטחי ציבור</b></p> <p>זכויות בנייה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתא שטח 101 ייבנו 450 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע.</li> <li>2. לשטחים הציבוריים יוצמדו חצרות בקומת הקרקע לטובת השימוש הציבורי. צורת ושטח החצרות ייקבעו בתכנית העיצוב.</li> <li>3. היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות). בשטחי הציבור בלבד, ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך, כל עוד סך השטחים לא עולה על 450 מ"ר.</li> <li>4. שטחים טכניים עבור שטחי הציבור יתוכננו מתחת למפלס הכניסה הקובעת עפ"י הנדרש.</li> </ol> <p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותרו שימושים ציבוריים: חינוך, חברה וקהילה, תרבות, שירותים ומוסדות לגיל הרך, בריאות ורווחה ומשרדים עירוניים בלבד.</li> <li>2. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 10% מהשטח הציבורי.</li> </ol> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. השטחים הציבוריים הבנויים והחנייות הצמודות להם ייבנו ע"י מבקש ההיתר.</li> <li>2. השטחים הציבוריים ייבנו במבנה נפרד.</li> <li>3. במידה ויוכח תכנונית כי לא ניתן למקם את השטחים הציבוריים במבנה נפרד, יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים. מיקומם הסופי ופרישתם של שטחי הציבור ייקבע בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי.</li> <li>4. היקף השטחים הציבוריים בקומת הקרקע יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים.</li> <li>5. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב.</li> <li>6. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב תהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.</li> <li>7. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים. ככל שלא ניתן יהיה, הנדסית ו/או תכנונית, להפריד את התשתיות האנכיות בלבד של המבנה הציבורי מיתר התשתיות של הפרויקט, יימצא לכך פתרון בהסכמת העירייה כתנאי להשגת בקשה להיתר בניה.</li> <li>8. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה.</li> <li>9. ככלל, 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: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.</li> <li>10. ככלל, 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.</li> <li>11. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

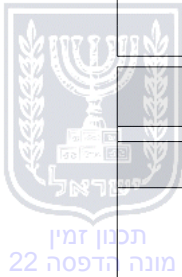


תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

4.1	מגורים
	<p>12. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים.</p> <p>13. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי.</p> <p>14. 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.</p> <p>15. 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.</p> <p>16. 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.</p> <p>17. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
4.3.2	הוראות



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
2064	4	(1)	172	65	13658		5187	14448	4017	101	מגורים	מגורים
							150	300	4017	101	מבנים ומוסדות ציבור	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:**

- קווי הבניין יהיו עפ"י המפורט בתשריט.
- קווי הבניין הצידיים, לאורך 3 המטרים הראשונים בחזית רחוב דרך השלום יהיו 5 מ' בהתאם לתשריט.
- תותר הבלטת מרפסות של עד 2.0 מ' מקווי הבניין הפונים לרחוב. לא יותרו הבלטות מרפסות מעבר לגבול המגרש
- חריגה ממספר הקומות והגובה כפי שמפורט בנספח הבינוי תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.
- מתקנים טכניים על הגג לא יחשבו כקומה.
- שטח גזוזטרא לא יעלה על 14 מ"ר ליחיד. לא ניתן להמיר את שטחי הגזוזטראות לכל שימוש אחר (עיקרי ואו שירות).
- כל תוספת שטחי בנייה ואו יחידות דיור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- לא תותר תוספת שטחים ואו יחיד נוספות מכח תכנית ג'1.
- בשטחי הציבור בלבד, ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהיפך, כל עוד סך השטחים לא עולה על 450 מ"ר.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) מס' הקומות ב 2 המבנים לחזית רחוב עמישב- ק' + 8.
- מס' הקומות ב 2 המבנים לחזית דרך השלום- ק' + 14.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 עיצוב אדריכלי**

א. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו הכנת תכנית עיצוב באישור הוועדה המקומית.  
 ב. התכנית תכלול תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ שלא יפחת מקנה מידה 1:250 ויוגדרו בה חומרי גמר ועקרונות לעיצוב של חזיתות וגגות, יסומנו נטיעות וניקוז, ומיקום והסתרה של מתקנים טכניים. תכנית העיצוב תגדיר את תמהיל יחידות הדיור.  
 במסגרת תכנית העיצוב ייקבע השימוש המיועד לשטחי הציבור הבנויים בתחום התכנית.

**6.2 בינוי ו/או פיתוח**

1. הצבת מתקנים על גגות, כגון קולטים לדודי שמש ומתקני מיזוג אויר תהיה כחלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקה, כאשר התכנון נעשה מתוך מטרה להצניעם.  
 2. לא תותר התקנת מזגני אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. מתקנים אלו יתוכננו עם מסתור המהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין. לא תותר התקנת מזגני חלונות גלויים.  
 3. גמר חזיתות הבניינים והגדרות יהיו מחומרים קשיחים עמידים ורחיצים. גוון החזיתות וחומרי הבניין יצוין בבקשה להיתר, ויאושרו על ידי מהנדס/ת העיר.  
 4. לא תאושר צנרת כל שהיא על גבי החזיתות.  
 5. מסתורי כביסה ישולבו בתכנון חזיתות הבניינים.  
 6. גגות שטוחים ומרפסות ירוצפו או יכוסו בחומר כדוגמת חצץ, להבטחת חזית חמישית מסודרת.  
 7. חלונות ממ"ד יבוצעו כחלון נגרר לתוך כיס עפ"י הוראות הג"א.  
 8. מפלסי הפיתוח, המשטחים המרוצפים, מיקום חדרי אשפה ופינות מחזור, הגינות ופתרונות הניקוז, יהיו בהתאם לתכנית פיתוח ותשתיות עירוניים ובתיאום עם מהנדס/אדריכל העיר.  
 9. כל התשתיות החדשות באיזור הפיתוח של התכנית תהיינה תת קרקעיות: תאורה, תקשורת, חשמל, מים וכד'.  
 10. פינוי הפסולת יהיה ע"פ הנחיות מחלקת התברואה העירונית לעת הוצאת ההיתר.  
 11. לא יותרו גדרות בתחום השטחים הציבוריים ובזיקת ההנאה, גובה הגדרות בין השטחים הפרטיים לציבוריים לא יעלה על 1.2 מ' ובכפוף להנחיות המרחביות ולהנחיות אדריכל העיר כפי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב.  
 12. לא תותרנה חצרות אנגליות כלפי הרחובות והשטחים הציבוריים.  
 13. לא יאושרו תוספות שטחי בניה ו/או יח"ד מכח תכנית ג'1.

**6.3 חניה**

1. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בנייה ובתחום המגרש למגורים.  
 2. כל החניות תהיינה תת קרקעיות.  
 3. שיפוע הרמפה לא יחרוג מעבר לקו הבניין הקדמי כלפי רחוב עמישב, מיקום ומספר הרמפות הינו מנחה וייקבע באופן סופי במסגרת אישור תכנית העיצוב.  
 4. תותר זיקת הנאה במרתפים וברמפות לשימוש כל המבנים אשר בתחום התכנית.

**6.4 איכות הסביבה**

1. הבניין יעמוד בתקן 5281 לבנייה ירוקה ויאושר ע"י גורם מוסמך.  
 2. מי הגשם מגג הבניין יוחדרו לאזור מחלחל בקרקע. יותר חילחול בשטחים המופקעים לטובת הרחבות דרך.  
 3. יבוצע סקר קרקע במגרש בתיאום ובאישור היחידה לאיכות הסביבה.



<p><b>6.5 בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>	
<p><b>6.6 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>נושא החלחול והחדרת מי הנגר העילי יבוא על פתרונו בתחום התכנית לפי הוראות תמ"א 34 ב"ו/4 על כל סעיפיה. פתרון הניקוז יאושר ע"י מחלקת הניקוז של הרשות המקומית. כולל בתחום ההפקעה.</p>	
<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הועדה המקומית.                  2. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים והחצרות המוצמדות להם ע"ש העירייה, וכן הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל.                  3. תנאי להיתר- מתן פתרון ביוב במסגרת תשתיות קיימות.                  4. תנאי להיתר- הגשת מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי המפרט את היקף חומרי החפירה ומילוי ואופן הטיפול בהם.                  5. תנאי להיתר יהיה הגשת נספח אקוסטי.                  6. תנאי להיתר- יישום הנחיות היחידה לאיכות הסביבה בהתאם לתוצאות סקר הקרקע במגרש.                  7. תנאי להיתר- אישור משרד הביטחון ורת"א לגובה המוצע של הבניין.</p>	
<p><b>6.8 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>1. בניית השטחים הציבוריים ומסירתם לידי העירייה.                  2. רישום השטחים הציבוריים בפועל על שם העירייה.</p>	
<p><b>6.9 זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים ותרשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין. זיקת ההנאה תהיה ברוחב של 3.0 מ' לפחות. מיקום סופי של זיקת ההנאה ירשם בלשכת המקרקעין עפ"י התוואי שיאושר בהיתר הבניה.</p>	
<p><b>6.10 רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור- דרכים ומוסדות ציבור ירשמו ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם השלמת הבניה בפועל.</p>	
<p><b>6.11 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.</p>	
<p><b>6.12 איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו שלא בהסכמת כל הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון.</p>	



6.13

**הריסות ופינויים**  
**סימון בתשריט : להריסה**

1. המבנים המסומנים בתשריט בצהוב, יהרסו בטרם תחל הבניה בפרויקט. הריסת המבנים תהיה חלק מהיתר הבניה.

2. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.

3. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.

4. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

