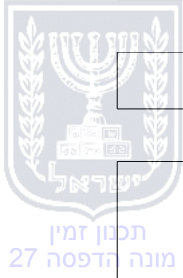


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0722066

תא/מק/4731 - רחוב תקוע, נווה אליעזר



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית ממוקמת ברחוב תקוע 11-33 (פינת ששת הימים), שכונת נווה-אליעזר, כפר שלם, תל אביב. מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית בשכונת נוה-אליעזר במתווה פינוי בינוי (או פינוי- בינוי חלקי או בינוי- פינוי) הכוללת הריסת מבני שיכון קיימים והקמת מבני מגורים חדשים תוך מתן פתרונות מיגון, נגישות וחניה. במרחב הקיים ישנן 96 יחידות דיור ב- 4 מבני שיכון בגובה 4 קומות מעל קומת עמודים. התכנית קובעת שימוש מגורים בחמישה מבנים בני עד 315 יחידות דיור, מתוכם 4 מבנים בבניה מרקמית לאורך רחוב תקוע ומגדל (בפינת הרחובות ששת הימים ותקוע) היוצר רצף עם הבנייה הגבוהה הקיימת והמתוכננת בשדרות ששת הימים. כמו כן, התכנית מוסיפה שטחי מסחר ושטחים ציבוריים בנויים לרווחת תושבי השכונה וקובעת התראה לזיקת הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור באופן שיחבר את המערך הקיים של שטחים פתוחים בשכונה, יאפשר ויעודד הליכתיות וחיבוריות. לאורך רחוב תקוע ורחוב ששת הימים מתוכננת דופן רחוב רציפה ופעילה המלווה בקולונדה ובה שימושים מסחריים וציבוריים שישרתו את כלל השכונה. שטחי המסחר מוקמו בזיקה ובגישה קרובה ונוחה לרחובות, לשטח ציבורי פתוח ולמרכז המסחרי הפעיל הקיים מדרום. התכנית מקודמת על ידי בעלי הדירות באמצעות חברת 'עזרה וביצרון' המשמשת כמנהלת להתחדשות עירונית בתל-אביב-יפו.

התכנית תואמת את תכנית המתאר העירונית תא/5000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

תא/מק/4731 - רחוב תקוע, נווה אליעזר

מספר התכנית 507-0722066

1.2 שטח התכנית

6.077 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (2), 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (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 182119
 קואורדינאטה Y 661718

1.5.2 תיאור מקום

רחוב תקוע 11-33 (פינת ששת הימים), שכונת נווה-אליעזר, כפר שלם, תל אביב-יפו

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נווה אליעזר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6146	מוסדר	חלק	226-227	455

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 27



תכנון זמין
 מונה הדפסה 27



תכנון זמין
 מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

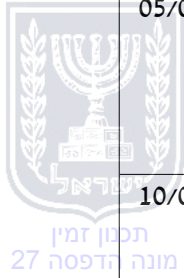
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 2. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 2 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
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
תא/ 460	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 460. הוראות תכנית תא/ 460 תחולנה על תכנית זו.	1763	30	01/10/1971
תא/ ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג. הוראות תכנית תא/ ג תחולנה על תכנית זו.	4208	2974	21/04/1994
תא/ ג / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג / 1. הוראות תכנית תא/ ג / 1 תחולנה על תכנית זו.	5705	3996	20/08/2007
תא/ ע / 1	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע / 1. הוראות תכנית תא/ ע / 1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 806 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 806 / א ממשיכות לחול.	2417	1296	02/03/1978
תא/ מק / 2691	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק / 2691 ממשיכות לחול.	4490		11/02/1997



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/במ/35/2558	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/במ/35 ממשיכות לחול.	4131	3792	05/08/1993
תא/3440	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/3440 ממשיכות לחול.	5526	4150	10/05/2006
תא/ח	שינוי		4978	2239	16/04/2001
507-0177683	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0177683. הוראות תכנית 507-0177683 תחולנה על תכנית זו.	7234	4616	27/03/2016

הערה לטבלה:

1. כפיפות לתוכנית 3/06/12.
2. השינוי לתכנית תא/ע/1 יהיה ללא שינוי צפיפות או שימושי מגורים בתת הקרקע.
3. תוכנית תא/ג/1 חלה למעט תוספת זכויות, תכסית, מס' יחידות דיור וכדומה.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכל יוקלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל יוקלה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 45 10/12/2019	מיכל יוקלה	10/12/2019		1: 250	רקע	מצב מאושר
לא		16: 29 15/12/2019	מיכל יוקלה	14/12/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		13: 53 10/12/2019	דן דמון	10/12/2019		1: 200	מנחה	תנועה
לא		16: 35 15/12/2019	שחר צור	15/12/2019		1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא		17: 25 06/07/2020	אורן גבעון	12/02/2020		1: 250	מנחה	ביוב וניקוז
לא	גליונות: 6,11	17: 24 06/07/2020	אורן גבעון	12/02/2020		1: 1	מנחה	ביוב וניקוז
לא		14: 08 10/12/2019	גילה שניידר	11/03/2019	36	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא		14: 06 10/12/2019	גילה שניידר	08/05/2019	75	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא		15: 41 03/03/2019	אדיר אלווס	08/01/2019	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		15: 40 03/03/2019	אדיר אלווס	08/01/2019	20	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		17: 15 12/12/2019	דפנה כרמון	09/12/2019	49		רקע	נספח חברתי
לא	נספח מנחה בינויתומך תפעול - תחזוקה	09: 48 07/07/2020	יואב פורר	07/07/2020	11		מנחה	עקרונות תכנון
לא		07: 52 15/09/2020	איל טדי הראל	14/09/2020	29	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא		07: 52 15/09/2020	איל טדי הראל	14/09/2020	9	1: 1	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, וועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-7241430		



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, וועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-7241430		
פרטי			חברת עזרה וביצרון לשכון בע"מ	תל אביב-יפו	המסגר	9	03-7910378	03-7910358	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עורך דין	ניר בן חמו		בן חמו- לאופמן משרד עו"ד	תל אביב-יפו	בוגרשוב	69	03-6203183	03-6202463	nirlaw@012.net.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עורך דין בן חמו ניר בשם בעלי קרקע שונים על פי יפויי כוח

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	מיכל יוקלה		סטודיו מיא	תל אביב- יפו	ארלוזורוב	111	03-6096961		michal@iucle a.co.il
הנדסאי אדריכלות נוף	אגרונים	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190		aadir@013.ne t
מודד	מודד	דרור בן נתן	594		תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-5374394		
מהנדס	מהנדס	אורן גבעון	105288	י.לב מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32	03-6952418	03-6916647	oren@lebel.c o.il
מהנדס	יועץ תחבורה	דן דמון	9463048	ניצן ארד הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	יהושע בן נון	81	077-4515031	077-4515031	dan@arad- eng.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	איל טדי הראל	610	טדי שמאות וניחול בע"מ	פתח תקוה	שחם		03-6093320	03-6093324	eyal@teddy.c o.il
ד"ר	יועץ	דפנה כרמון		קבוצת גבים	הרצליה	משכית	8			dafna.carmon @gmail.com
יועץ ומתכנן לתפעול ותחזוקה	יועץ	יואב פורר			פלמחים	(1)		08-9316024		yoav@cor.co .il
אדריכל נוף	יועץ נופי	שחר צור	11626640	סטודיו צורא	תל אביב- יפו	שד' דוד המלך	21	073-7506661		shachar@zur architects.co m
מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי	גילה שניידר		פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	10	09-7733160	09-7733161	mail@esd- env.com

(1) כתובת: ת.ד. 92.

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
אזור דופן הרחוב בנספח הבינוי	באזור זה זיקת ההנאה תירשם למעבר רגלי ושהיית הולכי רגל בקומת הקרקע. לא תותר בניה מעל ומתחת זיקת ההנאה לכל גובה הקומות. תותר הבלטת מרפסות מעל לקומת הקרקע בתחום זה.
אזור מעבר הולכי רגל בנספח הבינוי	באזור זה זיקת ההנאה תירשם למעבר רגלי ושהיה בלבד בקומת הקרקע ותאפשר מעבר תשתיות ומרתפים מתחת למפלס הקרקע. לא תותר בניה מעל זיקת ההנאה לכל גובה הקומות. תותר הבלטת מרפסות בתחום זה.
אזור קולונדה	באזור זה זיקת ההנאה תהיה למעבר רגלי ושהיית הולכי רגל בלבד. תתאפשר מעבר תשתיות ומרתפים מתחת למפלס הקרקע וכן בניה מעל לקרקע.
דירות קרקע	דירות מוגבהות ממפלס הרחוב ללא חצר מוצמדת וללא אפשרות יציאה לחצר.
מרחב א'	מרחב א' כולל את מגדל המגורים בפינת רחוב תקוע ורחוב ששת הימים (מבנה 1) ושני מבנים בבניה מרקמית (מבנים 2 ו 3 על פי נספח הבינוי)
מרחב ב'	מרחב ב' כולל שני מבנים בבניה מרקמית (מבנים 4 ו 5 על פי נספח הבינוי)
שימושים בעלי אופי ציבורי	שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות, הרווחה, הקהילה והספורט, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח כגון: גני ילדים פרטיים, מבנים לחוגים ומבנים לפעילות ארגונים מהמגזר השלישי, כמוגדר בתכנית המתאר העירונית תא/5000.

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**

- 2.1.1 התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי בשכונת נווה אליעזר
- 2.1.2 מתן אפשרות לשלכיות בין חלקי הפרויקט (מרחב א' ומרחב ב')
- 2.1.3 הריסת מבני השיכון הקיימים ברחוב תקוע 33-11 והקמת חמישה מבני מגורים חדשים שיכללו עד 315 יחידות דיור בתמהיל דיור מגוון תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, מרתפי חניה, מרחבים מוגנים דירתיים, שטחי גינון וכדומה
- 2.1.4 קביעת שטחים ציבוריים בנויים למוסדות ציבור
- 2.1.5 יצירת דופן רחוב וקביעת חזית רחוב פעילה הכוללת שטחי מסחר ושטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקע לאורך רחוב תקוע ובפינת שדרות ששת הימים לרווחת תושבי השכונה והסביבה.
- 2.1.6 קביעת התראה לזיקת הנאה למעבר רגלי ושהיה לטובת הציבור באופן שיחבר את מערך השטחים הפתוחים בשכונה, יאפשר ויעודד הליכתיות וחיבוריות.
- 2.1.7 שינוי ייעוד של חלק מחלקת דרך ליעוד מגורים לטובת שיפור התכנון.
- 2.1.8 איחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 הריסת ארבעה מבני שיכון קיימים
- 2.2.2 שינוי הייעוד ממגורים ודרך ליעוד מגורים

2.2.3 קביעת הוראות בניה ועיצוב לרבות הנחיות לקומת הקרקע והקולונדה

2.2.4 קביעת הקמת 4 מבנים בבנייה מרקמית עירונית של עד 9 קומות ומגדל אחד בפינת הרחובות תקוע וששת הימים בן 24 קומות, לרבות קומת קרקע ובתוספת מתקנים טכניים על הגג.

2.2.5 קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומת הקרקע, וחובה להקמת שטחי מסחר ושטחים עם שימושים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע וקביעת הוראות לגביהם

2.2.6 הקמת עד 315 יחידות דיור

2.2.7 קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי ושהיה

2.2.8 מתן פתרונות חניה בחניון תת-קרקעי

2.2.9 קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

2.2.10 קביעת תנאים לפתיחת בקשה להיתר ולמתן היתר אכלוס

2.2.11 קביעת הנחיות לשלבויות ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	100
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	100
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	100
הנחיות מיוחדות ב	מגורים ד'	100
זיקת הנאה	מגורים ד'	100
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים ד'	100
מבנה להריסה 2	מגורים ד'	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	6,077.21	100
סה"כ	6,077.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בקומת הקרקע מותרים מגורים, מחסנים דירתיים, מערכות טכניות ושטחים משותפים לדיירים שמיקומם ייקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>2. בקומת הקרקע של מבנים 1,2,3 מותרים שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל, ושימושים ציבוריים כגון חינוך, תרבות, דת, קהילה, רווחה, ספורט, משרדים ציבוריים.</p> <p>3. בשטחים הציבוריים הבנויים יותרו שימושים כגון גני ילדים (פרטיים או ציבוריים), פעוטונים, שימושי חינוך, רווחה, ספורט, קהילה וכד'. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 10% מהשטח הציבורי.</p> <p>4. לא יותרו עסקים מזהמים או כל שימוש המהווה מטרד למגורים ע"פ חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה. לא יותרו בתי עסק המשמיעים מוזיקה מחוץ לכותלי העסק, יחול איסור מוחלט על שימוש במערכות כריזה, רמקולים ומגבירי קול מחוץ לכותלי העסק או השימושים הציבורי. בבתי העסק ובשטחי השימושים הציבוריים יובטח בידוד אקוסטי בהתאם לחוות דעת של יועץ הסביבה להבטחת מניעת מטרדי רעש.</p> <p>5. בקומות מעל מפלס הקרקע מותרים מגורים, שטחי שירות ומערכות טכניות.</p> <p>6. מתחת למפלס הקרקע מותרים השימושים בהתאם להוראות תכנית ע/1.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. קווי הבינוי יהיו כמפורט בתשריט.</p> <p>2. התכנית המוצעת כוללת שני מתחמי בינוי כפי שמפורט בנספח הבינוי: מרחב א' כולל מגדל בפינת הרחובות תקוע וששת הימים ושני מבנים בבניה מרקמית ומרחב ב' כולל שני מבנים בבניה מרקמית.</p> <p>3. מבנים 2-5 בבנייה המרקמית יהיו מבנים גבוהים ולא רבי קומות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה בגובה עד 9 קומות, לרבות קומת קרקע ובתוספת מתקנים טכניים על הגג. מבנה 1, המגדל הפינתי, יהיה בן 24 קומות, לרבות קומת קרקע ובתוספת מתקנים טכניים על הגג. גובה המבנים הכולל (לרבות גג טכני וארובות אוורור ומנדוף) לא יעלה על הגובה המותר בהתאם להנחיות תכנית מתאר ארצית 4/2.</p> <p>4. תכסית המבנה תהיה עד 60%, לא כולל מרפסות.</p> <p>5. תכסית הקומה הטכנית בגג תהיה מינימלית ככל הניתן.</p> <p>6. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.6 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה).</p> <p>7. גובה הקומה הציבורית אשר יקבע בתכנית העיצוב יהיה לא פחות מ 4.5 מטרים ברוטו.</p> <p>8. גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מטרים ותתאפשר קומת גלריה במרחב א'.</p> <p>9. ניתן יהיה להבליט מרפסות עד 2 מטרים מקו בניין.</p> <p>11. חובת הקמת חזית פעילה המאפשרת שימושי מסחר, לובאים עבור שימושי המגורים והשטחים הציבוריים הבנויים כמסומן בתשריט.</p> <p>12. במרחב א' במפלס הקרקע לאורך מבנים 1-3 תהיה חובת הקמת קולונדה מלווה בעומק של 4 מטרים לפחות. בקומת הקרקע יותרו כניסות ללובאי מגורים ולשטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין, שטחים טכניים בהתאם לסעיף 4.1.1.3, שטחי מסחר ושטחים הציבוריים הבנויים.</p> <p>13. ככל הניתן, לא יופנו שטחים טכניים לעיל ושטחי שירות לחזיתות הקדמיות.</p> <p>14. מרחק מינימלי בין המבנים יהיה 8 מטרים למעט בין מבנים 3 ו 4.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>15. לא תותרנה דירות גן אלא רק דירות קרקע מוגבהות כהגדרתן בסעיף 1.9. הכניסה לדירות הקרקע תתבצע דרך מבואות משותפות (לא ככניסות פרטיות) אך יתאפשרו מרפסות פנימיות מוגבהות בתוך קווי הבניין.</p> <p>16. מרפסות:</p> <p>א. לכל יחידת דיור תותר הקמת מרפסת מקורה פתוחה בשטח של עד 12 מטר רבוע.</p> <p>ב. תאסר סגירת מרפסות.</p> <p>ג. לא יהיה ניתן להבליט מרפסות בין המבנים למעט בין מבנים 3 ו 4.</p> <p>17. היקף שטחי השירות יהיה כמוגדר בטבלה בסעיף 5 ויכלול: בקומת הקרקע חדר טכניים, חדרי עגלות ואופניים, מבואות משותפות, מועדון דיירים, חדר כושר ושטח קולונדה.</p> <p>18. לא תותר הפניית מחסנים אל החזיתות הקידמיות.</p> <p>19. לא תתאפשר הצמדת שטחים בתת הקרקע לדירות הקרקע.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי לשטחים הציבוריים:</p> <p>1. השטחים הציבוריים הבנויים והחנייות הצמודות להם ייבנו על ידי מבקש ההיתר.</p> <p>2. השטחים הציבוריים הבנויים יתוכננו בקומת הקרקע ויהיו רציפים ורגולריים ככל הניתן.</p> <p>3. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>4. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.</p> <p>5. המבואות, הגרעינים והמרחבים המוגנים של השטחים הציבוריים ימוקמו באופן נגיש וכזה שיאפשר תכנון יעיל של הקומה. מיקומם יקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>6. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים.</p> <p>7. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה ולא יפחת מ-4.5 מטרים ברוטו.</p> <p>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 וכיוצא בזה.</p> <p>9. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.</p> <p>10. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים.</p> <p>11. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי.</p> <p>12. מקומות חנייה לשטחים הציבוריים ימוקמו, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשטח הציבורי הבנוי.</p> <p>13. 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>14. גג השטח הציבורי יוצמד לשטח הציבורי אך ישמש רק למערכות ולא יהווה גג פעיל.</p>
ג	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. לא תותר הצמדת חצרות פרטיות לדירות ולא תותר יציאה ישירה מדירות הקרקע לחצר.</p> <p>2. לא תותר הקמת גדרות תוחמות לזיקת ההנאה ולחזיתות הראשיות למעט קירות הנדרשים</p>



תכנון זמין
הדפסה 27



תכנון זמין
הדפסה 27



תכנון זמין
הדפסה 27

4.1	מגורים ד'
	<p>מטעמי פיתוח ו/או בטיחות. גובה הקירות הנדרשים יקבע בתכנית העיצוב ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>3. יש לשמור על רציפות מעבר הולכי הרגל בשטח המדרכה בכניסה לחניונים במגרש, כניסת כלי רכב לחניה במגרש תהיה דרך אבן עליה לרכב.</p> <p>4. עצים במדרכות יינטעו בצמוד לאבן שפה ברצועת ריצוף הטרנטו, יש להתאים נטיעות העצים למיקום עמודי התאורה.</p> <p>5. יש להתקין עמודי חסימה, ריהוט ומתקני רחוב בשטח המדרכות שבחזית שלהן לא מתוכננת חניה למניעת עליית כלי רכב על המדרכות והפרעה למעבר הולכי רגל.</p> <p>6. כל פרטי הפיתוח בשטחים הציבוריים ובשטחים שבתחזוקת העירייה יהיו בסטנדרט עיריית תל אביב.</p> <p>7. יש לבצע הפרדה במערכות ההשקיה בין השטחים שבתחזוקת העירייה והשטחים שבתחזוקה הפרטית.</p>
ד	<p>אדריכלות</p> <p>תמהיל דירות מוצע:</p> <p>לפחות 20% מיחידות הדיור שיבנו בפועל תהיינה יחידות קטנות בשטח כולל (עיקרי ושירות) של עד 65 מטר רבוע ולפחות 20% תהיינה יחידות גדולות בשטח כולל (עיקרי ושירות) מעל 100 מטר רבוע.</p>
ה	<p>מרתפים</p> <p>1. תכסית המרתפים תהיה בהתאם להוראות תכנית ע/1 ובלבד שלא תעלה על 85%.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. זיקת ההנאה תהווה חלק אינטגרלי מהמרחב הציבורי הסובב ותבוצע ככל הניתן במפלס זהה אליו ללא הגבהות או מדרגות שאינן לצורך, וללא גידור מכל סוג שהוא.</p> <p>2. תותר בניה בקו אפס לזיקת ההנאה בין מבנים 3 ו 4 וניתן יהיה להפנות מרפסות בולטות עד 1.6 מטרים לתוך שטח זיקת ההנאה הפנימית.</p> <p>3. באזור המוגדר כ"דופן הרחוב" ו"מעבר הולכי רגל" לא תותר בניה מעל זיקת ההנאה בשטח לכל גובה הקומות.</p> <p>4. תותר הקמת מרתפי חניה מתחת לשטח זיקת ההנאה באזור ה"קולונדה" ו"מעבר הולכי רגל".</p> <p>5. בזיקת ההנאה יותרו שטחים מגוננים, פרגולות, ריהוט רחוב, שבילי הליכה ושבילי אופניים.</p> <p>6. לא יותר מעבר רכב בזיקת ההנאה במפלס הקרקע.</p>
ז	<p>מסחר</p> <p>1. בקומה הקרקע שפונה לרחוב תקוע תותר הקמת חזית מסחרית. במסגרת השימושים המותרים בסעיף 4.1.1 בחזית המסחרית יותרו מסחר קמעונאי בתי קפה (ללא מטבחים). לא יותרו בתי אוכל או שימושים מטרדיים.</p> <p>2. החזית הפעילה במרחב אי' הפונה לרחובות הראשיים ולזיקת ההנאה תהיה דופן שקופה ב 60% מרוחב החזית.</p> <p>3. לכל שטחי המסחר יידרש מנדוף, שיבוצע באמצעות פיר וארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג</p>



4.1	מגורים ד'
	העליון. 4. לכל שטחי המסחר תותקן מערכת להפרדת שומנים על פי תכנית סניטרית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבית בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	(7)	(7)	(7)	(7)	3	(6)	95 (5)	315 (4)	60 (3)	15496		(2) 8875) 20709 (1	6077	100	מגורים ד'	מגורים ד'
	(7)	(7)	(7)	(7)								(9) 100	(8) 700	6077	100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'

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:

- שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה מהוראה זו.
- במידה ויוקמו מרחבים מוגנים קומתיים, ניתן יהיה לנייד שטחים משטחי השירות לשטח עיקרי בהיקף של עד 1,500 מטר רבוע.
- במידה וגובה הקומה המפולשת יעלה על 5 מטרים, השטח המקורה לא יבוא במנין השטחים ולא יחשב כשטח עיקרי או כשטח שירות.
- תותרנה גרירות בשטחי המסחר, על חשבון השטחים העיקריים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כולל 350 מטר רבוע לטובת שטח מסחרי בקומת הקרקע. בנוסף יותרו 3,780 מטר רבוע או 12 מטר רבוע ליחידה שטח עיקרי למרפסות, הקטן מבניהם. שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה זכרון זמין מונה הדפסה 27
- סטייה מהוראה זו..
- ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לשטחים עיקריים בתת הקרקע, לשימושים שאינם למגורים.
- תכסית מבנה לא כולל מרפסות בולטות. תכסית תת הקרקע תהיה לפי ע"1.
- הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: לפחות 30% תהיינה יחידות קטנות בשטח כולל (עיקרי+מרחב מוגן דירתי) של עד 85 מטרים רבועים.
- הערך מתייחס למטר מקסימום.
- בבנייה מרקמית עירונית עד 9 קומות, במגדל בפינת הרחובות תקוע וששת הימים 24 קומות, לרבות קומת קרקע ובתוספת מתקנים טכניים על הגג.
- כמפורט בתשריט.
- הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: השטח הבנוי יוקצה בקומת הקרקע. תותר הקמת מרפסות על חשבון השטח העיקרי.

(9) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לשטח עיקרי. שטחי שירות עבור שירותים טכניים יתווספו מתחת לכניסה הקובעת לפי הנדרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27





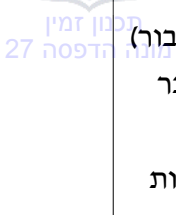
תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

- א. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה מתוקף תכנית זו, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250 (או אחר לפי הנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו).
- ב. התכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
1. העמדת המבנים, מיקום כניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה המבנים, נסיגות בקומות העליונות, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, חזיתות מסחריות, פתרון למרתפים הכולל התייחסות לחלחול וכן כל פרט אחר אשר יידרש על ידי מהנדס העיר.
 2. התכנית תקבע באופן מפורט את מיקום השטחים הציבוריים הבנויים ושילובם במסגרת הבינוי לרבות קביעת המענה התפעולי, שטחי חניה, הורדת והעלאת נוסעים כחלק מהמערך הכולל של הפרויקט ובהתאם להסכמות העירייה ואגף נכסי העירייה. התכנית תכלול התייחסות לשילוב בין שטחי הציבור הבנויים לבין המגרש הציבורי הסמוך מצפון.
 3. תכנון מפורט של הפיתוח הסביבתי לכל שטח התכנית, לרבות פירוט גינון ונטיעות, שימור עצים, בתי גידול בעומק 1.5 מטרים לכל הפחות, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות לרבות פרטי המצללות, חומרי בניה וכדומה.
 4. קביעת מערך הדרכים התת קרקעי וגישת כלי רכב, סידורי תנועה וחניה עקרוניים, שבילי אופניים ומעבר רכב חרום. במסגרת התוכנית יוצג פתרון לחניות ומתקני אופנועים ואופניים על קרקעיים ותת קרקעיים עפ"י הנחיות עיריית תל אביב התקפות לעת הגשת התוכנית.
 5. מיקומן וצורתן הסופית של זיקות ההנאה הקבועות בתחום התכנית, כולל התייחסות לממשק שבין זיקת ההנאה למדרכה הציבורית.
 6. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול התייחסות לנושאים הבאים: הצללה (של מבנים במרחב המתוכנן ושל מבנים סמוכים), נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, פתחי אוורור חניונים, מיקום ואוורור חדר טרפו, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצא בזה. הכל בהתאם להנחיות התקפות של מהנדס העיר או מי מטעמו.
 7. קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קווי ביוב וניקוז, דרכים, עמודי תאורה, חדרי שנאים בתת הקרקע וכל עבודות התשתיות הכרוכות בביצוע התוכנית, המצויים בתוך תחומי התוכנית כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
 8. התייחסות לעיצוב החזית החמישית של המבנים לרבות הסתרתן המלאה של המערכות הטכניות וניצול השטחים הפנויים על גגות המבנים העירוניים. גובה הקומות הטכניות יקבע על פי חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי ויבטיח את הסתרתן המלאה. יתרת שטח הגג אשר אינה מנוצלת למתקנים טכניים תטופל ותתוכנן כחזית חמישית ותאושר במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. תותר הקמת מערכות סולריות על גגות המבנים בתנאי שישולבו בעיצוב החזית החמישית. גג השטחים הציבוריים ישמש את השטחים הללו בלבד אך לא יהיה שטח פעיל.
 9. יש להתקין מתקנים לקשירת אופניים בחזית בתי עסק ומבני ציבור. שליש מכמות המתקנים לקשירת אופניים הנדרשת על פי תקן במבני המגורים ימוקמו במגרש המגורים בשטח הפרטי במפלס הפיתוח.
 10. שלביות הביצוע והאכלוס.
 11. תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית יהיה הכנת נספח בנייה ותכנון בני קיימא על פי הנחיות

	<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>הוועדה המקומית או/ו אדריכל העיר, הכולל חוות דעת והתייחסות לנושאים הבאים: ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכד'), התייעלות אנרגטית, הצללה במרחב הציבורי, מיחזור אשפה, מיחזור פסולת בנין, חנייה לרכב דו-גלגלי ותשתיות לטעינת רכבים חשמליים.</p> <p>12. תמהיל יחידות הדיור הסופי ייקבע לעת תכנית העיצוב.</p> <p>13. תחזוקת המבנה בהתאם לעקרונות נספח התחזוקה.</p>
	<p>6.2 הוראות בינוי</p> <p>1. הצבת מתקנים על הגגות, כגון קולטים לדודי שמש ומתקני מיזוג אוויר תהיה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ויוסותרו ככל הניתן לשביעות מהנדס העיר.</p> <p>2. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אוויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים.</p> <p>3. לא תאושר צנרת גלויה על גבי החזיתות.</p> <p>4. גמר החזיתות הבניינים ייקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>5. גג ירוק - בגג קומת הקרקע במרחב א' תותר הקמת גג ירוק, פינות ישיבה, פרגולות הצללה ומתקני משחק לרווחת הדיירים. הנגישות לגג תהא באמצעות מדרגות ומעלית והגג ירשם כרכוש משותף של הבניינים החדשים, לטובת בעלי הדירות באותם בניינים.</p> <p>6. הכניסות, היציאות והמערכות הטכניות של שטחי הציבור והמסחר יתוכננו באופן נפרד ממבנה המגורים.</p> <p>7. עיצוב המבנה יהיה בהתאמה להנחיות המרחביות לעת הוצאת היתר.</p> <p>8. לא יותרו ארונות ומתקני תשתית עיליים בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. כל המתקנים יהיו במרתפים או בכל מקום מוצנע אחר בשטח ובתכנית המבנים.</p>
	<p>6.3 הוראות פיתוח</p> <p>1. פיתוח זיקות ההנאה יכלול תכנון וביצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים לרבות תאורה, ניקוז, השקיה, מעקות ומסעדי יד, מעברים לעגלות ולבעלי מוגבלויות, ריהוט גן, מתקני משחק. טרם מתן היתר פיתוח תאושר תכנית פיתוח מפורטת על ידי מהנדס העיר.</p> <p>2. בכל מפגש של מבנה עם שטח ציבורי פתוח או שטח פרטי פתוח יש להקפיד על גישה ישירה בהיבט המפלסי ובכלל. כלומר התאמה בין גובה פני ריצוף בקומת הקרקע של בניין לגובה פני ריצוף חיצוני.</p> <p>3. בכל המעברים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצים אשר יצלו על לפחות 50% משטחם בתוך 10-15 שנים, לפי המסומן בנספח הנוף.</p> <p>4. יש לשמור על רציפות של צל במדרכות בכל שטח התכנית על ידי שימוש בעצים סוככניים רחבי עלים.</p> <p>5. יתוכננו שבילי אופניים אשר יחוברו לרשת האופניים העירונית במידת האפשר.</p>
	<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים לפתיחת בקשה להיתר בנייה מתוקף תכנית זו:</p> <p>1. הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1 ואישורה על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>2. הבטחת הקמת השטחים הציבוריים בתחום המגרש ביעוד מגורים ד (מבנים ומוסדות ציבור) והבטחת רישום בפועל בבעלות העירייה. בהתאם לשלבויות הביצוע, ניתן יהיה להוציא היתר מכוח תכנית זו למבנים שאינם כוללים את השטחים הציבוריים הבנויים (מתחם ב').</p> <p>3. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל ורכב והבטחת רישום זיקות ההנאה בתחום התכנית בהתאם לשלבויות הביצוע.</p> <p>4. תכנון אמצעים למניעת מטרדים על ידי המסחר לשביעות רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>5. לא יינתן אישור להיתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם ל"תקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול פסולת בניין) התשס"ה "2005" וכמפורט להלן: קביעת דרישה בהיתר הבניה לסילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. בהיתר תדרש הצגת אישור התקשרות בין מגיש הבקשה או הקבלן ובין אתר טיפול חוקי בפסולת בניין. הריסת המבנים המסומנים להריסה תעשה לאחר ביצוע סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך ופינוי האסבסט, במידת הצורך על ידי קבלן אסבסט מורשה לאתר מורשה בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשנ"א 2011.</p> <p>6. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו לאישור הועדה המקומית.</p> <p>7. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון.</p> <p>8. הבטחת אחזקת זיקות ההנאה בתחום התכנית לשביעות רצון מה"ע.</p> <p>9. הבטחת הקמת חברת ניהול.</p> <p>10. חתימת הסכם בין היזם לעיריית תל אביב-יפו לנושא סיוע במימון דמי ניהול ועד הבית לבעלי דירות ממשיכים (קרך הונית) ל 10 שנים.</p> <p>11. עריכת מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר, התייחסות למערכות איורור חניונים, קרינה, פסולת אצירה ומחזור, מיקרו אקלים, מניעת מטרדים בזמן הבנייה ונושאים נוספים בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו ושיועבר לבדיקתה של הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>12. הכנת חוות דעת אקוסטית אשר תקבע את מפלסי הרעש החזויים בשימושים הרגישים והמיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנים גם בהתייחס למפת חשיפה לרעש משדות תעופה. כמו כן, הדוח יכלול גם התייחסות לנושא מניעת מטרדי רעש ורעידות לשלב ההריסה והבנייה.</p> <p>13. תנאי להיתרי הריסה ובנייה ולתחילת כל עבודה באתר יהיה הגשת נספח ביצוע לאישור רשות הרישוי, שיוכן בתיאום עם היחידה הסביבתית בעירייה ויכלול התייחסות לשלבות הביצוע, שטחי התארגנות מגודרים, פתרונות לבטיחות האתר, נתיבים ולוחות זמנים לנסיעת משאיות, הסדרי תנועה ציבורית ופרטית, מיקום הצבת מנופים ותיאום מועדים לשלבי ההריסה והבנייה העיקריים.</p> <p>14. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא בהתאם להנחיות הועדה המקומית ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראלי מספר 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>15. חתימה על הסכם תנאי ההפעלה של החניון הציבורי ללא תשלום כמפורט בסעיף 6.11 להלן.</p> <p>16. תובטח התקנת מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים על פי תקן הקבוע בחוק, או תקן החנייה של עיריית תל אביב-יפו, ו/או המדיניות העירונית בעת הוצאת היתרי בניה, לפי המחמיר מהם.</p> <p>17. עמידה בתקן ישראלי 5281 ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בנייה ירוקה.</p> <p>18. איחוד דירות בתחום התכנית הינה בשיקול דעת הועדה המקומית וכפוף לאישור הקלה וביצוע פרסומים לפי סעיף 149 לחוק.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.5
<p>1. השלמת ביצוע בפועל של עבודות פיתוח במרחב על פי נספח הבינוי, בהתאם לעקרונות התכנית ודרישות הוועדה המקומית ובכלל זה פיתוח זיקת ההנאה והסדרת כל הדרישות כמפורט בנספח הניקוז במרחב הרלוונטי, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>2. רישום השטחים הציבוריים במרחב א', מסירתם לידי העירייה ורישוםם בבעלות העירייה.</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.5</p>
	<p>3. רישום השטחים הציבוריים במרחב א' בפועל על שם העיריה. 4. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי, לשהייה, לכלי רכב ולמעבר תשתיות, מעל ומתחת לפני הקרקע בלשכת רישום מקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. 5. תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין בדבר חובת ניהול המבנה על ידי חברת ניהול ואחזקה. 6. אישור הקמה בפועל של קרן הונית כאמור בסעיף 6.4 ס.ק.10 לעיל. 7. במקרה של שלביות ביצוע, ניתן יהיה לרשום את זיקות ההנאה והשטחים הציבוריים בהתאם לתרשים המבנים ושלביות ביצוע המופיע בנספח הבינוי. 8. תיאום מול כל גורמי התכנון הנדרשים כתנאי להוצאת היתר אכלוס.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. תרשם זיקת ההנאה למעבר ושהיית הציבור לפי המסומן בתשריט בפנקס רישום המקרקעין. 2. זיקת ההנאה תהיה למעבר רגלי ושהייה בלבד בקומת הקרקע ותאפשר מעבר לתשתיות ומרתפים מתחת למפלס הקרקע לפי המפורט בסעיף 1.9 ובנספח הבינוי. 3. בשטח זיקת ההנאה תתאפשר מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים. 4. בתחום זיקת ההנאה ובדפנותיה עם השטחים הציבוריים הגובלים יאסר גידור מכל סוג שהוא. 5. זיקת ההנאה תירשם על כל השטח בין גבול המגרש לחזית הבניין בפועל. השטחים ישולבו בתכנית העיצוב והפיתוח ומיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב והפיתוח בעת הגשת היתרי הבנייה. 6. השימושים הבאים יחולו בכל השטחים המסומנים כזיקת הנאה: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות. שטחים אלו יהיו פתוחים לציבור בכל שעות היממה ויאפשרו מעבר חופשי ורציף. 7. בשטחי זיקת ההנאה המוגדרים בנספח הבינוי כ-"מעבר להולכי רגל" וכ-"דופן רחוב", יובטח עומק שתילה של 1.5 מטר לפחות מתקרת המרתף, עבור שתילת עצים בוגרים. נפח בתי הגידול לא יפחת מ-22 קו"ב.</p>	<p>6.6</p>
	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>בהתאם לשלביות הביצוע, השטחים הציבוריים הבנויים המיועדים לצרכי ציבור בתחום מגרש ביעוד מגורים ד', יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות האיחוד וחלוקה ורישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פניו גמור ומוחלט מכל אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>גמישות לתכנית</p> <p>התכנית תאפשר שלביות הריסה, בהיתר רישוי, בהיתר בנייה בפיתוח, ביצוע ואיכלוס של כל מרחב בנפרד על מנת לאפשר התכנות מקסימלית לביצוע בפועל.</p>	<p>6.8</p>
	<p>תחזוקה</p> <p>1. תמונה חברת ניהול עבור שטחי המסחר והמגורים. 2. תחזוקת זיקת ההנאה תתבצע בהתאם להסכם שיחתם בין העירייה (אגף שפ"ע) לבין היזם. 3. תחזוקת המבנה תעשה ככל הניתן בהתאם לעקרונות נספח התחזוקה המנחה המהווה חלק ממסמכי תכנית זו וכפי שיוגדר בתכנית העיצוב.</p>	<p>6.9</p>

	<p>מסחר</p>	<p>6.10</p> <p>לא תותר התקנת יציע (גלריה) בשטחי המסחר אלא בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה החלל בין רצפת החנות לתקרת היציע לא יפחת מ 4.5 מ'. 2. גובה החלל בין רצפת היציע לתקרת החנות לא יפחת מ 2.1 מ'. 3. שטח הגלריות למסחר יהיה בנוסף לשטחי הבניה ושטחן יהיה עפ"י המותר בתקנות התכנון והבניה. 4. שטחי המסחר הנקובים בטבלה 5 יהיו מינימום מחייב.
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p>6.11</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה בהתאם לתקן הארצי התקף בעת הוצאת היתרי בניה כולל מקומות חניה לנכים בהתאם להוראות החוק ובכל מקרה לא יעלה על יחס מקסימום של 1:0.8 ליחידת דיור. תקני החנייה יהיו כמפורט בנספח התנועה ויהיו תקנים מקסימליים. 2. כל החניות תהינה תת קרקעיות. 3. מקומות החניה עבור שטחי המסחר ועבור מבני הציבור יופרדו ממקומות החניה עבור דירות המגורים. 4. 15 מקומות החניה שיופחתו ממפלס הרחוב ייקבעו מעבר לתקן התקף בתת הקרקע במפלס העליון, לא יוצמדו ליחידות הדיור ויהיו זמינים לכלל הציבור 7 ימים בשבוע, 24 שעות ביממה. 5. אוורור חניונים יהיה בגג המבנים או ברמפת כניסה/יציאה מהחניון ובכל מקרה פתחי האוורור לא יפנו לכיוון מעברים ציבוריים, הקולונדה או זיקת ההנאה אלא אם מגובה 6 מטרים מעל פני הקרקע.
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.12</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתכנית מתאר ארצית 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון לרבות הגבלות בנייה לגובה מכח המישור הקוני המוגדר עבור נמל תעופה בן גוריון, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. תכנית המתאר הארצית על מסמכה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי תכנית המתאר הארצית. 2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל תעופה בן גוריון. 3. גובה מבנים, לרבות גג טכני וארובות לא יעלה על 120 מטרים מעל פני הים, אלא אם יתקבל מרשות התעופה אישור לגובה רב יותר. 4. תנאי למתן שינוי גובה מבנה מעבר למופיע בהוראות טבלה בסעיף 5 להוראות התכנית מותנה באישור רשות התעופה. 5. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. 6. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.13</p> <p>המבנים המתוכננים יעמדו בתקן הישראלי לבניה ירוקה, תקן ישראלי 5281 ובהתאם לקובץ ההנחיות של הועדה המקומית ו/או מהנדס העיר לעת הוצאת היתר.</p>
	<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.14</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. טיפול באסבסט- <p>תנאי למתן היתר הריסה יהיה הכנת סקר אסבסט על ידי סוקר מוסמך, וקבלת אישור הרשות</p>

איכות הסביבה	6.14
<p>העירונית לאיכות הסביבה.</p> <p>2. אוורור- בבקשה להיתר בניה יסומנו מיקומי פליטת האוויר ממרתפי החניה. כמו כן תכלול הבקשה התייחסות לפתרונות אוורור נפרדים לאזור המסחר ולכל מתקן טכני הדורש אוורור כדוגמת חדר גנרטור, חדר משאבות וכדומה. כל פליטות האוויר של מערכות אלו יהיו באמצעות ארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון או כלפי הקרקע בגובה העולה על 6 מטרים, באופן שלא יהווה מטרד לדיירי הבניין.</p> <p>3. בכל המבנים בהם מתוכננים שטחי מסחר יש לתכנן פיר לארובה ולכלול בגובה האבסולוטי של המבנה ארובה בגובה של 2 מטר מעל הגג העליון ואם אין מעל מעקה הגג.</p> <p>3. אקוסטיקה- בקשה להיתר תכלול חוות דעת אקוסטית שתבחן את מפלסי הרעש הצפויים ממערכות מכאניות, מתחבורה, כבישים, רעש מטוסים, משטחי ציבור ומסחר במבנים ותקבע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש. המלצות חוות הדעת יוטמעו בהיתרי הבניה.</p> <p>4. קרינה- בקשה להיתר תכלול חוות דעת שתתייחס למקורות קרינה בתחום הפרויקט ומחוצה לו והשפעתם על השימושים השונים הכלולים בהיתר הבניה. חוות הדעת תבחן אמצעים קיימים או עתידיים בתחום התכנית הפולטים קרינה בלתי מייננת לרבות קרינה אלקטרומגנטית, אנטנות שידור למיניהן וכדומה.</p> <p>5. בכל בקשה להיתר ישולבו פתרונות למניעת מטרדים בזמן הבניה שיובאו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, לרבות מטרדי רעש, רעידות, זיהום אוויר (בדגש על כלי ציוד מכני כבד), וכן תנועת משאיות לאתר הבניה וממנו. בבקשה להיתר יוצג תרשים אתר הבניה ובו מיקום הציוד הנלווה.</p> <p>6. מיקרו אקלים: תוכן חוות דעת לבחינת השלכות מבנה 1 על המבנים הסמוכים והסביבה בהיבטים של רוחות והצללות שיבדקו על ידי אדריכל העיר. המלצות חוות הדעת למזעור השפעות יוטמעו בתכנית הפיתוח/עיצוב אדריכלי.</p>	<p>6.15</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27





תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.15
<p>1. אצירת אשפה א. הקמת חדר אשפה בכל אחד מהמבנים או חדר אשפה משותף ליותר מבניין אחד, במידת האפשר. חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור.</p> <p>ב. גודל החדר/ים, מספר המיכלים וגודלם, מיקום החדר/ים והגישה אליו/אליהם יתוכנן בהתאם להנחיות הגורמים הרלוונטיים בעיריית תל אביב.</p> <p>ג. הפסולת משטחי המסחר והמשרדים תאסף בנפרד משטח המגורים.</p> <p>ד. פינוי אשפה יהיה בתת-הקרקע.</p> <p>2. מים ושפכים יש לבצע הפרדת זרמים על פי המפורט להלן: א. מערכת לניקוז סניטארי- מערכת זו תחובר אל מערכת הביוב העירונית. ב. מערכת להפרדת שומנים- במערכות ביוב של מסעדות יותקן מפריד שמנים על פי תכנית סניטרית, טרם העברת השפכים אל מערכת הביוב העירונית.</p> <p>3. ניהול מים</p>	<p>6.15</p>

	<p>6.15</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</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 תקן ישראלי 5281.</p> <p>ב. יובטח חסכון של לפחות 20% במים לשימושי פנים המבנה, ביחס למקרה בסיס של התקן כמפורט בנספח קיימות לתכנית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>6.16</p> <p>ניהול מי נגר</p>	<p>1. ניהול מי הנגר יתבצע בתחום המגרש.</p> <p>2. על פי סעיף 23 לתכנית מתאר ארצית 34 ב/4, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>3. פתרונות ניהול מי הנגר ינתנו במסגרת מגרשי הבנייה ויקבעו במסגרת תכנית העיצוב בהתאם להנחיות העירוניות והמרחביות.</p> <p>4. בעת הגשת בקשה להיתר בניה יפורטו הפתרונות להשהיית נגר עילי, חלחולו לתת הקרקע והעברתם של עודפי הנגר למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>5. על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בהסתברות 1:50 שנה.</p> <p>6. יש לבחון פוטנציאל השהיית מי נגר ברמת ומתן פתרונות בנושא ברמת אגן הניקוז.</p> <p>7. בחינת הצורך בשפילת מי תהום ואישור רשות המים במידת הצורך.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>6.17</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>א. עצים לשימור</p> <p>1. עץ בוגר המסומן התשריט כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ שימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח על פי נוהל פקיד היערות ע"י הנדסאי/אדריכל נוף/אגרונום מומחה באישור אגרונום אגף שיפור פני העיר. לאלו יצורפו הדגשים הבאים:</p> <p>גבהי פיתוח בקרבת העץ - תוך הטמעת העצים הקיימים בתכנון החדש יש לשמור בצורה קפדנית על גובה הקרקע המקורי סביב גזע העץ. בכל מקרה אין לחשוף מחד גיסא את מערכת השורשים, ומאידך גיסא, לא לכסות בקרקע את צוואר הגזע. מהלכים כאלו עשויים להיות קטלניים לעץ.</p> <p>הכנת מפרט שימור עץ במידה וקיים צורך להקטין (באופן מינימלי) את נוף העץ או את מערכת שורשיו לצורך עבודות פיתוח בקרבת העץ (ועל פי המרחקים המותרים במסמך ההנחיות), יוכן לכל עץ מפרט שימור קפדני על ידי אגרונום מומחה לעצים.</p> <p>ב. עצים להעתקה</p> <p>1. בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, תצורף לבקשה תכנית בקנה מידה 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ והסבר בנוגע לשיטת ההעתקה, כל זאת בהנחיית ותיאום מול מהנדס העיר ואגף שיפור פני העיר.</p> <p>2. עצים להעתקה יועתקו בפיקוח צמוד של הנדסאי/אדריכל נוף/אגרונום המאושר לביצוע העבודה על ידי משרד החקלאות.</p> <p>ג. עצים לכריתה</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה ותחשיב פיזיו נופי.</p>

שמירה על עצים בוגרים	6.17
<p>2. על היזם לתת פיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבניה, לפי הנחיות אגף שיפור פנאי העיר בעירייה.</p> <p>3. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע יחייבו תכנון איטום וניקוז.</p> <p>ד. בתי גידול לעצים</p> <p>1. נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים.</p> <p>2. לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתשריט הנוף, יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מונה הדפסה 27 תכנון זמין</p> <p>מטרים (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום) מעל המרתפים ונפח בית גידול שלא יפחת מ-22 קו"ב.</p> <p>3. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואיוורור טובים עבור העצים.</p> <p>4. עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:</p> <p>א. בתחום התכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרוייקט.</p> <p>ב. העצים שיינטעו בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.</p> <p>ג. גובה הזרוע הראשונה מהקרקע בנוף העץ הקבוע יהיה 4.5 מטרים לפחות.</p> <p>ד. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.</p> <p>ה. עצים חדשים יהיו עצים בוגרים בקוטר 10 לפחות.</p>	

תשתיות	6.18
<p>1. כל התשתיות כגון מערכת חשמל למתח עליון גבוה ונמוך, חברות כבלים, מים וביוב, קווי סניקה, קווי מים מגיסטרליים, ניקוז, גז, תקשורת וכיוצא בזה, יהיו תת קרקעיות.</p> <p>2. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים, שיאושר על פי דין, וייקבע על דעת הוועדה המקומית בתיאום על בעל התשתיות.</p> <p>3. כל התשתיות בתחום התכנית יתירו בתי גידול לנטיעות של עצי הרחוב כמפורט בנספח הפיתוח הנופי.</p> <p>4. צובר גז ימוקם בשטח פרטי.</p> <p>5. כל המתקנים וארונות התשתיות ימוקמו במגרש במקום מוצנע וישולבו בבניין.</p> <p>6. ניהול אנרגיה תנאי לאישור תכנית זו יהיה ביצוע סקר אנרגטי לפרוייקט על פי הנחיות אדריכל העיר. תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית יהיה יישום מסקנות הסקר האנרגטי. הסקר יכלול התייחסות לנושאים הבאים: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכדומה) וכן תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב חשמלי.</p> <p>ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין:</p> <p>7. תכניות לניהול אתר יאושרו על ידי מהנדס העיר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>8. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין.</p> <p>9. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח ההנחיות הסביבתי.</p>	

סטיה ניכרת	6.19
<p>1. כל תוספת יחידות דיור או תוספת קומות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p>	

6.19	סטיה ניכרת
<p>2. תותר הקמת מרפסות כמפורט בטבלה 5. כל שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.</p>	



6.20	הריסות ופינויים
<p>1. הריסת המבנים המסומנים בתשריט בהתאם לשלבויות הביצוע תהווה חלק מהיתר הבניה הראשון למרחב. 2. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להתיר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970. 3. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>	



6.21	עתיקות
<p>א. חלק מהשטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 4258/0 "רמת-גן, צומת דרך הטייסים - דרך לוד" י"פ: 4444 עמ' 37 מיום: 19/09/1996 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות. ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התמש"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	

6.22	איחוד וחלוקה
<p>האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ללא הסכמת הבעלים וירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	

6.23	היטל השבחה
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.</p>	



7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

שוטף